

## **Bokslutskommuniké Q4 januari-december 2023: Ökade hyresintäkter och ökat driftnetto**

### **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 196,4 Mkr (66,5)

### **Resultat i korthet 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).

### **Väsentliga händelser fjärde kvartalet**

- Räntesäkringar 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.
- Fastighetsaffären med Stjärnplan: 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.

## VD Olof Andersson kommenterar:

### 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 i Malmö 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 i rapporten.

### 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 hyresgästpassningar, lägenhetsrenoveringar, energieffektiviseringar och nyproducerade lägenheter. Dessa investeringar 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 nyvagnade 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 värdoförändringar under fjärde kvartalet på -226 Mkr. I ljuset av såväl våra egna fastighetstransaktioner, som transaktioner i marknaden konstaterar vi att våra bokförda värden, efter denna värdejustering, 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 omställningens och anpassningens år, vilket gett oss utrymme att konsolidera och gå in i 2024 med god kostnadskontroll, 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.”

Malmö 16 februari 2024

*Olof Andersson*  
VD



## Presentation av delårsrapporten

En konferens på Teams för investerare, analytiker och media kommer att hållas den **16 februari kl 08:30 – 09:00**. 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 fem 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](mailto:olof.andersson@trianon.se)

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

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 16 februari 2023, kl 07.45.

## OM TRIANON

*Trianon är ett entreprenördrivet 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 131 fastigheter om 455 485 kvm i uthyrningsbar yta, fördelat på cirka 85 procent bostads- och samhällsfastigheter och 15 procent kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde per 31 december 2023 på cirka 12,3 Mdkr. Huvudkontoret finns i Malmö. Trianons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm med kortnamnet TRIAN B. För mer information se [www.trianon.se](http://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](mailto:info@trianon.se), [www.trianon.se](http://www.trianon.se)