20230523065709

Fastställelseintyg
Års- och hållbarhetsredovisning 2022
Fastighets AB Trianon, 556183-0281

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Trianon intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 11 maj 2023.

Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Malmö 2023-05-15

Olof Andersson

Styrelseledamot och Verkställande direktör

Innehållsförteckning

OM TRIANON

Om Trianon ... 3
• Året i korthet ... 6
VD har ordet ... 8
Strategi ... 10
• Mål och utfall ... 12
Marknaden och trender ... 14
Fastighetsbestånd ... 16
Intjäningsförmåga ... 17

HÅLLBARHETSRAPPORT

• Vår roll i samhället ... 20
• Samverkan och socialt engagemang ... 22
• Människorna som gör det möjligt ... 24
• Hållbar resursanvändning ... 27
EU-taxonomin ... 30

VERKSAMHETEN

Förvärva och äga ... 32
Hyra ut och förvalta ... 34
Utveckla ... 36
Bygga ... 38
Samarbeten ... 40
• Hållbar finansiering ... 42
Hållbara ramverk ... 44
• Aktien ... 46
Värdering ... 48
• Risker och riskhantering ... 50
• Bolagsstyrningsrapport ... 53
• Styrelse ... 57
Koncernledning ... 58

FINANSIELL INFORMATION

• Finansiell information ... 60
• Koncernens räkenskaper ... 62
• Moderbolagets räkenskaper ... 66
• Noter ... 70
• Resultatdisposition ... 90
• Styrelsens försäkran ... 91
Revisionsberättelse ... 92

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner ... 95
Fastighetsregister ... 96
Flerårsöversikt ... 98
Finansiell översikt 7 år ... 98
Hållbarhetsöversikt 4 år ... 100
Tabeller EU-taxonomin ... 101
Aktieägarinformation ... 103

• Ingår i den av revisorn granskade års- och hållbarhetsredovisningen 2022.

Förvaltningsberättelse
Den av revisorn granskade och reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022 ingår på sidorna 6–7, 12, 20–29, 42–43, 46-47, 50–57 och 60–91. Förvaltningsberättelsen innefattar sidorna 6–7, 12, 20–29, 42–43, 46-47, 50–57 och 60–61. Årsredovisningen finns även på engelska men den svenska versionen utgör originalversionen.

Övrig extern granskning
Revisorn har granskat den lagstadgade hållbarhetsrapporten, sidorna 20-29, enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten.

Revisorn har granskat bolagsstyrningsrapporten, sidorna 53–57, enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten.

Fastighets AB Trianon är ett publikt bolag. Organisationsnummer 556183-0281. Säte Malmö, Sverige.

Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr, miljoner kronor Mkr och miljarder kronor Mdkr. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år, 2021, om inget annat anges. Kvadratmeter förkortas kvm.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på Trianonledningens nuvarande förväntningar. Ingen garanti kan lämnas för att dessa förväntningar kommer infrias och framtida resultat kan avvika från vad som redovisas i den framåtblickande informationen, som bland annat bygger på föränderliga ekonomiska, marknadsmässiga och konkurrensmässiga förhållanden, lagändringar och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

20230523067111

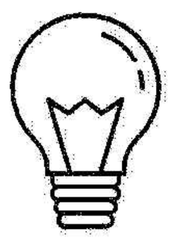

Basunen 3, Malmö

Om Trianon

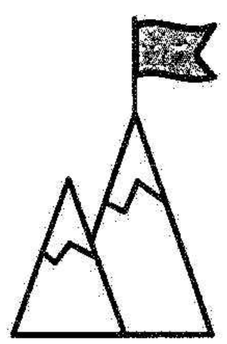
Trianon äger, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i Malmö med omnejd. Vi är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som verkar för socialt ansvarstagande och ett hållbart boende. Genom att vara en aktiv och engagerad aktör i vårt närområde bidrar vi till långsiktig och hållbar stadsutveckling. Trianons fastighetsbestånd omfattar 154 fastigheter om 491 000 kvm i uthyrningsbar yta fördelat på bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Utöver det finns cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. Fastighetsbeståndet hade ett marknadsvärde per 31 december 2022 på 12,9 Mdkr. Trianons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Bolaget har tre obligationer som är noterade på Nasdaq Stockholm, varav två på Sustainable Bond List.



Engagemang – Vi är engagerade och ärliga. Vi främjar en inkluderande kultur som präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Vi engagerar oss för våra medarbetare, hyresgäster, samhället och miljön. Tillsammans skapar vi en bättre stads- och boendemiljö med hållbara lösningar och långsiktig lönsamhet.



Nytänkande – Vi strävar hela tiden mot att bli bättre på det vi gör. Vi ska vara med och bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling i Malmö med omnejd. Med entreprenörskap skapar vi affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta.



Mod – Vi är modiga och vågar utveckla nya affärsmodeller. Vi ser nya möjligheter, fattar beslut och har mod att satsa. Tillsammans gör vi skillnad.



Dalaplan i Malmö

Våra fastigheter

Trianon äger, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i Malmö med omnejd. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet verkar Trianon för en hållbar stadsutveckling.

154
Antal fastigheter

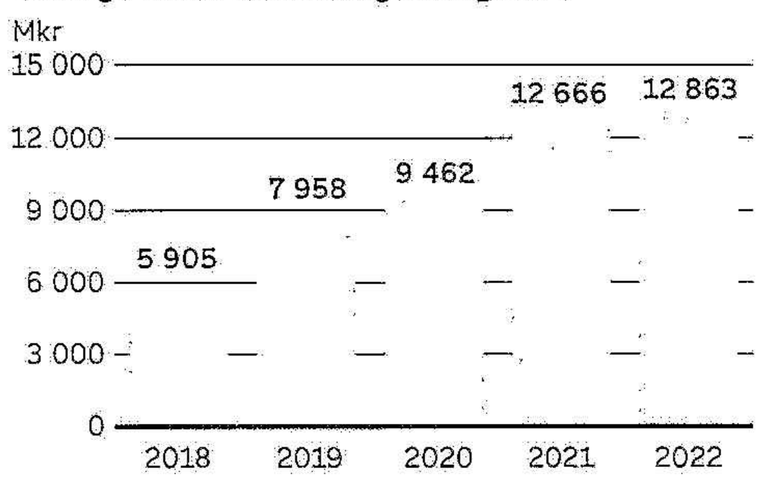
4,23%
Yield (avkastning)

95%
Uthyrningsgrad

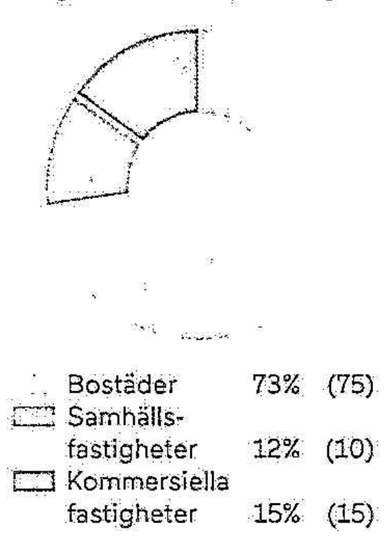
491 000 kvm
Totalt antal kvadratmeter samt 3 000 garage- och parkeringsplatser

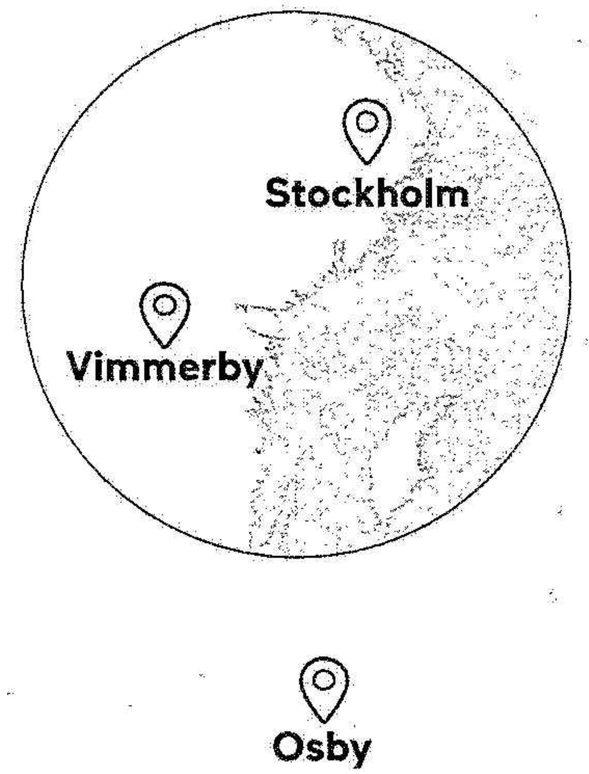
12 863 Mkr
Verkligt värde förvaltningsfastigheter varav i Malmö 11 030 Mkr

Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde per segment





20230523067 13

Trianon – en investering i en hållbar framtid

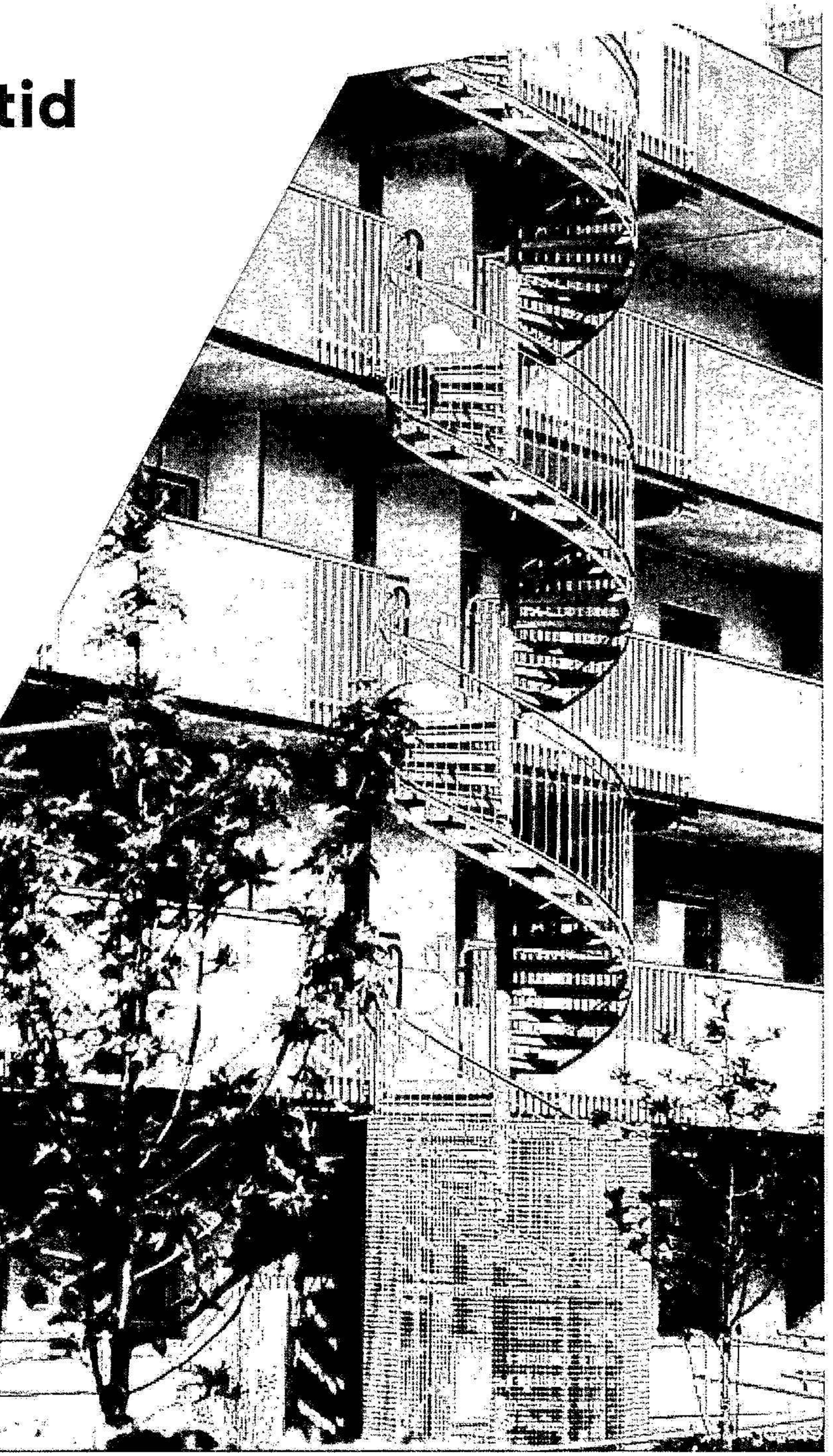
Solid fastighetsportfölj
En väl sammansatt portfölj av bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter med låg risk och stor värdeskapande potential. Projektportföljen bidrar till stort värdeskapande för framtiden.

Expansiv region
Fokus på bostäder i en region med befolkningstillväxt där efterfrågan på hyreslägenheter är mycket hög. Trianon har 100–150 sökande till varje ledig hyreslägenhet.

