



Bokslutskommuniké januari–december 2023

Ökade hyresintäkter och ökat driftnetto

Hyresintäkter	Driftsöverskott	Snittyield i fastighetsportföljen	Nettouthyrning	Långsiktigt substansvärde*	Driftnetto genom belåning
+6 %	+13 %	4,8 %	7 Mkr	31,40 kr/aktie	7,4 %

Avser perioden januari–december 2023

Resultat i korthet för perioden januari–december 2023

- Hyresintäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 732,8 Mkr (688,3). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 10 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 13 procent och uppgick till 498,3 Mkr (439,6) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (63). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 16 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 162,9 Mkr (231,8).
- Periodens resultat uppgick till -206,1 Mkr (171,4) motsvarande ett resultat per aktie om -1,59 kr per aktie (0,84) både före och efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -272,6 Mkr (-234,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -151,4 Mkr (196,4).

Resultat i korthet för fjärde kvartalet 2023

- Hyresintäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 183,1 Mkr (173,6). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 12 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 16 procent och uppgick till 123,4 Mkr (106,4) och överskottsgraden uppgick till 67 procent (61). I jämförbart bestånd ökade driftsöverskottet med 23 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46,6 Mkr (35,4).
- Periodens resultat uppgick till -314,5 Mkr (-309,7) motsvarande ett resultat per aktie om -1,95 kr per aktie (-2,05) både före och efter utspädning.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -225,7 Mkr (-412,1).
- Värdeförändring derivat uppgick till -189,7 Mkr (-6,3).

* Exklusive hybridkapital.

Väsentliga händelser

Hyresintäkter

183 Mkr

Driftsöverskott

123 Mkr

Förvaltningsresultat

47 Mkr

Periodens resultat

-315 Mkr

Fastighetsvärde

12 289 Mkr

Avkastning på eget kapital

-24 %

Avser perioden oktober–december 2023

Väsentliga händelser fjärde kvartalet

- Räntesåkringar under fjärde kvartalet och efter periodens utgång, genom swapar och fasträntelån med kort löptid, har ökat säkringsgraden från 42 procent till 83 procent.
- Genomfört återköp av hybridobligationer genom konvertering till B-aktier om totalt 370 Mkr. Syftet med återköpet var att öka vinsten per aktie samt förbättra kassaflödet.

Väsentliga händelser 2023

- Nettouthyrningen för året uppgick till 7,2 Mkr och nya hyreskontrakt har tecknats för 18 Mkr under 2023.
- Enligt intjäningsförmågan ökade hyresintäkterna med 75 Mkr i jämförbart bestånd från 2023 till

2024. I joint venture ökade hyresintäkterna med 15 Mkr under samma period.

- Minskat fastighetskostnader och central administration med 25 Mkr jämfört med föregående år.
- Räntebindningen i låneportföljen uppgick till 2,6 år (0,5) och kapitalbindningen till 2,9 år (3,2).
- Fastighetsvärderingar visar negativa värdeförändringar om 1,7 procent i kvartalet och 2,6 procent under 2023.
- Energibesparingar om 7,4 procent har gjorts mellan 2021 och 2023. Mål om 10 procent till och med 2024.

- Fastighetsaffären med Stjernplan: Fastigheter i andra etappen har delvis frånträtts i december. Resterande fastigheter planeras frånträdas under 2024.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Slutförda hyresförhandlingar i Malmö innebärande hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025.
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Belåning/
Balansomslutning***51** %

* 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.





Nu ökar vi igen – räntesmällen är tagen

Trots ett utmanande år med stigande räntor och fyra efterföljande kvartal med sjunkande förvaltningsresultat, levererar vi fjärde kvartalet åter ett ökat förvaltningsresultat. Vi tål nuvarande marknadsräntor med marginal och utan räntesänkningar klarar vi en räntetäckningsgrad på minst 1,6 gånger under 2024. Vi ska nå vårt finansiella mål på 1,75 under året. Vår genomsnittliga direktavkastning på fastighetsportföljen uppgår till 4,8 procent, vilket får anses vara högavkastande för ett bolag med en övervägande andel bostäder. Dessutom är överenskommelsen med Hyresgästföreningen klar för 2024 vilket innebär en hyreshöjning på 5,3 procent samt en ytterligare höjning från 1 januari 2025 på 4,9 procent. Detta ger stabila fastighetsvärden.

Jag är stolt över hur organisationen kämpat intensivt för ännu högre kostnadskontroll och haft ett stort fokus på intäktsökningar och positiv nettouthyrning. Vi har tecknat nya avtal för hela 18 Mkr under 2023. Hållbarhetsarbetet har hållit hög takt vilket medfört energibesparingar på 2 procent mot föregående år samt en rad uppfyllda sociala hållbarhetsmål inom trygghet och jobbskapande, se sidan 6.

Fjärde kvartalet

Under det fjärde kvartalet ökade våra hyresintäkter med 5 procent och driftnettot med 16 procent. I

jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 12 procent och driftnettot med 23 procent. Förvaltningsresultatet ökar med 32 procent tack vare ökade hyresintäkter, god kostnadskontroll, färdigställande av projekt samt högre räntesäkringsgrad.

Malmö växer

Malmö är en ständigt växande och attraktiv storstad. Föregående år ökade antalet invånare i Malmö med nästan 5 000 personer och fortfarande har vi uppemot 100–150 sökande på varje ledig lägenhet. Rådande inbromsning av nyproduktion medför en ökad efterfrågan på hyresbostäder.

Att Malmö utvecklas väl utöver sin starka befolkningstillväxt syns i aktuell statistik både från Malmö stad och polisen med förbättrade skolresultat och att Malmöbornas känner sig allt tryggare*. Antal hushåll med försörjningsstöd minskar dessutom kraftigt.

Lönsamma investeringar

Under 2023 har vi investerat 350 Mkr i hyresgäst-anpassningar, lägenhetsrenoveringar, energieffektiviseringar och nyproducerade lägenheter. Dessa investeringar har gjorts till en avkastning om 7,1 procent vilket ger ett ökat driftnetto om 25 Mkr.

Värderingar – skillnad på värde och pris

Vad beträffar fastighetsvärden är det som bekant skillnad på värde och pris. Fastighetsvärderingar ska spegla var en köpare och en säljare kan mötas på en normal marknad. Fastighetsaffären i april 2023 med Stjernplan samt det nyvaknade intresset för investeringar i bostäder i slutet på året ger tydliga signaler om att våra värderingar är i nivå med transaktionsmarknaden. Vi har externvärderat 67 procent av våra fastigheter inför årsskiftet och 90 procent av våra fastigheter under 2023, vilket har inneburit värdeförändringar under fjärde kvartalet på -226 Mkr.

