

PRESSMEDDELANDE 2023-10-31, kl 07.45

Delårsrapport januari-september 2023: Långsiktighet och hårt arbete gör affären intakt

Resultat i korthet 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 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).

Väsentliga händelser under kvartalet

- 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.

VD Olof Andersson kommenterar:

"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 energieffektiviseringar 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 håller vi fast vid vårt hållbarhetsarbete och det sociala hållbarhetsarbetet i synnerhet. 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.

Bygandet 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 bygandet minskar. Den ökade efterfrågan på hyreslägenheter gynnar dock 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.”

Malmö 31 oktober 2023

Olof Andersson
VD

Presentation av delårsrapporten

En konferens på Teams för investerare, analytiker och media kommer att hållas den **31 oktober kl 09:30 – 10:00**. Rapporten presenteras av Olof Andersson, VD och Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD.

Anslutning till mötet

Anslut till mötet genom att klicka på denna [Teams-länk](#). För att delta i behövs ingen föranmälan. Vänligen anslut några minuter innan utsatt tid för att möjliggöra för mötet att börja i tid.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA:

Olof Andersson, VD
Telefon: 040 611 34 97, olof.andersson@trianon.se

Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD
Telefon: 040 611 34 85, mari-louise.hedbys@trianon.se

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 31 oktober 2023, kl 07.45.



Besöksadress huvudkontor:
Fastighets AB Trianon
Fredsgatan 21, 212 12 Malmö

Telefon: 040-611 34 00, info@trianon.se, www.trianon.se



OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag i Malmö. Bolaget grundades 1973 och har framför allt sedan 2006 haft en stark tillväxt i fastighetsvärde, genom egen förvaltning, utveckling och förvärv. Trianon arbetar sedan ett flertal år systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Trianons fastighetsbestånd omfattar 137 fastigheter om 467 000 kvm i uthyrningsbar yta, fördelat på cirka 84 procent bostads- och samhällsfastigheter och 16 procent kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde per 31 oktober 2023 på cirka 12,6 Mdkr. Huvudkontoret finns i Malmö. Trianons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm med kortnamnet TRIAN B. För mer information se: www.trianon.se och Trianon på LinkedIn.

Besöksadress huvudkontor:
Fastighets AB Trianon
Fredsgatan 21, 212 12 Malmö

Telefon: 040-611 34 00, info@trianon.se, www.trianon.se