Stabila finanser
Kontinuerliga ökningar av förvaltningsresultat, hyresintäkter och fastighetsvärde sedan börsnoteringen 2017. Trianon har en stabil finansiell ställning.

Entreprenörskultur
Erfaren ledning och en entreprenörsdriven företagskultur som kännetecknas av engagemang, nytänkande och mod. Trianon ser affärsmöjligheter där andra kan se hinder.

Samhällsengagemang
Stort samhällsengagemang som gett goda kontakter med hyresmarknadens aktörer, kommun, region, näringsliv och föreningsliv. Trianons samhällsengagemang ger mervärden för bolagets aktieägare och övriga intressenter.



Värsången 8, Lindängen, Malmö.

20230523062714

Året i korthet

Under 2022 nådde Trianon det näst bästa förvaltningsresultatet i bolagets historia. Tre av de fem finansiella målen uppnåddes och flertalet positiva händelser har stärkt bolagets position ytterligare i Malmö med omnejd. Bolaget ökade hyresintäkterna och driftnettot med 11 procent, medan förvaltningsresultat minskar på grund av ökade ränte- och energikostnader. Omfinansieringar har gjorts om 4,6 Mdkr samtidigt som bolaget förstärkt sitt finansiella ramverk och knutit det ännu tydligare till hållbarhetsmålen.

+11 %
Hyresintäkterna
ökade till 688 Mkr (618).

+11 %
Driftsöverskottet
ökade till 440 Mkr (396).

54,6 %
Belåningsgraden
uppgick till 54,6 procent (53,5).

2,4 ggr
Räntetäckningsgraden
uppgick till 2,4 ggr (3,2).

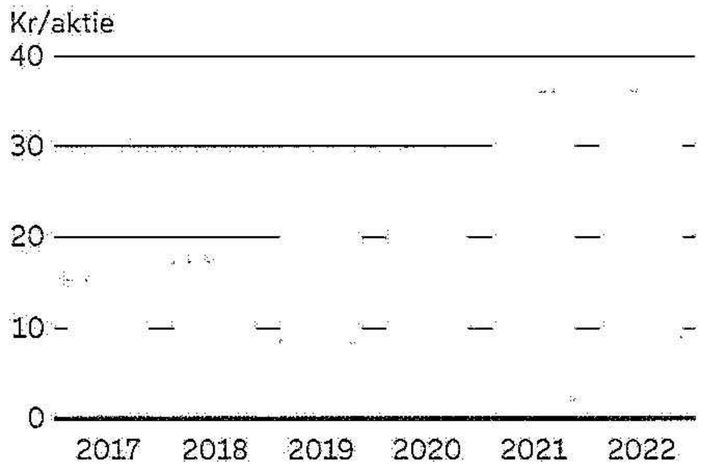
4,23 %
Direktavkastningen
uppgick till 4,23 procent (3,86).

Nyckeltal

	2022	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter, Mkr	688	618	553	446	345
Driftsöverskott, Mkr	440	396	369	286	213
Förvaltningsresultat, Mkr	232	253	224	177	131
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-235	1 311	406	292	212
Periodens totalresultat, Mkr	171	1 311	537	307	267
Förvaltningsfastigheter, Mkr	12 863	12 666	9 462	7 958	5 905
Balansomslutning, Mkr	13 798	13 581	10 303	8 420	6 041
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,2	3,4	2,6	2,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	3,2	31,3	16,7	12,7	13,6
Belåningsgrad, %	54,6	53,5	55,7	55,1	56,6
Soliditet, %	38,9	38,6	35,3	34,6	34,2
Eget kapital per aktie, kr	34,11	33,23	23,57	19,41	14,39
Eget kapital per aktie efter avdrag för hybridkapital, kr	31,14	30,60	20,58	16,82	14,39
Resultat per aktie, kr	0,84	8,41	3,31	2,14	1,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,35	38,79	28,22	23,20	17,45
Långsiktigt substansvärde per aktie efter avdrag för hybridkapital, kr	36,38	36,16	25,23	20,61	17,45
Hyresvärde, Mkr	798	738	653	558	438
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	94	89
Uthyrningsbar yta exklusive garage, tkvm	491	488	402	341	272

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

Tillväxt, långsiktigt substansvärde



Omräknat med hänsyn till split 1:4 maj 2022.
Långsiktigt substansvärde per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

19 %
Genomsnittlig årlig tillväxt

20230523067 15

Viktiga händelser per kvartal 2022

	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4
Verkligt värde, Mkr	12 863	13 049	13 136	12 863
Yield (avkastning), %	3,87	3,90	3,86	4,23
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	95,7	95,3	95,2
Netto-belåningsgrad (LTV), %	53,6	54,6	53,6	54,6

- Nya hyreskontrakt tecknas med hyresgäster inom segmentet samhällsservice bland annat på Limhamn, i Rosengård Centrum, på Entré i Malmö samt kvarteret Hanna i Burlöv.
- Swapportföljen omstruktureras för att säkra närmare hälften av räntekostnaderna.
- Resterande minoritetsandelar (3,9 procent) i Signatur Fastigheter förvärvas och Trianon äger därefter 100 procent av bolaget.

- Nytt hyreskontrakt tecknas med Evidia avseende en röntgenmottagning på Entré i Malmö.
- De resterande 50 procenten förvärvas av en butiks- och bostadsfastighet i Svedala.
- Avtal tecknas med Peab om att bygga 391 bostäder till unga på centralt läge i Malmö.
- Aktiesplit med villkor om 4:1 genomförs den 27 maj 2022.

- Projektet om att bygga 391 ungdomsbostäder säljs till Willhem.
- Projektet Kv Hanna med 111 lägenheter i Burlöv säljs till Burlöv Center Fastighets AB. Projektet kommer att genomföras via joint venture med Wallfast.
- Fyra arkitektteam väljs ut för gestaltningen av Limhamns silor med 15 000 kvm BTA-bostäder. Projektet blir ett bostadsrättsprojekt på bästa läge i Limhamn.
- Byggrätt i Burlöv säljs till Tornet via joint venture.
- Realisering av swapportföljen om 142,7 Mkr påverkade värdeförändringar och kassaflöde positivt.

- Hållbarhetslänkat lån tecknas om 1,9 Mdkr.
- Emission av ny hållbar hybridobligation om 500 Mkr.
- Byggrätt i Burlöv säljs till Riksbyggen, via joint venture.
- Röntgenenheten i Entré invigs.

20230523067216

VD HAR ORDET

Ett lönsamt år i ny tid



Trots en orolig omvärld levererar vi 2022 det näst bästa förvaltningsresultatet i Trianons historia. Vi har en stabil bas med våra bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och bostadsnära handel. Vi har sett över hela verksamheten för att sänka kostnader och anpassa oss till nya förutsättningar med inflation, högre finansieringskostnader och ökade avkastningskrav.

”

Trianons affärsplan ligger fast även om det i det korta perspektivet kommer vara svårt att nå våra tillväxtmål. Att öka direktavkastningen är ett stort fokus i bolaget och det kommer vi att göra i syfte att förbättra vår räntetäckningsgrad. Detta genom uthyrning, renovering av lägenheter, energieffektivisering, transaktioner och färdigställande av nyproduktion.

Rysslands invasion av Ukraina präglade hela året, både mänskligt och genom sin stora påverkan på världsekonomin. Vi såg hur inflationen steg, räntorna och energikostnaderna ökade och hur byggkostnaderna hamnade på utmanande nivåer.

För Trianons del har detta inneburit att vi behövt se över vår verksamhet i alla dess delar, för att utvärdera hur vi kan sänka kostnader samtidigt som vi utvecklar bolaget. Det nuvarande världsekonomiska läget får konsekvenser för fastighetsbranschen genom sin påverkan på finansiering, driftkostnader och nyproduktion.

Ett lönsamt år

Därför är det med en oerhörd stolthet som jag konstaterar att 2022 levererar vi Trianons näst bästa förvaltningsresultat någonsin. Vi uppnår tre av våra fem finansiella mål. Året innebar många positiva händelser. Jag är stolt över hur vår organisation hanterat omvärldens utmaningar på ett engagerat och klokt sätt. Jag är stolt över hur vi arbetat proaktivt med vår finansiering och våra kostnader samt givetvis vår positiva nettouthyrning. Jag är också stolt över att vi även i sämre tider fortsätter vårt sociala hållbarhetsarbete genom vårt engagemang för fler jobb, ökad trygghet och aktiviteter för barn och ungdomar.

Hyresintäkterna ökade med 11 procent till 688 Mkr (618) och driftnettot med 11 procent till 440 Mkr (396). Förvaltningsresultatet minskade med 8 procent till 232 Mkr (253) på grund av ökade ränte- och energikostnader. Våra hyresintäkter kommer att öka 2023 med cirka 45 Mkr, dels på grund av hyreshöjningar för våra lägenheter med cirka 5 procent samt KPI-höjning på kommersiella avtal, dels genom nya hyresgäster som flyttar in i kommersiella fastigheter och i lokaler för samhällsservice. Därtill kommer vi färdigställa påbörjade nyproduktionsprojekt.

Vårt fastighetsbestånd har till 90 procent värderats externt under fjärde kvartalet. Detta innebar att vi skrev ner fastighetsvärdet med 412 Mkr. Efter nedskrivningen fick vi en genomsnittlig direktavkastning på 4,2 procent, vilket innebär en ökning från 3,9 procent föregående kvartal. De transaktioner som gjordes under 2022 avseende bostadsfastigheter på vår marknad och som vi bevakat, hade ett avslut med en direktavkastning

20230523067 17

på 3–3,5 procent. Värt att notera är, att under 2021 värderades våra fastigheter upp med 1,3 Mdkr. Vårt långsiktiga substansvärde per aktie uppgår till 36,38 kr som trots allt är en ökning under året. Sedan vi noterades 2017 har vi ökat vårt långsiktiga substansvärde med i snitt 19 procent per år.

Stark och hållbar finansiering
Under året finansierade vi om 4,6 Mdkr till i det närmaste oförändrade marginaler. Dessutom har vi förstärkt vårt finansiella ramverk och knutit det ännu tydligare till våra hållbarhetsmål. Vi köpte tillbaka större delen av vår första hållbara hybridobligation och emitterade en ny till oförändrade villkor, men med nya hållbarhetsmål. Detta trots en utmanande obligationsmarknad. Fyra av Trianons huvudägare innehar 65 procent av den hållbara hybridobligationen, vilket är en styrka för bolaget vid framtida förfall. Vi tecknade ett hållbarhetslänkat lån med Handelsbanken, där vi får en lägre ränta förutsatt att vi uppnår vissa mål för social och ekologisk hållbarhet. Vi sålde våra swappar under hösten med en vinst på 143 Mkr och har för avsikt att bygga en ny portfölj i enlighet med vår finanspolicy. Vi har lånelöfte och kreditbeslut hos våra banker på samtliga våra obligationsförfall under 2023. Bortsett från vår hybridobligation har vi 100 procent bankfinansiering och behöver således inte förhålla oss till den volatila obligationsmarknaden.

Rätt plats och rätt segment
Malmö är en attraktiv plats att bo, leva och verka på och det gör att vi befinner oss på rätt plats och i rätt segment. Malmö är den storstad i Sverige som har högst tillväxt och som förväntas bli en halvmiljonstad 2047, vilket innebär en fortsatt stark efterfrågan på bostäder av alla slag. Redan idag har vi 100–150 sökande på varje lägenhet som blir ledig. Trots höjda bostadshyror med 5 procent understiger hyrorna fortfarande väsentligt marknadshyran i Malmö.

Vad beträffar samhällsfastigheter är efterfrågan fortsatt hög och vi har under året gjort flera stora uthyrningar för vårdcentral, skola, röntgenklinik och annan samhällsservice. Det handlar om långa och stabila kontrakt, bland annat med kommun, regionen och staten. För våra kommersiella fastigheter ser vi inga tecken på någon större avmattning. Det beror inte minst på våra uthyrare som arbetar på ett strukturerat och offensivt sätt för att hitta nya hyresgäster. Vi hade under 2022 en rekordsiffra avseende nettouthyrning på 21 Mkr, inklusive våra joint venture Burlöv Center och Rosengård Centrum, och när detta skrivs kan jag se att även 2023 fick en rivstart med flera nya avtal.

Förvärv och nyproduktion
När det gäller nyproduktion fortsätter våra påbörjade projekt som vi har upphandlat till fasta priser. Vi avvaktar med att starta fler nyproduktionsprojekt – främst för att byggkostnaderna för närvarande är orimligt höga. Trianon har en stor byggrättsportfölj, både i våra egna böcker och via våra joint venture. På förvärvssidan hittade vi under året få intressanta möjligheter, eftersom förväntan på pris ligger alldeles för högt bland säljarna. Jag räknar med att köpare och säljare närmar sig varandra under 2023. Vi utvärderar alla affärsmöjligheter och är redo att göra förvärv när rätt fastighet finns på marknaden till rätt pris. Malmö med omnejd fortsätter att vara vårt fokus, för att vi ska kunna dra nytta av de konkurrensfördelar som det innebär att vara en lokal fastighetsägare med goda kunskaper om marknaden.