I ljuset av såväl våra egna fastighetstransaktioner, som transaktioner i marknaden konstaterar vi att våra bokförda värden är i linje med nuvarande priser på transaktionsmarknaden.

Stark och hållbar finansiering

Sedan 2022 har vi omförhandlat samtliga av våra krediter, detta till oförändrade marginaler. Vi har väldigt få förfall under 2024. Under fjärde kvartalet och i inledningen av innevarande år har vi räntesäkrat 83 procent av vår skuldportfölj. Detta säkerställer vår intjäning. Vår belåningsgrad i förhållande till balansomslutningen på 51,5 procent och vårt driftnetto genom belåning på 7,4 procent ger stabilitet.

Fortsatt starkt stöd från huvudägarna

Under fjärde kvartalet genomförde Trianon ett partiellt återköpserbjudande till innehavarna av Trianons efterställda hållbara hybridobligationer, genom betalning i nyemitterade stamaktier i Trianon, i syfte att förbättra kassaflödet och vinst per aktie. Genom erbjudandet konverterades totalt 370 Mkr av Trianons hybridlån på 500 Mkr till stamaktier, där bolagets fyra största ägare – som tidigare också ägde hybridobligationen – Briban Invest AB, Grenspecialisten, Mats Cederholm och

jag själv, deltog i erbjudandet och därmed ökade deras exponering i Trianonaktier med motsvarande totalt cirka 300 Mkr. Själv gick jag in med 100 Mkr. Samtliga av ägarna har uttryckt sin gemensamma vilja att fortsätta stödja Trianon.

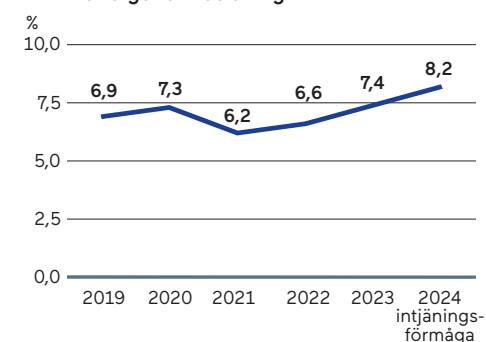
Mål och fokus framåt

Naturligtvis har 2023 varit utmanande för bolaget. Med det sagt har det varit ett omställningarnas och anpassningarnas år, vilket gett oss utrymme att konsolidera och gå in i 2024 med god kostnads kontroll, med räntesmällen tagen, stabila fastighetsvärden och väldigt säkra hyresintäkter. Detta i en stad med tillväxt. Jag har sagt det förut – vi är på rätt plats i rätt segment. Vår långsiktiga affär är intakt.