Stort engagemang för Malmö
När vi säger att Malmö är viktigt för oss så är det mer än stora ord. Vi har ett mångårigt engagemang för Malmö som stad och människorna i den. Vi vill att så många som möjligt av våra hyresgäster har ett jobb att gå till och vi vill ha lugna och trygga bostadsområden. Därför initierar och deltar vi i många projekt runt om i staden, med fokus på våra egna områden. Ett av de som jag är mest stolt över är sommarjobbsprojektet där 30 ungdomar som bor i våra hus fick arbeta med fastighetsskötsel under sommaren. De fick också utbildning i privatekonomi och på så sätt är vi med och stärker ungdomar för framtiden. Jag har också stora förväntningar på vårt nya samarbete med Arbetsförmedlingen där ett antal av våra hyresgäster får visstidsanställning hos oss för att arbeta med fastigheternas yttre och inre underhåll.

Mål och fokus framåt
Vi har en erfaren och kunnig organisation som varit med om utmanande tider förut Trianons affärsplan ligger fast även om det i det korta perspektivet kommer vara svårt att nå våra tillväxtmål. Att öka direktavkastningen är ett stort fokus i bolaget och det kommer vi att göra i syfte att förbättra vår räntetäckningsgrad. Detta genom uthyrning, renovering av lägenheter, energieffektivisering, transaktioner och färdigställande av nyproduktion. Vi fortsätter att leva efter våra värdeord nytänkande, engagemang och mod. Trots osäkra tider kommer vi, inom en inte allt för oöverskådlig framtid, att vara tillbaka på tillväxtbanan.
Jag vill avsluta med att tacka alla våra medarbetare för ert ständiga engagemang för bolaget och för att ni verkligen är kreativa entreprenörer i stort och smått. Utan er inget Trianon. Jag vill också tacka kunder, aktieägare och samarbetspartners för förtroendet ni visat oss under 2022. Det blev ett bra år i ny tid, och bra kommer att bli bättre.



Olof Andersson, VD

20230523090718

STRATEGI

Strategisk inriktning

Den starka befolkningsökningen innebär att det råder bostadsbrist och att efterfrågan på bostäder är hög i samtliga kommuner Trianon är verksamt i.

Trianon vill genom innovativa lösningar och samarbeten bidra till att förnya, utveckla och berika bostads- och fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd för en hållbar stadsutveckling.

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.

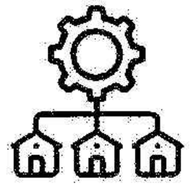
Värdegrund
Fundamentet för vårt arbete är vår värdegrund. Med engagemang, nytänkande och mod bygger vi vårt bolag och vårt Malmö för framtiden.

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.



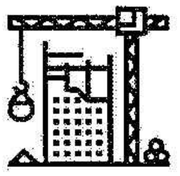
FÖRVÄRVA OCH ÄGA



HYRA UT OCH FÖRVALTA



UTVECKLA



BYGGA



Genom **ENGAGEMANG, NYTÄNKANDE** och **MOD** ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

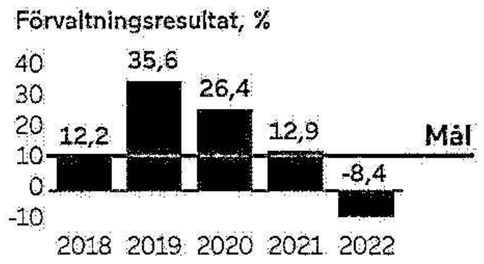
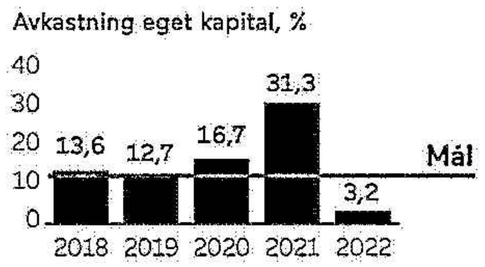
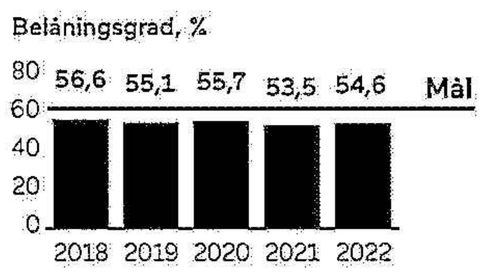
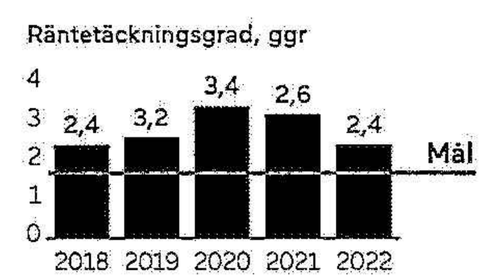
20230523067119

Stiftelse för ungas aktiviteter

Stiftelsen Momentum grundades genom bidrag från Trianon och MKB (Malmös kommunala bostadsbolag), samt privata donationer från några av Trianons storägare. Stiftelsen bedriver verksamhet för barn och unga under hela året, både under terminerna och under sommarlovet. Totalt har cirka 22 000 unga under året deltagit i bland annat basket, cirkusskola, skaparverkstad, kulturkollo, bokcirklar, fotboll och simskola i samarbete med det lokala föreningslivet.

Finansiella mål för Trianon 2022–2024

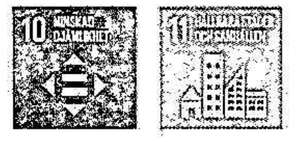
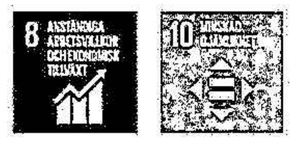
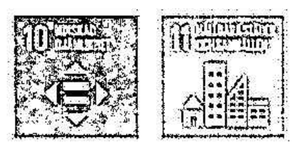
Inför 2022 beslutade styrelsen om nedan finansiella mål för Trianon för att beskriva bolagets tillväxtambitioner och värdeskapande.

Mål		Utfall 2022	Genomsnitt 5 år	Kommentar
Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.		-8 % **Mål: >12%**	12 % **genomsnittlig årlig tillväxt**	Minskningen av förvaltningsresultatet beror främst på ökade räntekostnader samt ökade i fastighetsbeståndet.
Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.		+3 % **Mål: > 12%**	15 % **genomsnittlig årlig avkastning**	Avkastningen på eget kapital är lägre än tidigare år, främst beroende på värdeförändring av förvaltningsfastigheter. Stigande marknadsräntor under senare delen av året har höjt avkastningskravet, på vissa av Trianons fastigheter, vilket har lett till nedskrivningar.
Nettobelåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet.		54,6 % **Mål: < 60%**	55 %	Nettobelåningsgraden har påverkats positivt av inlösen av derivatportföljen och påverkats negativt av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,75 gånger de finansiella kostnaderna inklusive räntekostnader för derivat.		2,4 ggr **Mål: > 1,75 ggr**	2,8 ggr	Räntetäckningsgraden har påverkats av högre marknadsräntor speciellt under senare delen av året.
Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr.		114 Mkr **Mål: > 100 Mkr**		Årlig investeringsvinst påverkas främst av nyproduktionsprojekten Sege Park, Hyllie Badmössan, Kv Hanna samt av ombyggnad av Entréfastigheten Rolf 6.

20230523067 21

Hållbarhetsmål för Trianon 2022–2024

Inför 2022 beslutade bolagets styrelse om nedan hållbarhetsmål för Trianon. Målen är direkt kopplade till Trianons uppdrag och affär samt bolagets ambition att bidra till långsiktigt och hållbart samhällsbyggande.

Mål	Utfall 2022	Kommentar	Globala mål för hållbar utveckling
Bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror och renovera kostnadseffektivt • Producera lägenheter till rimlig hyra som kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare. • Renovera 200 lägenheter per år, varav 150 enligt Trianons grundmodell för att främja långsiktigt kvarboende.	0 lägenheter 151 renoverade lägenheter	Av de 700 lägenheter som är i produktion, har inga lägenheter har färdigställts under 2022. Antalet renoveringar har varit lägre än tidigare år på grund av att färre hyresgäster flyttat under året. Trianon renoverar vid omflyttning.	
Minska arbetslösheten i bostadsområdena 2022–2024 • Via sociala klausuler ställa krav på Trianons entreprenörer att 20 arbetslösa personer ska komma i arbete. • Erbjuda 6 personer som är bosatta i bolagets bostadsområden visstids-/timanställning. • Skapa 100 sommarjobb till ungdomar boende i Trianons områden.	7 personer i praktik 1 person i visstids-/timanställning 34 sommarjobb	Under 2022 har Trianons entreprenörer vid produktionen av Kv Hanna, Rosengårdsbiblioteket samt Sege Park gett praktik till 7 arbetslösa personer. En (1) person som bor i Trianons bostadsområde har anställts. 34 ungdomar boende i Trianons bostadsområden har fått sommarjobb.	
Minska hemlösheten 2022–2024 • Erbjuda 60 av bolagets uppsagda lägenheter för att motverka hemlöshet.	25 lägenheter	Varje år lämnas lediga lägenheter till Malmö stad och andra kommuner i syfte att dessa ska upplåtas till hemlösa. Under 2022 har 25 lägenheter lämnats.	
Minska energiförbrukningen i våra fastigheter och öka andelen förnybara energikällor • Genom riktade insatser minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.[1] • Installera solceller i befintligt bestånd motsvarande 100 000 kWh/år.	5,5 % energibesparing 100 000 kWh effekt från egeninstallerade solceller	Energiförbrukningen 2022 har minskats med 5,5 procent från 131 kWh/kvm till 124 kWh/kvm genom investeringar i energibesparande åtgärder. Under 2022 installerades solceller som beräknas producera 100 000 kWh/år. Läs mer på sidan 27–29.	

[1] Målet avser normalårskorrigerad kWh-besparing i fastigheter ägda per den 31 december 2021. Målet avser fastigheter som vi avser att långsiktigt äga och förvalta.

20230523067221

Krig, energipriser och inflation präglar den svenska fastighetsmarknaden

Som en konsekvens av det rådande kriget och Rysslands utnyttjande av begränsade gasleveranser som krigsvapen har energipriserna skjutit i höjden och aldrig varit så höga som under 2022. I december landade inflationen på 12,3 procent för KPI och på 10,2 procent för KPIF jämfört med december 2021. Den totala transaktionsvolymen för 2022 exklusive villkorade affärer var drygt 45 procent lägre än för helåret 2021 och uppgick till 219,6 Mdkr.

Fastighetsmarknaden och transaktioner i Sverige
Den totala transaktionsvolymen för 2022 exklusive villkorade affärer var drygt 45 procent lägre än för helåret 2021 och uppgick till 219,6 Mdkr. Året inleddes starkt med höga transaktionsnivåer under de två första kvartalen medan Q3 var tydligt svagare och markant under normalnivå. Under Q4 återhämtade sig volymerna något, till viss del drivet av ett fåtal större affärer, och var till slut i linje med historiska nivåer. Utländska investerare har i år stått för cirka 24 procent av transaktionsvolymen vilket är 8 procentenheter högre än för helåret 2021.

Stockholmsområdet har stått för störst andel av den totala transaktionsvolymen under 2022 med 41 procent Malmö och Göteborg utgjorde 5 procent respektive 9 procent av den totala transaktionsvolymen.

Fastighetsmarknaden i Malmö och Öresundsregionen
Malmö är Skånes residensstad och även länets största stad, med en befolkningsmängd som vid utgången av 2021 uppgick till drygt 357 000 personer i kommunen. Detta motsvarar en ökning om 5 700 personer sedan föregående årsskifte. Befolkningstillväxten beror främst på ett positivt födelsenetto likväl som ett positivt inflyttningsnetto.

Befolkningstillväxten väntas vara positiv även framgent, och i Malmö stads befolkningsprognos från april 2022 beräknas folkmängden i Malmö uppgå till cirka 399 000 invånare i slutet av 2032, motsvarande en ökning om totalt 47 000 personer eller 4 200 personer per år i genomsnitt. Stadens egen prognos ligger även i linje med i SCBs prognos, där antalet invånare i Malmö kommun prognosticeras uppgå till 407 500 personer år 2040.

I likhet med befolkningsutvecklingen så är även fastighetsmarknaden stabil och transaktionsaktiviteten är fortfarande relativt hög. Malmös närhet till Danmark och Köpenhamn samt kommunens del i den ekonomiska motorn Öresundsregionen bidrar till det höga investerarintresset. Malmöregionen har en stark projektaktivitet med goda utbyggnader av infrastrukturen, däribland fyrspårsutbyggnaden av järnvägen mellan Malmö–Lund. Även den dansk-tyska tågtunneln Fehmarn Bält, som väntas halvera restiden mellan Tyskland och Skåne, bidrar positivt

Bostadsmarknaden i Malmö med omnejd
Bostadsbristen är fortsatt påtaglig i Malmöregionen och enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät från maj 2022 uppger Malmö kommun att det råder underskott på den lokala bostadsmarknaden i kommunen. Ett uppdämt bostadsbehov i samband med en kraftigt ökande befolkningstillväxt bidrar till en mycket hög efterfrågan på nya bostäder i såväl Malmö kommun som i dess grannkommuner, såsom Burlöv, Svedala och Skurups kommun. Malmö stad prognostiserar att det finns ett behov av cirka 2 000 nya bostäder årligen fram till 2026 för att täcka det bostadsbehov som följer i samband med Malmös starka befolkningstillväxt. I Malmö stads befolkningsprognos från april 2022 konstateras att det råder en diskrepans på marknaden där individer med begränsad betalningsförmåga eller svag förankring till bostadsmarknaden har svårt att hitta en bostad de har råd med.

Bostadsfastigheter har generellt setts som en trygg investering, vilket även har visat sig under de senaste åren då bostäder många gånger utpekats som ett av de tryggaste fastighetssegmenten. Detta har resulterat i att priserna under de senaste åren har ökat och avkastningskraven har minskat i så gott som hela landet på grund av billig finansiering i form av låga styrräntor. Mycket har dock förändrats under det senaste året i takt med att osäkerheten på marknaden ökat. Bostadssegmentet är fortsatt det största segmentet sett till andel av den totala transaktionsvolymen, men landar på



Mercurius 5 i Malmö.

Källa: Newsecs marknadsöversikt 2022.

20230523067 23

23 procent år 2022 jämfört med nivåer över 30 procent tidigare år. Även Malmöregionen har drabbats precis som hela landet där investeringarna inom bostadssegmentet minskat under 2022.

Direktavkastningskrav för bostäder i attraktiva bostadsområden i Malmö har ökat i jämförelse med föregående år och varierat i intervallet 2,35–3,50 procent. Hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen i Malmö har gett hyreshöjningar om 1,25 procent under 2022 och 5 procent per 1 januari 2023. Samtidigt råder fortsatt obefintlig vakans i nästintill samtliga geografier i Stormalmö och kötiderna är långa som följd. Den låga vakansgraden, höga efterfrågan och behovet av bostäder är gällande i samtliga områden där Trianon äger bostäder som bland annat centrala Malmö, Limhamn, Slottsstaden, Oxie och Lindängen.

Sammantaget gör de demografiska förändringarna, den höga efterfrågan på hyres- och bostadsrätter samt en byggnationstakt som inte överstiger det prognostiserade behovet att det finns fortsatt goda marknadsutsikter för hyresbostäder i Malmö. Detta ger goda möjligheter för avkastningskrav som återhämtar sig under kommande år, inom såväl nyproducerade hyresbostäder som bostäder i det äldre beståndet.

Kommersiella fastigheter

Efter år med restriktioner i samhället inleddes 2022 starkt för handeln i Sverige, i synnerhet för återförsäljare av kläder, skor, smycken och andra accessoarer. Redan i inledningen av året hängde dock högre priser på råvaror, transporter och energi över branschen, och läget förvärrades i samband med den ryska invasionen av Ukraina. Bland de segment som klarat sig bäst återfinns konjunkturokänsliga segment såsom livsmedel och apotek.

Den handel som finns i Trianons bestånd utgörs till stor del av bostadsnära handel. Bolaget har under året även fortsatt arbetet med utvecklingen av Malmö Entré där fokus varit att komplettera utbudet av bostadsnära handel, nöje och kultur med samhällsservice och kontorsytor. Bland de senaste förhyrningarna kan noteras ett nytecknat avtal med Nabo Group AB, vilka förhyr kontorsytor om 625 kvm med inflyttning under 2024.

Kontorsmarknaden har stått stark under 2022 trots att det blåser från många håll. Hyrorna såväl som vakanserna har legat på stabila nivåer under året och efterfrågan har varit fortsatt hög trots en potentiell lågkonjunktur framöver. Den 1 januari 2023 höjdes Trianons hyror i kommersiella fastigheter med 10,9 procent. Efterfrågan på attraktiva kontor i centrala lägen med närhet till service har varit särskilt stark. Trots en stark kontorsmarknad har segmentet förlorat andelar på transaktionsmarknaden där kontor utgjorde cirka 13 procent av den totala transaktionsvolymen 2022, vilket kan jämföras med 21 procent föregående år.

Framgent bedöms kontor i centrala lägen och i attraktiva lägen utanför staden, där det finns goda serviceutbud, att vara fortsatt attraktiva samtidigt som mer perifera kontorsfastigheter kan komma att få svårigheter. Att företag hyr "hubbar" bedöms också bli alltmer vanligt.

Marknaden för kontorslokaler är fortsatt stabil i Malmö. Hyresnivån, som påverkas av bland annat geografiskt läge, skick, standard, allmän marknadsstruktur och ortens näringslivsstruktur, har generellt ökat under året i alla delområden. Störst utveckling ses inom city, Hyllie och Västra Hamnen, vilket tyder på att efterfrågan på centralt belägna och ändamålsenliga kontorslokaler är fortsatt god.

Trianon äger fullt uthyrda kontor i sekelskiftesfastigheter i centrala Malmö, vilka även har en hög efterfrågan på hyresmarknaden. Välbevarade kontorslokaler i attraktiva lägen utgör den typ av kontorsfastighet där den framtida vakansrisken bedöms vara låg, även i samband med att nyproducerade produkter tillförs marknaden. Således prognostiseras förutsättningarna för fortsatt tillväxt vara god.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är den gemensamma benämningen på fastigheter som är specifikt anpassade för samhällsservice och till övervägande del brukas av skattefinansierade verksamheter såsom utbildning, vård och omsorg, äldreboenden, rättsväsende och andra myndigheter. Fastighetstypen kännetecknas av offentligt finansierade hyresgäster och av en stabil avkastning i relation till risk. Trianon äger samhällsfastigheter i olika geografier med verksamheter inom bland annat äldreboende, LSS-boende, bibliotek, vårdcentraler, vårdboenden, fritidsgårdar, förskolor och tandläkare.

Utvecklingen för samhällsfastigheter har under de senaste åren varit stark och det ökade intresset för segmentet kan delvis förklaras av förändringar i ägarstruktur, då ägandet förr i princip uteslutande låg hos stat, landsting eller kommun. Intresset kan också förklaras av den samhälleliga och demografiska utvecklingen som sker i Sverige med en ökande och åldrande befolkning samt växande barnkullar. Denna utveckling är påtaglig i framför allt Malmö, vars befolkningsprognoser visar på den högsta befolkningstillväxten av de tre storstäderna, och det har varit ett gynnsamt läge att investera i bland annat utbildnings-, vård- och omsorgsfastigheter. Ur ett investeringsperspektiv är således samhällsfastigheter ett alltmer attraktivt alternativ för såväl nationella som internationella aktörer. Investeringsaptiten för samhällsfastigheter har varit stor i hela Sverige, men ett förhållandevis begränsat utbud har resulterat i en relativt låg transaktionsvolym för segmentet i Malmöregionen. Det bör dock finnas ett underhållsbehov inom det befintliga beståndet, ett behov som växer år för år och på några års sikt kan det innebära betydande affärsmöjligheter inom segmentet.

Källa: Newsecs marknadsöversikt 2022.

Aktörer på fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd

Större fastighetsbolag inom bostäder:
- Stena Fastigheter
- Heimstaden
- Willhem
- Victoriahem
- Kommunala bostadsbolag

Större fastighetsbolag inom samhällsfastigheter:
- Hemsö
- Rikshem
- Kommunala fastighetsbolag

Större fastighetsbolag inom kontor:
- Castellum
- Vasakronan
- Wilhborgs

Större fastighetsbolag inom handel:
- Atrium Ljungberg
- Steen & Ström

Fastighetsbestånd med fokus på bostäder i Malmö

Trianons fastighetsbestånd finns i huvudsak i Malmö med omnejd och består av bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Totalt består fastighetsinnehavet av 154 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 491 000 kvm. Utöver detta finns cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. I beståndet finns cirka 5 100 hyreslägenheter. I tabellen inkluderas fastigheten Svedala 1:87 som tillträds i april 2023 med 53 lägenheter, beräknat hyresvärde om 6 Mkr och ett fastighetsvärde om 112 Mkr.

Per den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 12 862,6 Mkr (12 665,5). Fördelningen per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde var: Bostäder 73 procent (75), samhällsfastigheter 12 procent (10), kommersiella fastigheter 15 procent (15). Fastigheten Rolf 6 (Entré) har efter uthyrningar i samhällssegmentet flyttats från kommersiellt till samhällssegmentet. Den ekonomiska hyresgraden ökade under året till 95,2 procent (95,0), vilket beror på en högre nettouthyrning om 21,4 Mkr. Under 2022 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,1 procent (0,6) av de totala hyresintäkterna.

Större hyresgäster

- Malmö Stad
- Region Skåne
- Ica Sverige
- Coop
- Axfood
- Systembolaget
- Migrationsverket
- Apoteket
- Lidl

Intjäningsförmåga per segment

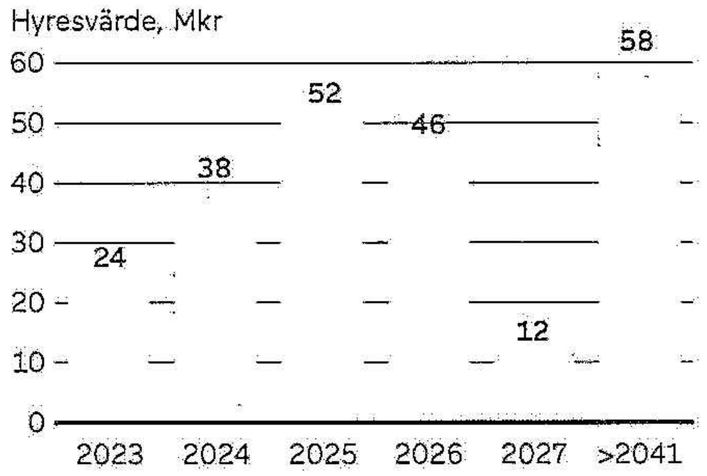
				Fastighetsvärde		Hyresvärde	
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder[1]	105	4 819	353 717	9 199	26 007	541	1 529
Samhäll	21	214	57 103	1 515	26 527	107	1 870
Kommersiellt[2]	19	62	65 219	1 851	28 380	143	2 196
Summa exklusive projektfastigheter	**145**	**5 095**	**476 039**	**12 565**	**26 394**	**791**	**1 661**[3]
Projekt	10	2	18 621	410	-	8	-
Summa inklusive projektfastigheter	**155**	**5 097**	**494 660**	**12 975**	**26 394**	**798**	**1 661**

	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin[3]
Fastighetskategori						
Bostäder[1]	99%	533	356	67%	372	4,0%
Samhäll	88%	93	67	72%	70	4,6%
Kommersiellt[2]	88%	126	87	69%	90	4,9%
Summa exklusive projektfastigheter	**95%**	**753**	**510**	**68%**	**532**	**4,2%**
Projekt	-	6	-1	-	0	-
Summa inklusive projektfastigheter	**95%**	**758**	**509**	**68%**	**531**	**4,1%**

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

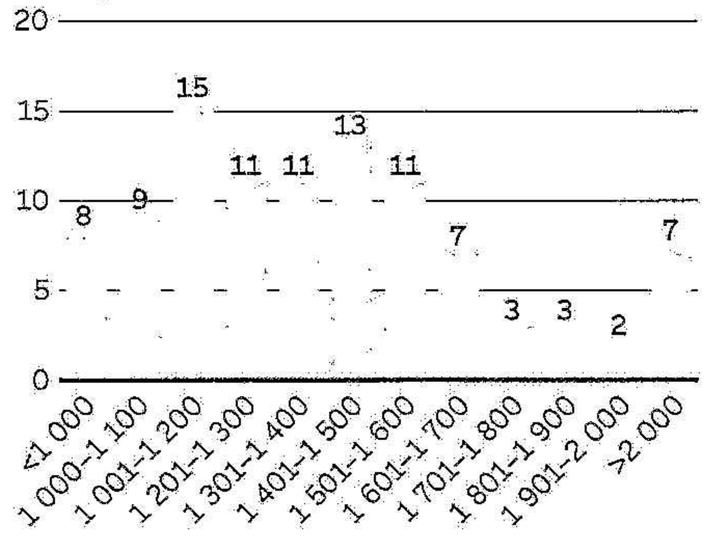
[1] I segmentet bostäder ingår fastigheten Svedala 1:87 som tillträds under april 2023.
[2] Från och med första kvartalet 2022 redovisas handel och kontor sammanslaget under beteckningen kommersiellt.
[3] Hyresvärdet per 2022-12-31 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 363 kr per kvadratmeter före 2023 års hyreshöjningar.

Förfallostruktur kommersiella kontrakt



Wault
4,2 år
Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter.