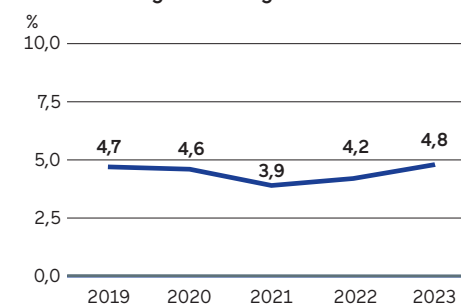
Olof Andersson, VD

Driftnetto genom belåning



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

Genomsnittlig avkastning



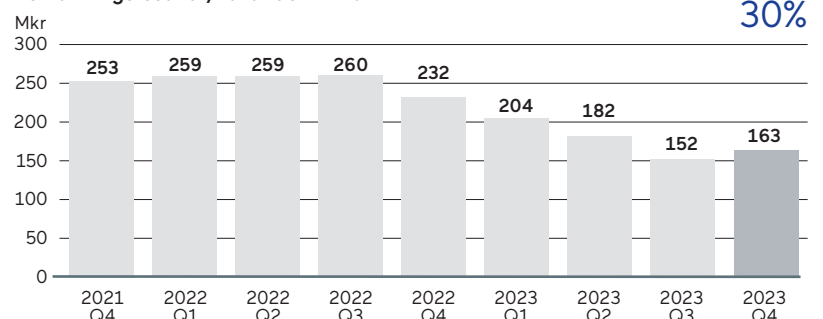
* Polisens trygghetsmätning 2023

Finansiella mål

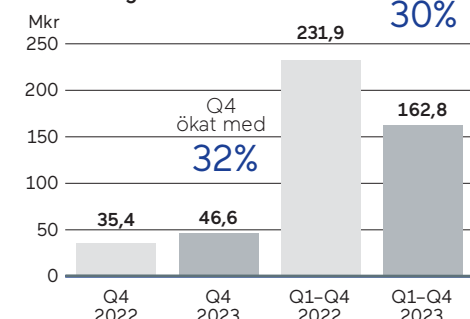
Trianons finansiella mål 2022–2024

- 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



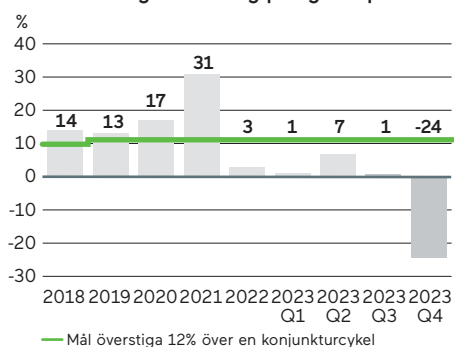
Förvaltningsresultat



Mål ökning med 12% årligen

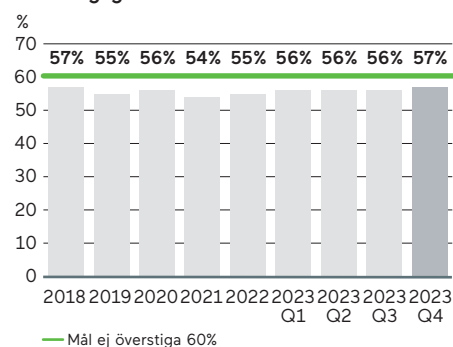
Genomsnitt
5 år
12%

Genomsnittlig avkastning på eget kapital



Genomsnitt
5 år
55%

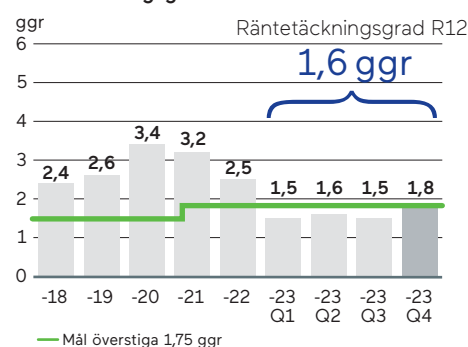
Belåningsgrad



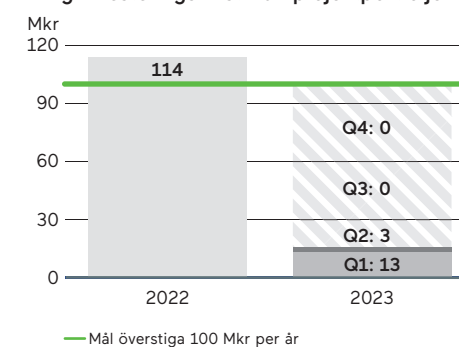
Belåningsgraden i förhållande till balansomslutningen uppgick till 51,5 procent.

Genomsnitt
5 år
2,6 ggr

Räntetäckningsgrad



Årlig investeringsvinst från projektportföljen



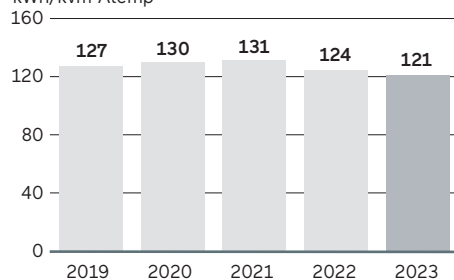
Trianons hållbarhetsmål

Miljömässiga mål



Energiförbrukning

kWh/kvm Atemp



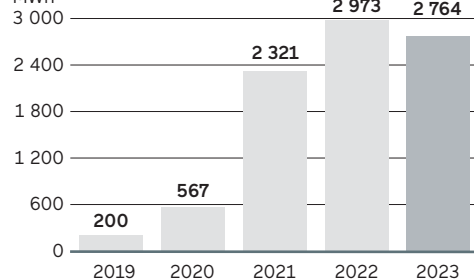
Mål: Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.

Minska energiförbrukningen

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

Förnybar energi, produktion solceller

MWh



Mål: Installera solceller motsvarande 100 000 kWh per år.

Öka andelen förnybar energi

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

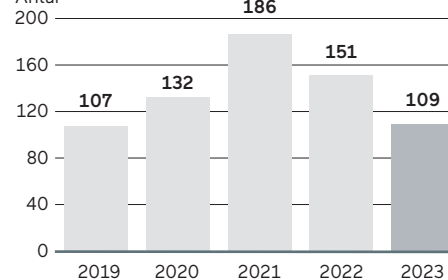
Två nya solcellsanläggningar har färdigställt under 2023 i nyproduktionsprojekten Sege Park i Malmö respektive Svedala. Dessa anläggningar har tillsammans en total installerad effekt om 147 kW och beräknas generera cirka 150 000 kWh per år vilket överstiger målet om 100 000 kWh med 50 procent. Under 2023 genererade Trianons solceller 2 764 MWh, vilket motsvarar 17 procent av total elförbrukning.

Sociala mål



Renoverade lägenheter

Antal



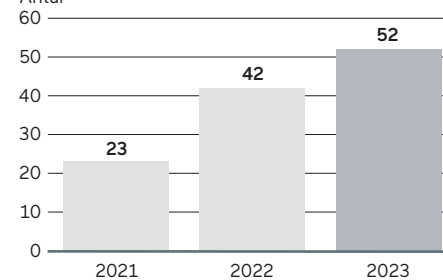
Mål: Renovera lägenheter med rimlig hyra för att främja långsiktigt kvarboende.

Renovera kostnadseffektivt

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

Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare

Antal



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 bokcirklar.

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

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	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	183,1	173,6	732,8	688,3
Fastighetskostnader	-64,7	-69,3	-252,0	-273,4
Intäkter exploateringsfastigheter	5,8	6,7	21,4	90,6
Kostnader exploateringsfastigheter	-5,8	-6,7	-19,6	-82,2
Övriga intäkter	5,1	2,2	15,7	16,3
Driftnetto	123,4	106,4	498,3	439,6
Central administration	-20,4	-21,5	-67,2	-72,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9,0	3,7	31,7	22,2
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	2,7	1,6	11,5	14,0
Finansiella intäkter	9,8	7,8	33,8	9,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,5	-6,1	-6,1
Finansiella kostnader	-67,4	-57,4	-307,4	-151,9
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	53,0	37,5	183,1	240,1
Förvaltningsresultat	46,6	35,4	162,9	231,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-225,7	-412,1	-272,6	-234,5
varav värdeförändringar relaterade till projekt	0,0	21,8	15,6	113,8
Värdeförändring derivat	-189,7	-6,3	-151,4	196,4
Resultat före skatt	-362,4	-380,9	-240,9	201,9
Skatt på periodens resultat	47,9	71,2	34,8	-30,5
Periodens resultat	-314,5	-309,7	-206,1	171,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	-314,5	-309,7	-206,1	171,4
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-314,5	-309,7	-206,1	171,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	-1,95	-2,05	-1,59	0,84
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	-1,95	-2,05	-1,59	0,84**
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	163 582,0	157 439,7	159 037,4	157 127,6
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	163 582,0	157 439,0	159 037,4	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, konvertering av 92 307 aktier den 6 december 2022 samt konvertering av 26 618 705 aktier 11 december 2023.

** 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–december 2023 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 732,8 Mkr (688,3), vilket motsvarar en ökning med 6 procent. I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 10 procent.

Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar, nyuthyrning samt färdigställande av projekt. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 7,2 Mkr (21,4) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 18 Mkr under 2023. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (95). Det totala hyresvärdet uppgick till 820,3 Mkr (798,4). Ökningen beror främst på hyreshöjningar och nyuthyrningar under året. Fjärde kvartalets hysesintäkter ökade med 5 procent till 183,1 Mkr (173,6). I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 12 procent.

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 15,7 Mkr (16,3) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 252,0 Mkr (273,4). Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första

kvartalet och fjärde kvartalet. Fjärde kvartalets fastighetskostnader uppgick till 64,7 Mkr (69,3). Elstöd har utbetalats och reducerat kostnaderna med 12 Mkr ackumulerat. Renoveringar av lägenheter fortsätter och 109 lägenheter (151) har renoverats under året och 13 lägenheter (39) under fjärde kvartalet. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år. Avkastningskravet för renovering av lägenheter har höjts till 10 procent, vilket lett till något färre renoverade lägenheter.