Procentuell fördelning av hyresnivån för lägenheter



1 363 kr/kvm
Genomsnittlig hyresnivå

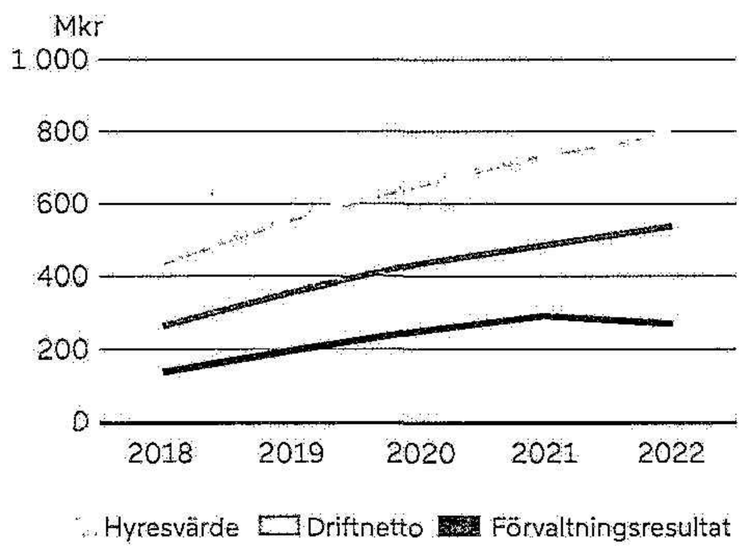
20230523061725

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis ska inte jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller till exempel ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Trianons resultaträkning påverkas också av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av kommande förvärv och/eller försäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat, vilket heller inte har beaktats i den beskrivna intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på de kontrakterade hyresintäkterna, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna baseras på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskulden.

Historisk intjäningsförmåga



Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	31 dec 2022	30 sep 2022	30 jun 2022	31 mar 2022	31 dec 2021
Hyresvärde [1]	798,4	755,3	750,9	746,3	737,8
Vakanser	-28,2	-24,6	-20,2	-20,9	-22,3
Kontrakterade vakanser	-3,8	-5,4	-6,7	-11,8	-11,6
Rabatter	-8,2	-6,5	-5,1	-4,5	-3,1
Övriga intäkter	6,7	6,1	6,1	6,0	6,2
Hyresintäkter	**765,0**	**724,9**	**724,9**	**715,1**	**707,0**
Fastighetskostnader	-226,8	-222,7	-222,7	-221,8	-221,1
Fastighetsadministration	-22,1	-21,2	-22,1	-22,1	-21,4
Driftsöverskott	**516,0**	**481,0**	**480,0**	**471,2**	**464,5**
Överskottsgrad	*67%*	*66%*	*66%*	*66%*	*66%*
Central administration	-65,4	-56,0	-56,0	-56,0	-56,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	24,2	26,2	24,4	23,5	20,2
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,0
Finansiella intäkter och kostnader	-196,1	-153,7	-126,4	-133,9	-128,3
Förvaltningsresultat	**272,6**	**291,4**	**316,0**	**298,7**	**294,4**
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	272,6	291,4	316,0	298,7	293,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7

[1] Hyreshöjning om i genomsnitt 5 procent på bostäder beaktad för 2023.

Fastigheten Svedala 1:87 som tillträds under april 2023 inkluderad i intjäningsförmåga under tre kvartal 2023.

Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolvmändersbasis för intressebolag och joint venture. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande 12 månaderna.

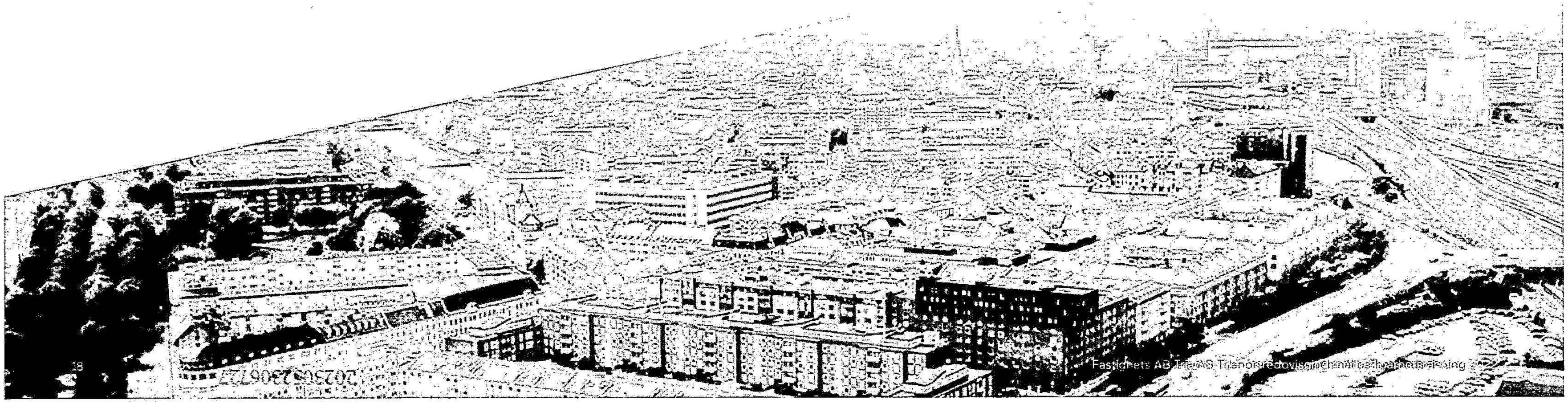
Tabellen är presenterad som 100 procent av fastighetens intjäningsförmåga och Trianons ägarandel framgår av tabellen nedan. Denna har beräknats enligt samma principer som för koncernföretag. Trianon förvärvade tillsammans med Wallfast fastigheten Burlöv Center i slutet av 2020, ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder. Rosengård Centrum ägs sedan den 1 september 2021 i ett joint venture gemensamt ägt av Trianon, Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Tillsammans kommer Rosengård Centrum att utvecklas med ny bostadsnära handel, samhällsservice och bostäder.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint ventures Mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Hyresvärde	164,7	154,0
Vakanser	-19,7	-25,4
Kontrakterade vakanser	-0,2	-5,9
Rabatter	-5,5	-6,6
Hyresintäkter	**139,3**	**116,1**
Fastighetskostnader	-49,0	-44,0
Fastighetsadministration	-2,6	-3,6
Driftsöverskott	**87,8**	**68,5**
Överskottsgrad	*63%*	*59%*
Central administration	-17,7	-9,7
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-20,0	-16,8
Förvaltningsresultat	**48,3**	**40,3**

Joint ventures

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%





Sommarjobb

Varje sommar anställer Trianon hyresgäster i åldrarna 16–20 år från de egna bostadsområdena som sommarjobbare. De hjälper till med praktiska arbetsuppgifter och får på så sätt kontakt med både anställda hos Trianon och jämnåriga andra sommarjobbare. Sommarjobbarna arbetar inte i sina egna stadsdelar, vilket blir ett sätt att lära känna hela Malmö och utöka sitt sociala nätverk.

Vårt samhällsengagemang

Trianon är mer än ett fastighetsbolag. Vi är en engagerad samhällsaktör som tar aktiv del i lokala och nationella initiativ där vi medverkar till hållbar stadsutveckling. Genom ett nära samarbete med lokala aktörer skapar vi ökad trygghet och framtidstro i våra fastigheter och områden. Förutom rent mänskliga värden och en positiv samhällsutveckling bidrar vårt hållbarhetsarbete till en långsiktig, trygg och god avkastning för våra aktieägare.

Så styrs vårt hållbarhetsarbete

Styrelsen i Trianon identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker[1] och affärsmöjligheter. Trianons affärsutvecklingschef är ansvarig för bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Bolagets ledningsgrupp ansvarar för styrning och uppföljning.

I det dagliga arbetet och i kontakten med leverantörer, affärskontakter och andra intressenter finns ett antal policyer, riktlinjer och styrdokument som anger Trianons regler och förhållningssätt, varav de viktigaste är:

- Affärsplan – affärsidé, mål, strategi och värdegrund, inklusive hållbarhetsmål
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Finanspolicy
- Miljöpolicy
- Inköpspolicy
- Policy mot kränkande särbehandling
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer
- Kommunikationspolicy
- Riskpolicy
- Skattepolicy

[1] Se bolagets risker och riskhantering på sidorna 50–52.



Sociala frågor i fokus för hållbarhetsarbetet

Trianon arbetar fokuserat och långsiktigt med åtgärder som minskar bolagets energiförbrukning och klimatpåverkan. Det är dock inom de sociala hållbarhetsfrågorna som styrelsen identifierat att Trianon kan bidra med störst samhällsnytta. Därför har Trianons hållbarhetsarbete stor tonvikt mot sociala insatser som syftar till att öppna bostadsmarknaden för fler, att sätta fler i arbete och att skapa ökad trygghet och trivsel i bolagets fastigheter och områden. Trianons sociala engagemang beskrivs på sidorna 22–23.

20230523067 29

Trianons hållbarhetsmål 2022–2024

Bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror och renovera kostnadseffektivt
- Producera lägenheter till rimlig hyra som kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare.
- Renovera 200 lägenheter per år, varav 150 enligt Trianonmodellen för att främja långsiktigt kvarboende. Läs mer på sidorna 36–37.

Utfall 2022
- 0 lägenheter
- 151 renoverade lägenheter

Minska hemlösheten
- Erbjuda 20 lägenheter per år (60 lägenheter 2022–2024) av bolagets uppsagda lägenheter till Malmö stad och andra kommuner för att motverka social och ekonomisk hemlöshet.

Utfall 2022
- 25 lägenheter

Minska arbetslösheten i bostadsområdena
- Via sociala klausuler ställa krav på Trianons entreprenörer att cirka 7 arbetslösa personer per år (20 personer 2022–2024) ska komma i arbete.
- Erbjuda 2 personer (6 personer 2022–2024) som är bosatta i bolagets bostadsområden visstids-/timanställning.
- Skapa 33 sommarjobb per år (100 sommarjobb 2022–2024) till ungdomar boende i Trianons områden.

Utfall 2022
- 7 personer har erhållit praktikarbete hos entreprenörer
- 1 person
- 34 ungdomar

Minska energiförbrukningen i våra fastigheter och öka andelen förnybara energikällor
- Genom riktade insatser minska energiförbrukningen med 3,33 procent i kWh per år (10 procent 2022–2024[1]).
- Installera solceller i befintligt bestånd motsvarande 100 000 kWh/år.

Utfall 2022
- Energibesparing: 5,5 procent
- Förnybar energi: 100 000 kWh

[1] Målet avser normalårskorrigerad kWh-besparing i fastigheter ägda per den 31 december 2021. Målet avser fastigheter som vi avser att långsiktigt äga och förvalta.

Så sätter vi våra hållbarhetsmål
Ett aktivt och målmedvetet hållbarhetsarbete bidrar till ökade affärsmöjligheter och minskade affärsrisker. Marknaden, och samhället i stort, förväntar sig att ett bolag som Trianon bidrar till att nå både klimatmål och en god samhällsutveckling.

Trianons hållbarhetsmål tar utgångspunkt i FN:s globala mål för hållbar utveckling och är satta med hög ambitionsnivå utan att vara orealistiska. I slutet av 2021 fattade Trianons styrelse beslut om hållbarhetsmål för 2022–2024. Dessa mål, tillsammans med utfallet för första året, redovisas till vänster.

Utbyggt ramverk för hållbar finansiering
Under 2022 utökades Trianons ramverk för hållbar finansiering, i syfte att spegla det ökande intresset för sociala tillgångar inom fastighetssektorn. Från att enbart ha omfattat obligationer kan nu samtliga skuldinstrument ingå i ramverket, som 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.

Affärsetik och antikorruption
Bygg- respektive fastighetsbranschen har genom åren varit branscher där det förekommer olika typer av oegentligheter som till exempel svart arbetskraft, mutor och olovlig andrahandsuthyrning. På Trianon finns en stor medvetenhet om dessa frågor och ett löpande arbete bedrivs för att bolagets värderingar ska genomsyra verksamheten och integreras i alla samarbeten, processer och rutiner. Trianons leverantörer förväntas följa gällande lagar och regelverk samt Trianons policyer och riktlinjer. Trianon har ingen separat antikorruptionspolicy utan har inkluderat detta område i bolagets uppförandekod. Under 2022 hanterade Trianon inga ärenden om korruption.

Visselblåsning
Trianon som arbetsplats och bolag ska präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Alla ska kunna lita på oss och både medarbetare och leverantörer ska följa uppförandekoden. Den som misstänker eller anser sig vara drabbad av missförhållanden eller oegentligheter kontaktar i första hand närmaste chef eller ansvarig beställare hos Trianon. Bolagets visselblåsartjänst, som finns tillgänglig på www.trianon.se, ger dessutom alla en möjlighet att anonymt rapportera misstanke om missförhållanden eller oegentligheter. Under 2022 anmäldes inga ärenden via visselblåsartjänsten.

För hållbarhetsrisker, se Risker och riskhantering på sidorna 50–52.

Inkludering skapar trygga områden och en välfungerande bostadsmarknad

Det egna hemmet utgör ett av fundamenten i livet. Hemma finner vi tryggheten, hemma planerar vi nästa steg i livet, hemma umgås vi med familj och vänner. Fastighetsmarknaden är enkel att reducera till byggnader och kvadratmeter, till hus och gårdar, till intäkter och kostnader. Men det är människorna som rör sig i byggnaderna och i bostadsområdena som bidrar med de mjuka värden som också utgör en del av fastighetsbeståndet. För Trianon är det viktigt att bolagets hyresgäster trivs och mår bra och att de som bor i våra hus är trygga. Därför lägger vi stor kraft på att skapa en inkluderande bostadsmarknad och attraktiva och inkluderande bostadsområden.