Driftnetto

Driftnettet uppgick till 498,3 Mkr (439,6) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 13 procent. I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 16 procent. Fjärde kvartalets driftnetto ökade med 16 procent till 123,4 Mkr (106,4). I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 23 procent. Överskottsgraden för 2023 uppgick till 68 procent (63).

Central administration

Central administration uppgick till 67,2 Mkr (72,9). 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 85 (88) varav 44 (46) tjänstepersoner.

Central administration belastas också med kundförluster om 0,9 Mkr (8,4).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 31,7 Mkr (22,2) inklusive värdeförändringar och skatt. Förändringen beror främst på resultat från försäljning av byggrätter i Burlöv och ökad uthyrning. Förvaltningsresultatet påverkas negativt av förändring i marknadsräntor. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 11,5 Mkr (14,0).

Ränteintäkter och räntekostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 307,4 Mkr (151,9) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,9 procent (2,2). Fjärde kvartalets finansiella kostnader uppgick till 67,4 Mkr (57,4). Kvartalets snittränta uppgick till 3,2 procent (2,8), vilken påverkats av ökade räntesäkringar samt aktivering av räntekostnader i avslutade nyproduktionsprojekt. Ökningen av finansiella kostnader beror främst på högre marknadsräntor under året. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträter uppgick till 6,1 Mkr (6,1).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -272,6 Mkr (-234,5) för perioden, varav 15,6 Mkr (113,8) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Realiserade värdeförändringar uppgick till 42,0 Mkr (0,6). Negativa värdeförändringar uppgick till cirka 2,6 procent av fastighetsvärdet vid ingången av året samt 1,7 procent under fjärde

kvartalet. Negativa värdeförändringar beroende på höjda avkastningskrav motverkas av nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet, hyreshöjningar för bostäder samt fortsatt utveckling i det befintliga beståndet. 67 procent av fastighetsvärdet har externvärderats vid årsskiftet och 90 procent har externvärderats under 2023. Resterade fastigheter har internvärderats. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,2) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,0).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -151,4 Mkr (196,4) för perioden. För mer information se sidan 13.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 34,8 Mkr (-30,5). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -10,5 Mkr (6,8), värdeförändringar av derivatinstrument 31,2 Mkr (-13,2), obeskattade reserver -3,9 Mkr (-3,5) samt underskott i koncernföretag 33,7 Mkr (-12,1). Aktuell skatt uppgick till -15,7 Mkr (-8,5).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till -206,1 Mkr (171,4), varav -206,1 Mkr (171,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar -1,59 kr per aktie (0,84) före och efter utspädning. Avkastningen på eget kapital uppgick till -3,9 procent (3,2). Fjärde kvartalets totalresultat uppgick till -314,5 Mkr (-309,7) motsvarande -1,95 kr per aktie (-2,05) och avkastning på eget kapital om -24,3 procent (-22,6).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	12 288,6	12 862,6
Nyttjanderätt, tomträtter	181,6	181,4
Maskiner och inventarier	3,6	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar	12 473,9	13 047,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag och joint venture	533,2	475,2
Övriga värdepappersinnehav	150,0	0,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	41,0	34,6
Derivatinstrument	9,6	0,0
Andra långfristiga fordringar	11,8	12,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	745,6	522,6
Uppskjuten skattefordran	110,7	35,5
Summa anläggningstillgångar	13 330,1	13 605,6
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	141,3	63,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	48,3	16,7
Derivatinstrument	0,0	22,2
Likvida medel	109,8	90,0
Summa omsättningstillgångar	299,4	192,2
SUMMA TILLGÅNGAR	13 629,5	13 797,7

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 020,3	5 372,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 020,3	5 372,9
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	5 239,5	4 127,0
Övriga långfristiga skulder	2,9	3,6
Leasingskulder	181,6	182,3
Derivatinstrument	166,9	28,2
Uppskjuten skatteskuld	841,4	855,1
Summa långfristiga skulder	6 432,3	5 196,3
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 861,1	2 980,4
Checkräkningskredit	21,7	0,0
Övriga kortfristiga skulder	294,2	248,2
Summa kortfristiga skulder	2 177,0	3 228,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 629,5	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 131 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 455 485 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 85 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 349,7 Mkr (554,9) 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 planerades till andra och fjärde kvartalet 2023. Försäljningen innebar en renodling av beståndet och koncentrerar fastighetsbeståndet till kommunerna Malmö, Burlöv och Svedala. Den siste juni 2023 frånträddes 18 fastigheter i enlighet med avtalet till ett överenskommet fastighetsvärde om 645 Mkr. Realiserad värdeförändring uppgick till 40,9 Mkr. Under fjärde kvartalet frånträddes 7 fastigheter i Osby. Trianon kommer att kvarstå som delägare till 50 procent i fastigheterna i Osby

under 2024. Även fastighetsbeståndet i Landskrona och Stockholm planeras att frånträdas under 2024. Trianon har erhållit handpenning i form av aktier i Stjernplan AB (publ) för sista delen av affären.

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

Nyproduktionsprojekten i Sege Park och Hyllie med totalt 138 lägenheter har färdigställt och flyttats in under 2023/2024. På sidan 12 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj.

Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt cirka 600 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture. Utöver det finns 129 lägenheter på den delägda fastigheten Rosengård Centrum färdiga att byggstarta efter att bygglov erhållits. Inga nya projekt har startats under perioden.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 288,6 Mkr (12 862,6). Värdeförändringar förvaltningsfastigheter för året uppgick till -272,6 Mkr (-234,5). Realiserade värdeförändringar uppgick till 42,0 Mkr (0,6), värdeförändringar relaterade till projekt till 15,6 Mkr (113,8) samt övriga värdeförändringar till -330,2 Mkr (-348,9). Negativa värdeförändringar uppgick till cirka 2,6 procent av fastighetsvärdet vid ingången av året samt 1,7 procent under fjärde kvartalet. Negativa värdeförändringar beroende på höjda avkastningskrav motverkas av nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet, hyreshöjningar för bostäder samt fortsatt utveckling i det befintliga beståndet. 67 procent av fastighetsvärdet har externvärderats vid årsskiftet och 90 procent har externvärderats under 2023. Resterande fastigheter har internvärderats. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,2) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,0). Potentiella byggerier på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022
Verkligt värde vid periodens ingång	12 568,3	12 552,6	12 964,8	12 862,6	13 136,2
Investeringar via bolag*	0,0	0,0	146,7	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	77,0	85,7	75,5	111,4	138,5
Försäljning via bolag	0,0	0,0	-626,2	0,0	0,0
Försäljning till intressebolag och joint venture	-129,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring	-227,2	-70,0	-8,2	-9,2	-412,1
Verkligt värde vid periodens utgång	12 288,6	12 568,3	12 552,6	12 964,8	12 862,6