Trianons arbete med social hållbarhet tar sin utgångspunkt i de globala målen och en övertygelse om att rätt insatser kan bidra till ökad trygghet, sysselsättning och attraktivitet. Arbetet handlar både om generella vägval för hur Trianon ska verka på bostadsmarknaden och om specifika punktinsatser på områdesnivå. Det handlar om ett starkt socialt engagemang som också har rent affärsmässiga grunder. Ett lugnt och tryggt bostadsområde med hög sysselsättning och en stabil socio-ekonomisk grund har lägre omflyttning, mindre slitage och högre attraktivitet, vilket är positivt för fastighetsvärdet.

Tryggare bostadsområden

Bostadsmarknaden i Malmö med omnejd har under många år varit starkt segregerad med attraktiva områden vid havet i väst och stora miljonprogramsområden i stadens södra och östra delar. Samtidigt är Malmö den enda storstaden i landet som inte har några förorter – det tar inte mer än 30 minuter att cykla genom hela staden. Det är med andra ord oftast inte det geografiska läget som är avgörande för bostadsområdenas attraktivitet, utan snarare socio-ekonomisk status och upplevd trygghet. Trianon gör omfattande trygghetsskapande åtgärder i sina bostadsområden när det gäller till exempel utemiljö och belysning, men även grundläggande åtgärder för att hålla helt, rent och snyggt i förvaltningen som sköts av de egna fastighetsskötarna. Bolaget deltar i nattvandringar och trygghetsvandringar i Lindängen och Hermodsdal och mötesplatser och lekplatser rustas upp. Genom samarbeten med lokala idrottsföreningar skapas ett lokalt engagemang och en bra relation mellan hyresvärd och hyresgäster. Trianon deltar också i lokala och nationella initiativ (se Samarbeten och projekt på sidan 23) och genom Stiftelsen Momentum där flera av Trianons huvudägare gått in som privata finansiärer.

Trianon har sedan flera år anställt boende som arbetar med service och underhåll i områdena. Detta skapar igenkänning och en fördjupad relation med hyresgästerna och ger också viktiga insikter om hyresgästernas önskemål och behov. Även i upphandlingar använder Trianon sociala klausuler där entreprenörer förbinder sig att visstidsanställa eller ge praktik åt arbetslösa som bor i bolagets områden. När fler kommer i arbete ger det positiva sociala effekter för både individer och familjer och för området som helhet.

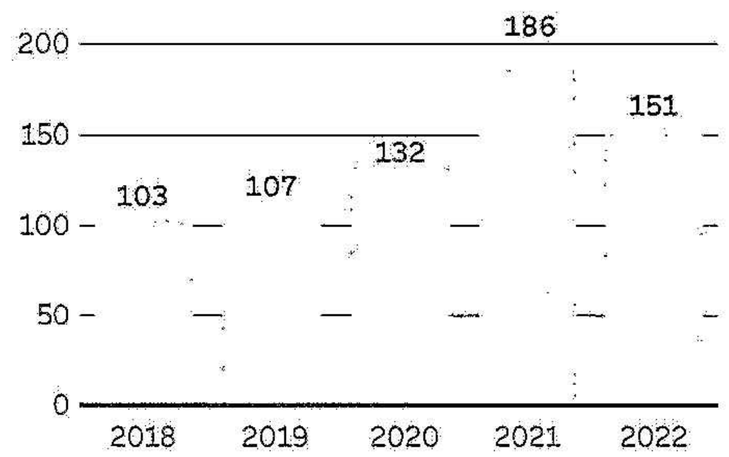
Inkluderande bostadsmarknad

Alla människor ska ha råd att bo bra. Ett av Trianons viktigaste mål är att erbjuda fler lägenheter med rimlig hyra, så att fler har råd att flytta in. Trianon har under flera år byggt nya bostäder med hjälp av det statliga investeringsstöd som nu har avskaffats. Trianon inväntar fortfarande svar på tre ansökningar som lämnades in före årsskiftet 2021/22 och som bör omfattas av investeringsstöd. Trianon har sedan länge haft ambitionen att bygga bra bostäder till rimliga hyror, där Kvarteret Hanna

Fokus 2023

- Fortsätta att med NKI-undersökning via AktivBo mäta kundnöjdheten hos hyresgästerna vilket ger struktur i hållbarhetsarbetet.
- Inleda projektet "Färdighet ger möjlighet" för att öka tryggheten genom att ge fler hyresgäster möjlighet till arbete i våra områden.
- Fortsätta arbetet med trygghetsvandringar och åtgärdsplaner för att öka trivseln och tryggheten i våra områden.

Antal renoveringar i Trianons totala bestånd



20230523067311

i Burlöv är ett exempel. En modell är att bygga fastigheter med blandade upplåtelseformer, vilket bidrar till ökad integration och möjlighet till bostadskarriär i livets olika skeden.

Ett annat sätt att skapa en inkluderande bostadsmarknad är att renovera med varsamhet så att hyrorna behålls på rimliga nivåer. Trianon renoverar enligt en modell där lägenheter renoveras kostnadseffektivt och på kort tid i samband med omflyttning. Det skapar så få störningsmoment som möjligt för övriga hyresgäster och genom gemensamma inköp och kloka materialval kan kostnaderna hållas nere. Med Trianons modell ökar hyran efter renovering generellt med 1 000–2 000 kr i månaden beroende på lägenhetsstorlek.

Utöver detta bidrar Trianon till en inkluderande bostadsmarknad genom flexibla krav på inkomst för att få hyra lägenhet. Trianon kräver en nettoinkomst på 1 x bostadshyran och tillåter olika anställningsformer inklusive timanställning. Detta är lägre krav än de flesta andra privata hyresvärdar samt allmännyttan (MKB i Malmö). För 10 procent av bolagets lägenheter som blir lediga har försörjningsstöd godkänts som inkomst och varje år lämnas lediga lägenheter till Malmö stad i syfte att dessa ska upplåtas till hemlösa.

> Vi vill skapa trygga bostadsområden där så många som möjligt går till jobbet. Det får våra hyresgäster att må bra samtidigt som det ger oss som bolag ekonomiska fördelar.
>
> *Anna Heide, affärsutvecklingschef.*



Samarbeten och projekt

Stiftelsen Momentum

Stiftelsen Momentum Malmö är en allmännyttig stiftelse som bildats av Trianons huvudägare, Trianon och Malmös kommunala bostadsbolag MKB. Stiftelsen är ett unikt samarbete för framtidens Malmö med fokus på samhällsnytta genom att stärka barns och ungas uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter. Stiftelsens mål är att bidra långsiktigt till ett socialt hållbart och tryggare Malmö. Konkret innebär detta att barn och unga i bostadsområdena Nydala, Hermodsdal, Lindängen och Rosengård ska ha en meningsfull och utvecklande fritid efter skoltid och under skolloven. Aktiviteterna är många och genomförs av en mängd olika aktörer, till stor del lokala föreningar inom idrott och kultur, t.ex., FC Rosengård, BK Olympic, Hela Malmö, Stiftelsen Läxhjälpen och Tillsammans i förening. Under 2022 har cirka 22 000 unga deltagit i bland annat basket, cirkusskola, skaparverkstad, kulturkollo, bokcirklar, fotboll, läxhjälp och simskola.

AktivBo

I samarbete med AktivBo genomförs NKI-undersökningar (Nöjd-kund-index) för att ta reda på hyresgästernas uppfattning om Trianon som hyresvärd, om bostaden, om den fysiska miljön, tryggheten i området och företagets förmåga att tillhandahålla god service. Både hyresgäster och medarbetare involveras löpande i arbetet som ska generera både fysiska och sociala förbättringar i områdena. Arbetet bedrivs som ett långsiktigt projekt med internt engagemang inom förvaltning, affärsutveckling och kommunikation. NKI-undersökningarna och utvecklingsarbetet i områdena Nydala, Hermodsdal och Lindängen syftar till att öka trivseln, tryggheten och på längre sikt även fastighetsvärdena. Detta arbete är även kopplat till Trianons hållbarhetslänkade lån i Handelsbanken där en av KPI:erna är ökad trygghet i ovan nämnda bostadsområden. Läs mer på sidan 45.

Yalla Trappan

Yalla Trappan verkar för att få fler kvinnor som står långt från arbetsmarknaden i sysselsättning, stärka kvinnors självständighet och hälsa, men också bidra till en ökad trygghet och service i närområdet. Yalla Trappan och Trianon har 2020–2022 haft ett samarbetsavtal i Lindängen där Yalla Trappan hyrt en lokal för att bedriva café och lunchservering i Trianons fastighet längs Munkhättegatan. Samarbetet har syftat till att få kvinnor från området i arbete, men också till att öka trygghet och service i området genom verksamhet i bottenplan på det nybyggda huset. Trianon bidrar vidare till kvinnors sysselsättning i Rosengård genom att anlita Yalla Trappan som socialt företag och städentreprenör i Rosengård Centrum.

Her House Foundation

Stiftelsen Her House Foundations syfte är att stötta, främja och stärka kvinnors hälsa, rättigheter och välmående genom olika förebyggande och långsiktiga insatser med fokus på våld i nära relationer. Ett återkommande problem för kvinnor som drabbats av våld i nära relation är att de efter det akuta jourstödet, inte får hjälp med att flytta till en annan stadigvarande bostad för att undkomma gärningspersonen. Genom att samarbeta med fastighetsbolag fungerar Her House som en länk mellan den bostadssökande kvinnan och fastighetsbolagen, samt stöttar kvinnan genom hela processen. Trianons samarbete med Her House innebär att bolaget erbjuder stiftelsen lägenheter med förstahandskontrakt där kvinnor som behöver en långsiktig etablering i skyddat boende kan påbörja sina nya liv.

20230523061732

Arbetsglädje och möjlighet att påverka skapar hållbar arbetsplats

Ett stöttande och vänligt klimat är en av hörnpelarna i Trianons företagskultur. Medarbetarna ges stora möjligheter till eget ansvar och känslan av prestigelöshet och entreprenörskap löper som en röd tråd genom bolaget.

Trygga medarbetare som får och tar eget ansvar gör ett bättre jobb. Det är utgångspunkten för hur Trianon arbetar med att utveckla medarbetarna och ledarskapet i organisationen. Trianon har en platt organisation där den enskilda medarbetaren får stort ansvar och där den prestigelösa kulturen gör att medarbetarna både vill och kan leva upp till bolagets tre värdeord: engagemang, nytänkande och mod.

Medarbetarenkät

Varje år genomförs en medarbetarenkät i samarbete med företagshälsovården för att mäta hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsplats. Generellt trivs Trianons medarbetare mycket bra, men ur resultatet har tre fokusområden tagits fram som får extra uppmärksamhet: ledarskap, delaktighet och arbetsbelastning/stress. Trianon har efter analys av enkäten genomfört gruppdiskussioner och skapat ett årshjul med aktiviteter och insatser som kopplas till resultatet av medarbetarenkäten. På så sätt kan insatser sättas in där de behövs, på ett metodiskt och strukturerat sätt.

En inkluderande kultur

Sex gånger om året samlas alla medarbetare för fysiska personalmöten där de blir uppdaterade om vad som händer i bolaget. Med jämna mellanrum hålls också korta möten, så kallade kvartssamtal, där medarbetarna kopplar upp sig via Teams och får information i en specifik fråga eller kring en viss händelse. Även gruppdiskussioner används för att medarbetarna ska få tillfälle att resonera och reflektera över olika ämnen. Under 2022 hölls sådana diskussioner bland annat om etiska frågeställningar i förhållande till leverantörer och relationen till hyresgästerna samt om energifrågan i samband med de stigande priserna med fokus på idéer till besparingar.

Introduktionsprogram för nyanställda

Alla nya medarbetare i Trianon erbjuds ett introduktionsprogram där de får träffa olika nyckelpersoner i bolaget som berättar om sitt ansvarsområde. På så sätt förstår nya medarbetare enkelt bolagets värderingar och arbetssätt samt ges en chans att skapa relationer med sina nya kollegor. För Trianons del är introduktionsprogrammet ett sätt att säkerställa att alla som arbetar inom bolaget förstår bolagets värderingar och sin egen roll i helheten. Under 2022 fortsatte arbetet med att integrera de medarbetare som följde med i samband med förvärvet av Signatur Fastigheter.

Arbetsmiljö och riskbedömningar

Trianon bedriver ett systematiskt arbetsmiljöarbete i nära samarbete med företagshälsovården. Under året har utbildningsinsatser genomförts och samtliga medarbetare har fått HLR-utbildning. Fastighetsskötarna har även deltagit i fallskyddsutbildning. Utifrån genomförd skyddsrond har Trianon fortsatt att förbättra säkerhetsutrustningen och bland annat har nya riktlinjer tagits fram för arbetskläder och skyddsutrustning.