* 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	5 445	4 206	185	174	11	2021	2024
Svedala 22:8 (radhus)	21	3 600	3 050		10		Ej beslutat	
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	1 580	1 232		14		Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		0		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	117	11 675	9 388	185	198	11		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	120	11 300	8 900		2		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			4		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö**	180	17 000			3		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	360	37 300	8 900	0	8	0		
Summa projektportfölj	477	48 975	18 288	185	206	11		
Avyttrade med framtida tillträde								
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2***	385	22 200	16 650	726	102	37	2022	2026/2027

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

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

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

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m ²	BOA/LOA m ²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	278	18	2022	2024/2025
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		3		2025	2027
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	258	39 000			18		2024/2025	2026/2027
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400					2025	2027
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			3		2025	2027
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	850	100 000			3			
Smedjan 2, Malmö			8 200**					
Summa	1 478	181 400	24 300	463	306	18		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

** Avser ny BOA/LOA.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 100,6 Mkr (7 107,3) 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 21,7 Mkr (0,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 222,7 Mkr (398,8) 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 samt därefter en tap om 75 Mkr i december 2023. Total ram uppgår till 500 Mkr och emitterat belopp till 225 Mkr vid periodens utgång. De hållbara obligationerna har en löptid om 2 år med slutligt förfall i juni 2025 och löper med en ränta om 3M Stibor + 500 baspunkter. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Trianons räntebindning uppgick till 2,6 år (0,5). Flertalet räntesäkringar har gjorts under de första två kvartalen samt vid periodens utgång, vilket ökat säkringsgrad och genomsnittlig räntebindning. Totalt har räntesäkringar gjorts om 4 350 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. I början av januari 2024 lades befintliga lån med rörlig ränta om till lån med fast ränta till ett belopp om 1 485 Mkr på 1 till 2 år, vilket är beaktat i säkringsgraden. Säkringsgraden uppgick till 83 procent av utestående låneportfölj exklusive swaption samt till 96 procent inklusive swaption.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (2,2) inklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 166,9 Mkr (28,2) i

skuld samt till 9,6 Mkr (22,2) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,9 år (3,2).

Belåningsgraden uppgick till 57,1 procent (54,6). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 51,5 procent (50,9).

Hybridobligation

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

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 020,3 Mkr (5 372,9). Eget kapital har påverkats av återköp av hybridobligation med -98,0 Mkr (0,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -58,5 Mkr (-39,8). Konvertering av hybridobligation till aktier har påverkat eget kapital med -1,6 Mkr netto redovisat. Eget kapital per aktie uppgick till 27,27 kronor per aktie (34,11) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 26,58 kronor per aktie (31,14). Soliditeten uppgick till 36,8 procent (38,9) vid periodens slut inklusive hybridkapital. Koncernens likvida medel uppgick till 109,8 Mkr (90,0). Outnyttjad checkkredit uppgick till 38,3 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 38 procent av totala räntebärande skulder inklusive hybridobligation.

Kassaflöde

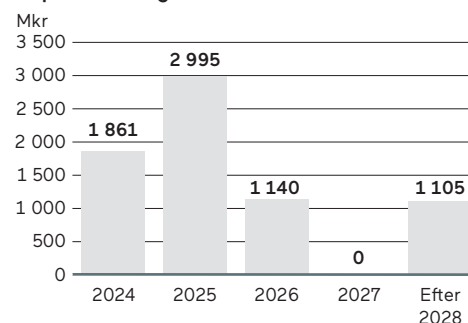
Periodens kassaflöde uppgick till 19,8 Mkr (2,6). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -349,7 Mkr (-554,9). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 920,2 Mkr (523,9), amorteringar och återbetalning av lån om -551,8 Mkr (-294,8), utdelning på hybridobligation om -58,5 Mkr (-39,8). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 149,3 Mkr (336,9) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 109,8 Mkr (90,0).

Finansiella derivatinstrument

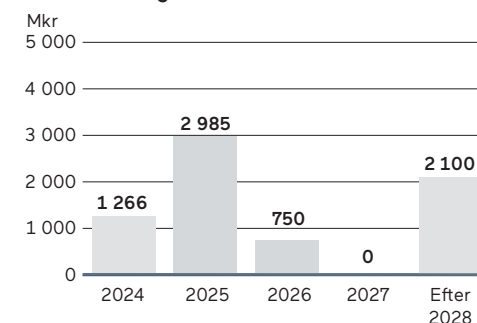
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2025	2 000	-77,3	2,7
2026	250	-9,6	2,5
2028	1 400	3,8	2,6
2029	250	-9,7	3,0
2032	200	-13,1	3,1
2033	250	-10,9	2,8
	4 350	-116,8	2,7

Utöver ovanstående derivat har en swaption med nominellt belopp om 1 Mdkr 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 -40,5 Mkr.

Kapitalbindning



Räntebindning



Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag

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

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022
Hyresvärde*	820,3	793,2	778,9	805,9	798,4
Vakanser	-33,3	-31,4	-29,7	-27,0	-28,2
Kontrakterade vakanser	-1,5	-2,1	-2,6	-3,7	-3,8
Rabatter	-7,2	-7,6	-7,5	-8,8	-8,2
Övriga intäkter	8,2	6,7	6,7	6,7	6,7
Hyresintäkter	786,4	758,9	745,9	773,1	765,0
Fastighetskostnader	-210,3	-213,8	-212,5	-228,1	-226,8
Fastighetsadministration	-21,1	-22,6	-22,7	-23,3	-22,1
Driftsöverskott	555,0	522,5	510,7	521,7	516,0
Överskottsgrad, %	71	69	68	67	67
Central administration	-62,2	-61,6	-64,1	-65,4	-65,4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	13,8	15,3	19,6	25,1	24,2
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader**	-309,5	-285,2	-271,3	-265,7	-196,1
Förvaltningsresultat	191,0	184,9	188,8	209,6	272,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,7	1,8	2,4

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

Hyreshöjning bostäder för 2024 är antagen till ett snitt om 5,7 procent från och med 1 januari 2024 baserat på 2023 års utgående hyror. Efter periodens utgång har avtal tecknats om hyreshöjningar i Malmö om totalt 10,2 procent för 2024 och 2025.

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



Under 2023 har Trianon tecknat hyresavtal med Berättarministeriet i Rolf 6, Entré. Berättarministeriet verkar för att minska segregationens negativa konsekvenser på barns skolgång genom att stötta lärare och elever i skolor med högt socioekonomiskt index

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.

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	31 dec 2023	30 sep 2023	30 jun 2023	31 mar 2023	31 dec 2022
Hysesvärde	178,9	161,4	167,0	165,9	164,7
Vakanser	-18,6	-19,5	-17,1	-19,2	-19,7
Kontrakterade vakanser	-0,5	-1,2	-1,9	-0,2	-0,2
Rabatter	-5,8	-5,9	-6,0	-5,4	-5,5
Hysesintäkter	154,0	134,8	142,0	141,2	139,3
Fastighetskostnader	-52,4	-49,0	-49,0	-49,0	-49,0
Fastighetsadministration	-4,5	-2,6	-2,6	-2,6	-2,6
Driftsöverskott	97,1	83,2	90,5	89,6	87,8
Överskottsgrad, %	63	62	64	63	63
Central administration	-19,5	-17,7	-17,7	-17,7	-17,7
Tomträtsavgäld	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-48,3	-33,2	-31,9	-20,0	-20,0
Förvaltningsresultat	27,6	30,6	39,2	50,2	48,3

Ägarandel i intressebolag och joint venture

Fastighet	Trianons andel
Burlöv Arlöv 22:189	50%
Burlöv Kv Hanna	50%
Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Malmö Bojen 1	50%
Malmö Fendern 1	50%
Malmö Landshövdingen 1, Rosengård Centrum	50%
Malmö Smedjan 2	50%
Osby Kandidaten 7	50%
Osby Linjalen 1	50%
Osby Linjalen 11	50%
Osby Linjalen 12	50%
Osby Linjalen 13	50%
Osby Linjalen 14	50%
Osby Smeden 16	50%

Intjäningsförmåga per segment

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bostäder*	62	4 078	295 632	8 154	27 581	514	1 737
Samhäll	17	166	47 959	1 454	30 308	104	2 165
Kommersiellt	16	62	63 389	1 834	28 934	155	2 446
Summa exklusive projektfastigheter	95	4 306	406 980	11 442	28 113	772	1 898
Sålda fastigheter (ej frånträdde)**	19	289	18 168	508	27 942	28	1 548
Projekt	17	54	30 337	339	-	20	-
Summa inklusive projektfastigheter	131	4 649	455 485	12 288	26 977	820	1 801

Trianons fastighetsbestånd 31 december 2023

Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2023 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2024 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

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

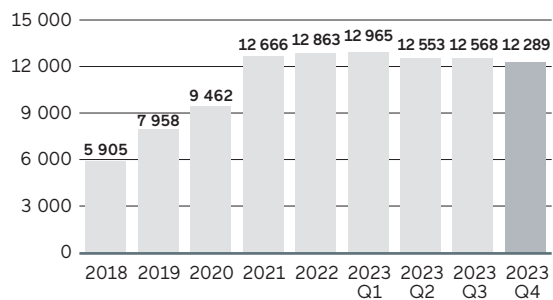
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Bostäder*	99	507	358	71	372	4,6
Samhäll	95	99	75	77	78	5,4
Kommersiellt	88	136	96	71	99	5,4
Summa exklusive projektfastigheter	96	741	530	71	549	4,8
Sålda fastigheter (ej frånträdde)**	99	28	17	61	18	3,5
Projekt	-	9	0	-	1	-
Summa inklusive projektfastigheter	95	778	547	70	568	4,6

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

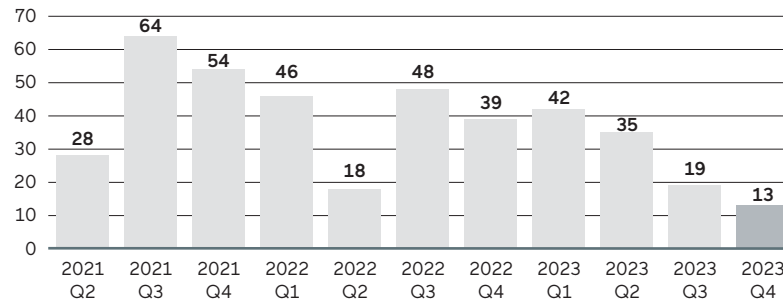
* Hyresvärdet per 2023-12-31 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 514 kr per kvm.

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

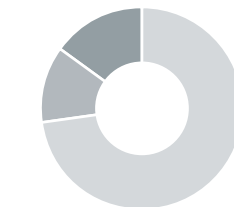
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Antal renoverade lägenheter per kvartal

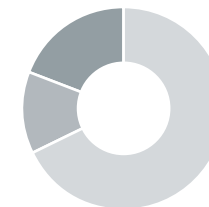


Fastighetsvärde per segment



Bostäder	73%	(73)
Samhällsfastigheter	12%	(12)
Kommersiella fastigheter	15%	(15)

Hyresvärde per segment



Bostäder	68%	(68)
Samhällsfastigheter	13%	(14)
Kommersiella fastigheter	19%	(18)

I Liljan 12 i Malmö city hyr restaurangen Ruths av Trianon

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Totalt eget kapital vid periodens början	5 372,9	5 243,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	5 372,9	5 217,3
Nyemission	368,4	9,8
Utdelning	0,0	-78,5
Emission hybridobligation	0,0	497,1
Återköp hybridobligation	-98,0	-402,0
Utdelning hybridobligation	-58,5	-39,8
Skatt hybridobligation	11,6	0,0
Konvertering hybridobligation	-370,0	0,0
Förvärv icke bestämmande inflytande	0,0	-2,5
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	-206,1	171,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 020,3	5 372,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Belopp vid periodens början	0,0	26,6
Förvärv minoritet	0,0	-26,6
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 020,3	5 372,9