Kompetensutveckling

Trianon är en öppen och värderingsstyrd arbetsplats som ger utrymme för medarbetarna att vara delaktiga i utvecklingsfrågor. Den enskilda medarbetarens kompetensutveckling diskuteras och bestäms i samråd med närmaste chef och för varje medarbetare finns ett belopp avsatt för kompetensutveckling. Vid de årliga medarbetarsamtalen tas en handlingsplan fram för individuell kompetensutveckling. Ett sätt att behålla duktiga medarbetare är de olika interna karriärvägar som erbjuds. Trianon uppmuntrar arbetsrotation och att medarbetare vidareutvecklas genom att söka nya roller inom företaget.

Styrning och uppföljning

Trianon har idag cirka 90 medarbetare och arbetsmiljöarbetet koordineras av HR. Arbetet sker enligt svensk lag och arbetsmiljöverkets föreskrifter. Styrande policyer för organisationen är bland annat:

- Uppförandekoden för medarbetare
- Rutin för diskrimineringsärenden
- Informationssäkerhetspolicy
- IT-policy
- Riktlinjer för telefoni och mejl
- Riktlinjer för hemarbete

En personalhandbok innehåller lagar och specifika regler samt information om exempelvis arbetstider, försäkringar, semester och förmåner.

När det gäller Trianons relation till leverantörer ställs höga krav på arbetsvillkor och säkerhet, vilket beskrivs i bolagets Uppförandekod för leverantörer. Trianon har även regler om systematisk rapportering kring skador hos entreprenörer, där varje tillbud följs upp för att förhindra att liknande skada sker igen. Uppföljning sker dels genom regelbundna möten med leverantörer och medarbetare, dels genom en årlig medarbetarenkät.

20230523067333

95%

Frisktal (95)

Totalt antal timmar minus antal sjuktimmar i förhållande till antalet arbetade timmar under året.

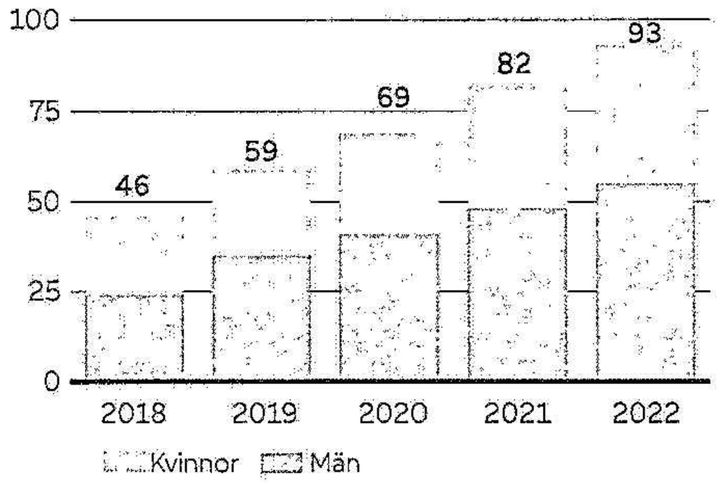
88

Antal anställda vid årets slut (89)

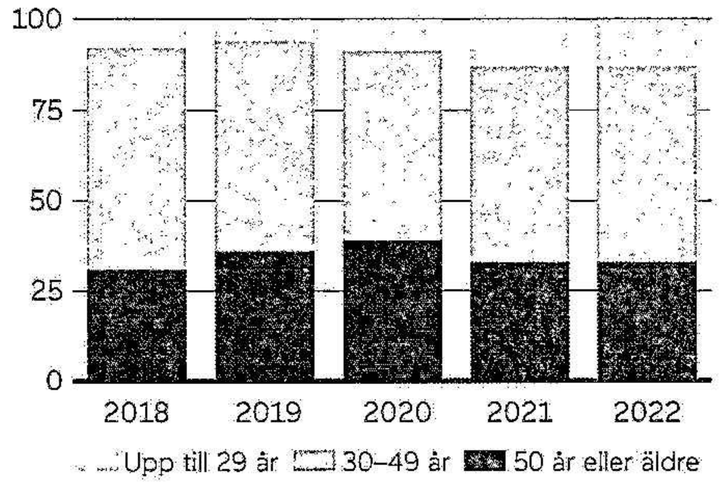
44 år

Snittålder (42)

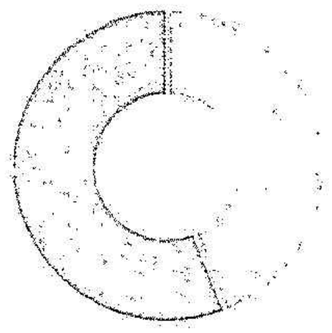
Genomsnittligt antal anställda



Åldersfördelning, %

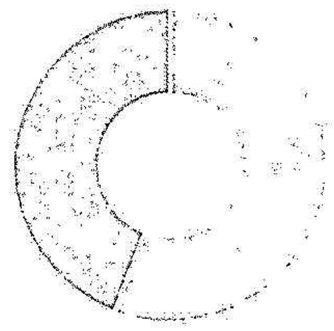


Fördelning, chefer



Män 44% (57)
Kvinnor 56% (43)

Fördelning, samtliga anställda



Män 56% (58)
Kvinnor 44% (42)

Fokus 2023

- Ett hållbart arbetsliv för medarbetarna genom fortsatt fokus på områdena delaktighet, ledarskap och arbetsbelastning/stress.
- Workshops om självledarskap i syfte att ge kunskaper och verktyg för att kunna genomföra arbetet på bästa sätt med ökad motivation, arbetsglädje och ett bevarat välbefinnande, både på och utanför arbetet.
- Översyn av bolagets HR-processer för att vara en attraktiv arbetsplats för både befintliga och nya medarbetare.
- Översyn av internkommunikationen och företagskulturen, genom kanalval och värderingsverkstäder.
- Fortsatt fokus på implementering av policyer.
- Skyddsronder i samtliga bostadsområden.



Jämställdhet och mångfald
Trianon har totalt sett en relativt jämn fördelning av kvinnliga och manliga medarbetare. Sett till områdesmässig fördelning finns det dock insatser att göra. På huvudkontoret är övervägande andel kvinnor, medan det bland fastighetsskötarna finns en övervägande andel män. Trianon arbetar på olika sätt för att utjämna könsbalansen även på avdelningsnivå, bland annat genom att försöka rekrytera kvinnor som fastighetsskötare eller förvaltare samt män till administrativa positioner. Se statistik på sidan 25. Större delen av Trianons verksamhet finns i Malmö och bolaget strävar efter att den rika mångfald som finns i staden också ska avspeglas bland medarbetarna. Det finns en styrka i att ha medarbetare som behärskar flera språk och enkelt kan kommunicera med hyresgäster som inte talar svenska.

Hälsa och friskvård
Hälsokontroller genomförs bland medarbetarna vartannat år och undersöker faktorer som fysisk aktivitet, livsstil och psykiskt välbefinnande. Resultaten utvärderas tillsammans med företagshälsovården och eventuella åtgärder vidtas. Alla medarbetare uppmuntras till friskvård och rörelse både genom ett under året höjt friskvårdsbidrag och gemensamma aktiviteter. Under året har medarbetarna i lag erbjudits att vara med i rörelseutmaningar genom att registrera steg och andra aktiviteter och sedan tävla i lag om priser. Alla har lyssnat till en inspirationsföreläsning om motivation och hållbar träning. Frisktalet ligger på 95 procent, vilket är i nivå med föregående år (95).

Ansvarsfull leverantörskedja
Det finns en stor medvetenhet hos Trianon om de risker som finns i branschen rörande mänskliga rättigheter (exempelvis rättvis ersättning, arbetsvillkor och tvångsarbete). För att säkerställa att de mänskliga rättigheterna efterlevs är bolaget noga med att enbart arbeta med etablerade och seriösa partners som lever upp till gällande regler och krav.

Trianon värnar om alla som arbetar i leverantörskedjan. Kontinuerliga dialoger förs vid upphandlingar av material, renoveringsprojekt och nyproduktion för att säkerställa att leverantörerna kan garantera goda arbetsvillkor, säkerhet vid byggen samt att ingen av deras anställda arbetar utan kontrakt. Trianons uppförandekod för leverantörer (som bland annat innefattar antikorruption) diskuteras och signeras vid avtalsskrivande och reglerar vikten av att alla varor och tjänster som köps in produceras och tillhandahålls under hållbara och ansvarsfulla förhållanden.



Lena är är med och ökar tryggheten med fler jobb i bostadsområdena

Hyresgästen Lena Andersson hade argumenterat både länge och väl om att få bli trappstädare i området Vårsången, i Malmö, innan Trianons VD Olof Andersson äntligen gav med sig och anställde henne. Olof var tveksam till att anställa en hyresgäst som medarbetare i bolaget, men Lena såg det precis tvärtom.

"Jag menade att vi som bor här sköter husen ännu bättre än någon som inte bor här. Vi kan området och vi känner våra grannar. Och många år senare kan vi se att jag fick rätt – nu har det blivit en viktig del av hur Trianon jobbar. Det är roligt att se den utvecklingen från att jag tjatade till mig den första tjänsten."

Förutom en kortare paus på något år har hon bott på Vårsången, Lindängen i Malmö i hela sitt liv. I dag arbetar hon med fastighetsskötsel och utemiljöer – håller rent, plockar skräp, ser till att soprum och trapphus är i ordning. Hon känner de flesta som rör sig i området och håller lite extra koll även utanför arbetstid.

"Jag känner mig trygg och hemma här. Det är många grönområden, gårdar utan biltrafik och man lär känna sina grannar", säger Lena samtidigt som en hyresgäst knackar på dörren till områdeskontoret.

När projektet Färdighet ger möjlighet startar under 2023 kommer Lena att vara handledare för en grupp på fem deltagare som alla bor i Lindängen, Hermodsdal och Nydala. Hon kommer att vara handledare för gruppen och lära upp deltagarna i hur Trianon arbetar.

"Jag ser fram emot att jobba med deltagare som verkligen vill det här. Vi har en väldigt bra värdegrund inom Trianon med bra stämning och en jordnära kultur. Jag har stannat i 13 år och det har varit enkelt eftersom jobbet flyter på när man har roligt."

Färdighet ger möjlighet
Tillsammans med Arbetsförmedlingen lanserar Trianon under 2023 programmet *Färdighet ger möjlighet* där fem hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden får tre månaders praktik hos Trianon, följt av 12 månaders visstidsanställning. Arbetsuppgifterna handlar om att hålla rent och snyggt inne och utvändigt på Trianons fastigheter. Projektet genomförs i områdena Lindängen, Hermodsdal och Nydala och riktar sig till arbetslösa från 18 år.

20230523067335

Stort fokus på energibesparande åtgärder

De kraftigt stigande energipriserna under 2022 har inneburit att Trianon ökat ansträngningarna att minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet. Ett av Trianons hållbarhetsmål för 2022–2024 är att minska energiförbrukningen med 10 procent. Parallellt pågår en satsning för att öka andelen förnybar energi som används.

Redan innan energipriserna skenade under 2022 hade Trianons styrelse satt som mål att energiförbrukningen ska minska med 10 procent under en treårsperiod, vilket motsvarar en minskning av koldioxidutsläppen med 418 ton CO_2e. Fastighetssektorn står för en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen. Att använda mindre energi får därmed stor betydelse för både den totala energiförbrukningen och för utsläppen av koldioxid och andra växthusgaser.

Mål om minskad energianvändning och en ökad andel förnybar energi finns också inom ramverket för de hållbara hybridobligationer som bolaget emitterat (se sidorna 44–45). 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.

Boendes delaktighet viktig

De stigande energipriserna under 2022 är en fråga som engagerat och oroat många av Trianons hyresgäster. Trianon har under året genomfört informationskampanjer med tips och råd om hur energiförbrukningen kan minskas. En löpande dialog har förts via medarbetarna ute i områdena och via kundservice. Minskad energiförbrukning får positiva effekter för de individuella hyresgästerna, men också för Trianon som helhet.

Satsning på förnybar energi

Redan 2020 invigdes en 7 800 kvm stor solcellspark i södra Möinge i nordvästra Skåne som förser Trianons fastigheter i södra och östra Malmö med cirka 2 000 MWh förnybar el varje år. Solcellsanläggningar finns på flera fastigheter i Malmö, bland annat i Lindängen, Hermodsdal och Sofielund, men också på taken till Rosengård Centrum och Entré. I det nyproduktionsprojekt som är under uppförande i Sege Park i Malmö utnyttjas en befintlig, äldre, solcellsanläggning för att förse byggprojektet med energi. Denna anläggning kompletteras under projektets gång med en ny anläggning för framtida drift.



> Energifrågorna kommer att vara helt centrala för Trianon under flera år framöver.
>
> *Gert Ternström, förvaltningschef.*

Energifrågorna är helt centrala för oss och så kommer det att vara i flera år framöver. Det handlar både om kostnadsbesparingar och om åtgärder för att minska vår klimatpåverkan. Med hjälp av en extern konsult går vi igenom alla fastigheter och försöker hitta kloka lösningar på hur vi ska sänka energiförbrukningen.

I vissa områden har vi ett antal fastigheter som är konstruerade på samma sätt, till exempel på Lindängen. Där kan vi hitta gemensamma lösningar och dra nytta av skalfördelar. I våra äldre fastigheter ser det annorlunda ut med många helt unika byggnader. Där kan det ibland krävas en hel del kreativitet för att hitta bästa möjliga lösning.