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Driftnetto	498,2	439,6
Central administration	-67,2	-72,9
Betalt finansnetto	-279,8	-23,1
Ej kassaflödespåverkande poster	0,1	-6,2
Betald inkomstskatt	-2,0	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	149,3	336,9
Förändringar rörelsekapital		
Förändringar av rörelsefordringar	9,0	137,0
Förändringar av rörelseskulder	-29,4	-32,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	128,9	441,2
Investeringsverksamheten		
Investering i förvaltningsfastigheter	-349,7	-554,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-80,8	-7,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,5
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	115,1	0,0
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture	10,1	36,2
Försäljning av fastighet	4,6	0,0
Förändring av andelar i intresseföretag och joint venture	-15,3	0,0
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-26,2	-91,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar	1,0	3,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-341,3	-615,6
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	920,2	523,9
Amortering av lån	-151,8	-117,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-400,0	-177,1
Förändring av checkkredit	21,7	0,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	0,0	-29,0
Hybridobligation, emission	0,0	497,1
Hybridobligation, återköp	-99,3	-402,0
Hybridobligation, utdelning	-58,5	-39,8
Utbetald utdelning	0,0	-78,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	232,3	177,0
Periodens kassaflöde	19,8	2,6
Likvida medel vid periodens ingång	90,0	87,4
Likvida medel vid periodens utgång	109,8	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	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Avkastning på eget kapital, %	-24,3	-22,6	-3,9	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6	2,4
Soliditet, %	36,8	38,9	36,8	38,9
Genomsnittlig ränta, %	3,2	2,8	3,9	2,2
Förvaltningsresultat, Mkr	46,6	35,4	162,9	231,8
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	31,8	-44,8	-29,7	-8,4
Resultat före skatt, Mkr	-362,4	-380,9	-240,9	201,9
Periodens totalresultat, Mkr	-314,5	-309,7	-206,1	171,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	-314,5	-309,7	-206,1	171,4
Eget kapital, Mkr	5 020,3	5 372,9	5 020,3	5 372,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 020,3	5 372,9	5 020,3	5 372,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 893,8	4 905,0	4 893,8	4 905,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 908,3	6 198,4	5 908,3	6 198,4
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 781,8	5 730,6	5 781,8	5 730,6
Balansomslutning, Mkr	13 629,6	13 797,7	13 629,6	13 797,7

Aktierelaterade	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Antal utestående aktier, tusental*	184 124,7	157 506,0	184 124,7	157 506,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	163 582,0	157 439,7	159 037,4	157 127,6
Eget kapital per aktie, kr	27,27	34,11	27,27	34,11
Eget kapital per aktie, kr**	26,58	31,14	26,58	31,14
Resultat per aktie, kr*	-1,95	-2,05	-1,59	0,84
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,09	39,35	32,09	39,35
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	31,40	36,38	31,40	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	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter, Mkr	183,1	173,6	732,8	688,3
Driftsöverskott, Mkr	123,4	106,4	498,3	439,6
Hysesvärde, Mkr	820,3	798,4	820,3	798,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	95,2	96,1	95,2
Överskottsgrad, %	67,4	61,3	67,8	62,6
Förvaltningsmarginal, %	55,4	48,0	58,0	52,4
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	57,1	54,6	57,1	54,6
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	51,5	50,9	51,5	50,9
Driftnetto genom belåning, %	7,4	6,4	7,4	6,6
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	85	85	85	85
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	455	491	455	491

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	183,1	173,6	732,8	688,3
Övriga intäkter	5,1	2,2	15,7	16,3
Fastighetskostnader	-64,7	-69,3	-252,0	-273,4
Driftnetto	123,4	106,4	496,5	431,2
Överskottsgrad, %	67,4	61,3	67,8	62,6
Eget kapital	5 020,3	5 372,9	5 020,3	5 372,9
Balansomslutning	13 629,6	13 797,7	13 629,6	13 797,7
Soliditet, %	36,8	38,9	36,8	38,9
Räntebärande skulder, långfristiga	5 239,5	4 127,0	5 239,5	4 127,0
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 861,1	2 980,4	1 861,1	2 980,4
Checkräkningskredit	21,7	0,0	21,7	0,0
Likvida medel	-109,8	-90,0	-109,8	-90,0
Räntebärande nettoskuld	7 012,4	7 017,4	7 012,4	7 017,4
Förvaltningsfastigheter	12 288,6	12 862,6	12 288,6	12 862,6
Belåningsgrad, %	57,1	54,6	57,1	54,6
Resultat före skatt	-362,4	-380,9	-240,9	201,9
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	415,4	418,4	424,0	38,1
Återläggning av räntekostnader	67,4	57,4	307,4	151,9
Justerat resultat före skatt	120,4	94,9	490,5	392,0
Finansiella kostnader	-67,4	-57,4	-307,4	-151,9
Räntekostnader derivat	0,0	-0,4	-0,1	-11,2
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-67,4	-57,8	-307,5	-163,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,6	2,4

Mkr, om inget annat anges	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-314,5	-309,7	-206,1	171,4
Beräknat årstakt	-1 258,1	-1 238,9	-206,1	171,4
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 180,4	5 485,9	5 245,6	5 421,5
Avkastning på eget kapital, %	-24,3	-22,6	-3,9	3,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 020,3	5 372,9	5 020,3	5 372,9
Återläggning av uppskjuten skatt	841,4	855,1	841,4	855,1
Återläggning av derivatskuld	166,9	28,2	166,9	28,2
Återläggning av derivatfordran	-9,6	-22,2	-9,6	-22,2
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-110,7	-35,5	-110,7	-35,5
Långsiktigt substansvärde	5 908,3	6 198,4	5 908,3	6 198,4
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-126,6	-467,8	-126,6	-467,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	5 781,8	5 730,6	5 781,8	5 730,6
Driftnetto	123,4	106,4	498,3	439,6
Central administration	-20,4	-21,5	-67,2	-72,9
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,5	-1,5	-6,1	-6,1
Förvaltningsöverskott	101,5	83,4	425,1	360,6
Hysesintäkter	183,1	173,6	732,8	688,3
Förvaltningsmarginal, %	55,4	48,0	58,0	52,4
Driftnetto	123,4	106,4	498,3	439,6
Återläggning av fastighetsadministration	5,5	5,1	22,7	21,1
Driftnetto exkl adminkostnader	128,9	111,6	521,0	460,6
Beräknat årstakt	515,6	446,2	521,0	460,6
Nettoskuld	7 012,4	7 017,4	7 012,4	7 017,4
Driftnetto genom belåning, %	7,4	6,4	7,4	6,6

Moderbolagets räkenskaper

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

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 94,5 Mkr (72,7) och ökningen beror på ökad uthyrning samt övriga intäkter. Rörelseresultatet uppgick till -8,0 Mkr (-21,5). Värdeförändringar derivat uppgick till -138,7 Mkr (121,4) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 14,6 Mkr (-4,3).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2023	Okt-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Nettoomsättning	25,3	18,4	94,5	72,7
Övriga rörelseintäkter	3,7	4,6	9,8	8,2
Summa rörelseintäkter	28,9	23,0	104,3	80,9
Rörelsens kostnader	-44,3	-28,8	-112,3	-102,4
Rörelseresultat	-15,3	-5,8	-8,0	-21,5
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i koncernföretag	-66,4	-50,4	-66,4	-14,8
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	-10,0	0,0	-10,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	24,5	22,2	88,0	55,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	0,1	-23,9	-40,8	-83,8
Värdeförändring derivat	-166,9	-28,2	-138,7	121,4
Resultat efter finansiella poster	-224,1	-96,1	-166,0	46,9
Bokslutsdispositioner	18,7	55,7	18,7	55,7
Resultat före skatt	-205,4	-40,4	-147,2	102,7
Skatt på periodens resultat	17,6	26,1	14,6	-4,3
Periodens resultat	-187,8	-14,3	-132,6	98,4

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	877,1	848,5
Fordringar på koncernföretag	1 658,4	1 367,5
Finansiella anläggningstillgångar	1 694,8	1 778,4
Summa anläggningstillgångar	4 230,3	3 994,4
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	155,7	65,0
Fordringar på koncernföretag	337,0	381,3
Kassa och bank	74,1	57,9
Summa omsättningstillgångar	566,8	504,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 797,1	4 498,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	146,2	129,6
Fritt eget kapital	1 704,9	2 000,2
Summa eget kapital	1 851,1	2 129,8
Avsättningar för skatter	15,5	12,8
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	860,5	445,3
Derivatinstrument	166,9	28,2
Skulder till koncernföretag	1 230,3	957,1
Summa långfristiga skulder	2 257,6	1 430,6
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	7,0	471,9
Checkräkningskredit	21,7	0,0
Skulder till koncernföretag	546,7	405,4
Övriga skulder	97,6	48,1
Summa kortfristiga skulder	672,9	925,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 797,1	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-dec 2023	Jan-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022	Jan-dec 2023	Jan-dec 2022
Hyresintäkter	726,6	684,9	516,7	495,1	90,5	73,5	119,4	116,3
Fastighetskostnader	-246,6	-267,3	-181,3	-197,6	-23,4	-26,8	-41,9	-42,9
Driftnetto	480,0	417,6	335,4	297,5	67,1	46,7	77,5	73,4
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-6,1	-6,1	-6,0	-6,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-254,4	-290,4	-199,9	-325,0	-39,3	74,6	-15,2	-40,0
Segmentsresultat	219,5	121,1	-129,5	-33,5	27,7	121,2	62,3	33,4
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	0,8	5,7						
Övriga intäkter och central administration	-49,7	-56,6						
Resultat från intresseföretag och joint venture	31,7	22,2						
Finansnetto exklusive tomträtter	-273,7	-142,7						
Värdeförändring projektfastigheter	-18,2	55,9						
Värdeförändring derivat	-151,4	196,4						
Resultat före skatt	-240,9	202,0						
Verkligt värde per segment	11 950,0	12 452,2	8 662,4	9 086,5	1 453,5	1 514,8	1 834,1	1 850,9
Verkligt värde projekt	338,6	410,4						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	12 288,6	12 862,6	8 662,4	9 086,5	1 453,5	1 514,8	1 834,1	1 850,9
Överskottsgrad, %	67,8	62,6	64,9	60,1	74,1	63,5	64,9	63,1

Vårsången, Lindängen
i 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. Redovisningsprinciperna 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 374 064 kr under 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 och årsstämma

Årsredovisning för 2023 kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se från och med vecka 13 2024. Årsstämman äger rum 15 maj 2024 i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Trianons styrelse via e-post till ir@trianon.se eller per post till Fastighets AB Trianon, Fredsgatan 21, 212 12 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 15 mars 2024.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

Rosengård Centrum, Malmö



Rosengård Centrum

David och Burhan vid
fastigheten Käll 1 i Malmö



Undertecknande

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

Malmö 15 februari 2024

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

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

Aktien

Bolaget har totalt 184 124 662 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 178 040 190 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 23 888 491,0 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 115 077 914 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 29 december 2023 var 16,75 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,1 Mdkr den 29 december 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
2023-12-11	Emission genom konvertering	0	26 618 705	6 084 472	178 040 190	184 124 662	16 636 691	115 077 914
Summa				6 084 472	178 040 190	184 124 662		115 077 914

Ägare

De två största ägarna i Trianon är Jan Barchan via bolag samt Olof Andersson privat och 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 31 december 2023

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Briban Invest AB	2 890 984	47 453 431	50 344 415	27,34%	7 636 327,1	31,97%
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	47 205 093	50 096 077	27,21%	7 611 493,3	31,86%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	18 767 218	18 767 218	10,19%	1 876 721,8	7,86%
SEB Fonder	-	11 242 095	11 242 095	6,11%	1 124 209,5	4,71%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	8 834 154	8 834 154	4,80%	883 415,4	3,70%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	5 060 055	5 362 559	2,91%	808 509,5	3,38%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	4 580 000	4 580 000	2,49%	458 000,0	1,92%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 702 456	3 702 456	2,01%	370 245,6	1,55%
Humle småbolagsfond	-	2 511 960	2 511 960	1,36%	251 196,0	1,05%
Tredje AP-fonden	-	1 944 412	1 944 412	1,06%	194 441,2	0,81%
Övriga aktieägare	-	26 739 316	26 739 316	14,52%	2 673 931,6	11,19%
Summa	6 084 472	178 040 190	187 124 662	100,00%	23 888 491,0	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. Nyckeltalet är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.

Eget kapital per aktie

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

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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

Exploateringsfastighet

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

Förvaltningsmarginal

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

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hållbar hybridobligation

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrd yta i befintligt skick.

Investeringsvinst från projektportföljen

Avser värdeförändring relaterat till projektfastigheter.

Långsiktigt substansvärde

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

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

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

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

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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



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

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

Finansiell kalender

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 16 februari 2024 kl 07:45.

Fastighets AB Trianon

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