Vi har en lång rad av möjliga energibesparande åtgärder. Det kan handla om allt från att förbättra isolering eller byta fönster till att installera solceller på taken. Det är det enskilda husets förutsättningar som får styra.

Se mer om andelen förnybar energi och energiförbrukningen över tid på sidan 29.

20230523067736

Risk för kraftigt ökande fjärrvärmekostnader

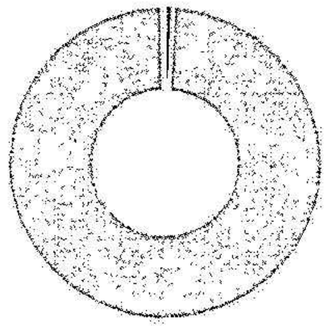
I princip alla Trianons fastigheter i Malmö värms upp med fjärrvärme. Hösten 2022 aviserade Eon, som har monopolställning på den lokala marknaden, en kraftig höjning av fjärrvärmepriset i Malmö. Det skulle innebära en stor ökning av uppvärmningskostnaden och Trianon har protesterat mot höjningen tillsammans med ett stort antal andra fastighetsägare och Hyresgästföreningen eftersom höjningen är större än vad som kan anses rimligt utifrån kostnadsläget och marknaden. Trianon och flera fastighetsägare har dessutom anmält Eon till konkurrensverket.

Koldioxidutsläpp

Trianons klimatpåverkan sammanställs enligt redovisningsstandarden Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) som delar in koldioxidutsläpp i scopes.

- Scope 1 är direkta utsläpp från egenkontrollerade källor. För Trianons del innefattar det biogas för uppvärmning av fastigheter under Trianons kontroll, samt drivmedel från servicebilar.
- Scope 2 är indirekta utsläpp från inköpt energi. För Trianon innefattar detta fjärrvärmeförbrukning och elförbrukning under Trianons kontroll.
- Scope 3 är indirekta utsläpp utöver inköpt energi som bolaget inte har direkt kontroll över men som sker på grund av bolagets verksamhet. För Trianon innefattar detta tjänsteresor med flyg och med privat bil.

Koldioxidutsläpp 2022,
ton CO_2-ekvivalenter (tCO_2e)



Scope 1 direkta utsläpp

Biogas för uppvärmning	0,5 tCO_2e
Drivmedel från servicebilar	35,7 tCO_2e

Scope 2 indirekta utsläpp

Fjärrvärme	3 960,2 tCO_2e
El market-based	0 tCO_2e

Scope 3

Kategori 6 – Tjänsteresor	5,7 tCO_2e

Beräkningen av koldioxidutsläpp från Trianons bilar baseras på den årliga körsträckan, övriga utsläpp baseras på faktisk förbrukning. Emissionsfaktorer för fjärrvärme kommer från branschorganisationen Energiföretagen Sverige och el kommer från leverantörens uppgifter, för bilar och biogas har de hämtats från UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting. Emissionsfaktorer för flygresor kommer från IVL (2020) och NTM (2018).

Ny fasad på landmärke

Längs ena sidan av Värnhemstorget i Malmö löper fastigheten Häggen 13 som byggdes i slutet av 1960-talet. Med sina 12 våningar har byggnaden blivit ett känt landmärke i staden, men fasaden var i stort behov av renovering. Under 2022 färdigställdes arbetet som bland annat omfattade fönsterbyte, tilläggsisolering och nytt fasadmaterial. Det ursprungliga teglet har ersatts av modernt skärmtegel som genom olika mönster och struktur efterliknar det tidigare utseendet. Det tegel som rivits från den gamla fasaden har rensats och sålts till återbruk i andra projekt. Slutresultatet är ett hus med bevarat utseende, men med väsentligt sänkt ljudvolym inomhus och ett ordentligt förbättrat inomhusklimat. Energibesparingen beräknas till cirka 30 procent årligen och fler energibesparande åtgärder planeras. Projektet blev så lyckat att det nominerades till stadsbyggnadspriset 2022.



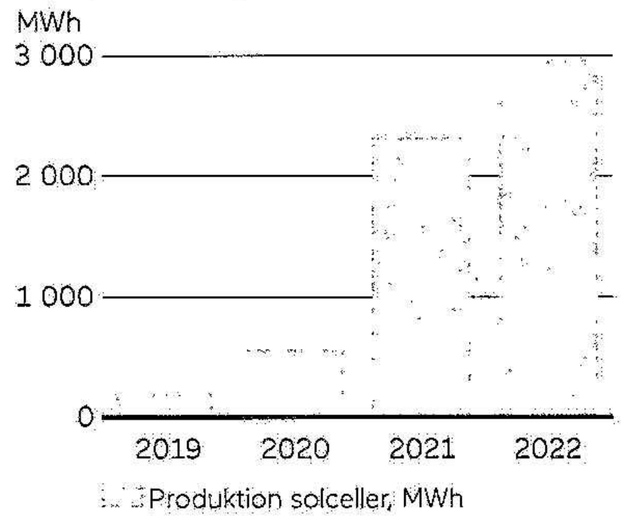
Häggen 13, Malmö.

20230523067373

Fokus 2023

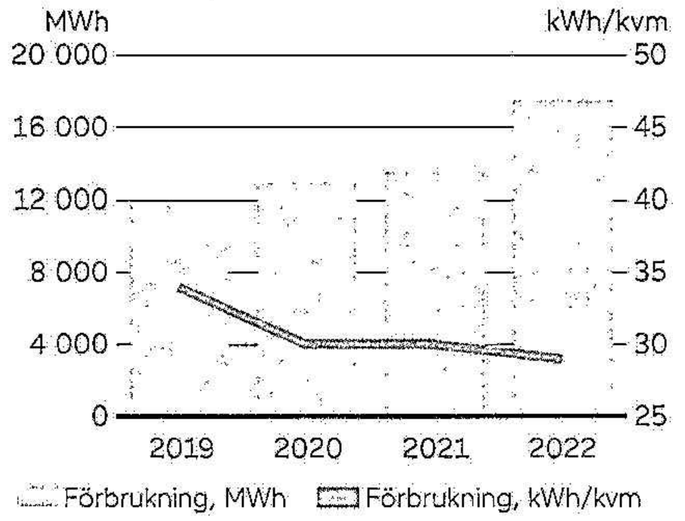
- Fortsatt arbete med energibesparingar för att uppnå målet att minska energiförbrukningen med 10 procent 2022–2024.
- Ytterligare satsningar för att öka andelen förnybar energi och användningen av solceller.
- Fortsatt dialog med hyresgäster för att inspirera till energibesparande åtgärder.

Förnybar energi



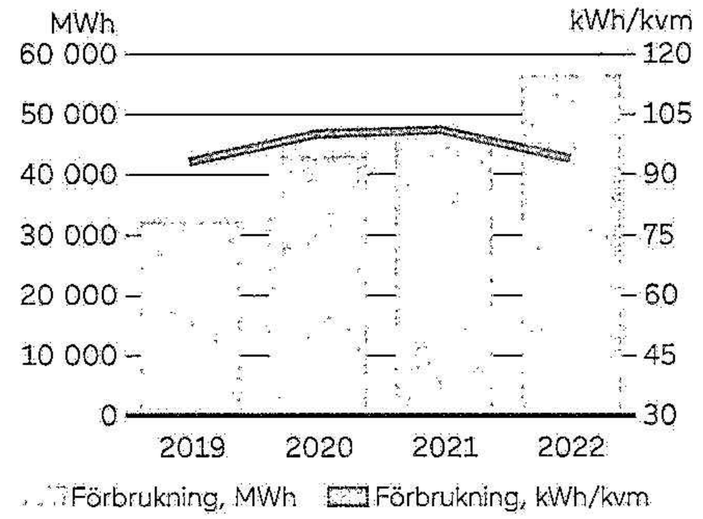
Energi producerad av solceller som ägs av Trianon, antingen direkt eller indirekt.

Elförbrukning



Elförbrukningen motsvarar fastighetselen. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från det årets värden. Förbrukningen per kvm är beräknad på total fastighetsyta för respektive kalenderår, 347 141 kvm för 2019, 430 352 kvm för 2020, 457 637 kvm för 2021 och 600 400 kvm för 2022.

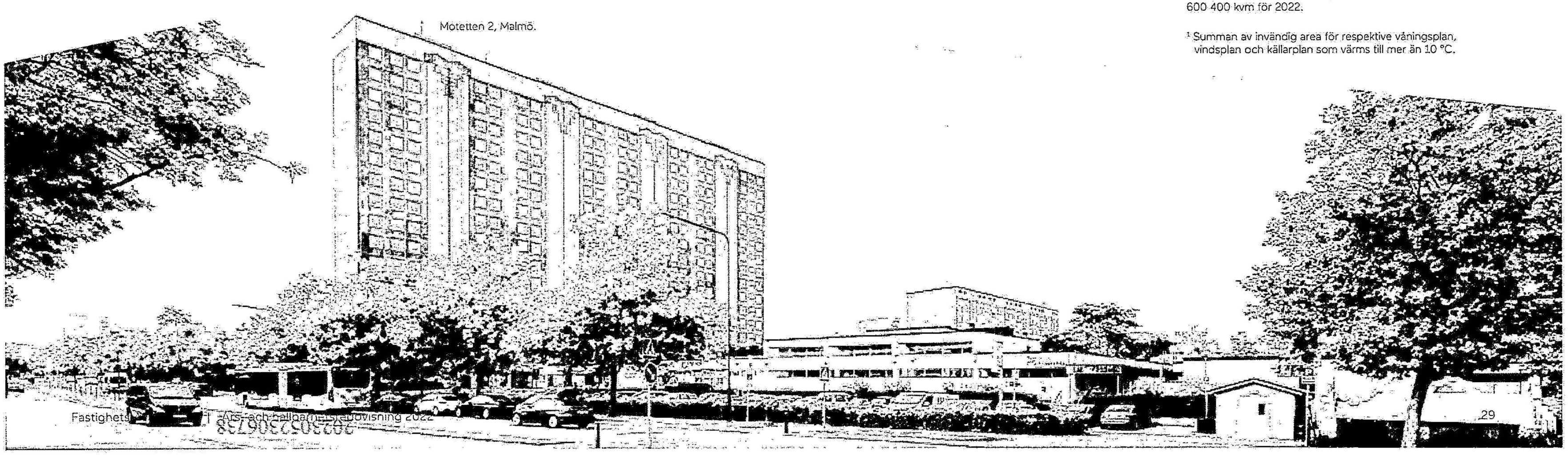
Värmeförbrukning



Alla Trianons fastigheter förutom tre värms upp med fjärrvärme, resterande värms upp med biogas. Värmeförbrukningen motsvarar uppvärmning av alla ytor för inkluderade fastigheter. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från det årets värden. Total förbrukning har ökat p.g.a. att fler fastigheter har förvärvats. Normalårskorrigerade värden har använts. Förbrukning per kvm är beräknad på fastigheternas totala Atemp[1] för respektive kalenderår, 347 141 kvm för 2019, 430 352 kvm för 2020, 457 637 kvm för 2021 och 600 400 kvm för 2022.

Mål: Minska energiförbrukningen under perioden 2022–2024 med 10 procent.

[1] Summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.



Mötetten 2, Malmö.

EU-taxonomin

EU:s taxonomiförordning är ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter, som syftar till att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar samt ett verktyg för att nå EU:s klimatmål och målsättningarna inom EU:s gröna tillväxtstrategi. Trianons rapportering utgörs av frivilliga upplysningar.

Trianon ser behovet av fastighetsbranschens bidrag i omställningen gentemot EU:s hållbara tillväxtstrategi och målsättningen att bli den första klimatneutrala kontinenten 2050.

Eftersom Trianons fastighetsportfölj till största del består av befintliga byggnader, beslutade bolagets styrelse under 2021 om ett nytt hållbarhetsmål med energibesparingar om 10 procent 2022–2024, vilket motsvarar en minskning av koldioxidutsläppen med 418 ton CO_2e. Målet kommer att innebära ett ökat antal investeringar för att minska energiförbrukningen i fastigheterna.

Trianons taxonomiförenlighet

Rapporteringskraven gäller i dagsläget bara för företag som är fler än 500 anställda. Kraven innebär att dessa företag i sin hållbarhetsrapport ska inkludera information om hur och i vilken utsträckning företagets verksamheter är förknippade med taxonomiförenliga verksamheter. Företag som inte omfattas kan frivilligt välja att rapportera. Trianon lämnar frivilliga upplysningar om hur stor del av verksamheten som omfattas av taxonomin.

De aktiviteter Trianon identifierat som berörs av EU-taxonomin är 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt 7.1 Uppförande av nya byggnader.

Omfattning och redovisning

I enlighet med EU:s taxonomiförordning bedömer Trianon hur stor del av bolagets verksamheter som omfattas av taxonomin baserat på: omsättning (Turnover), driftskostnader (OPEX) samt kapitalutgifter (CAPEX).

Omsättning/Turnover

Redovisningen av omsättning motsvarar totala hyresintäkter för koncernen, se not 4 sidan 76. Hyresintäkter är hänförliga till den ekonomiska aktiviteten 7.7 Förvärv och ägande av byggnader.

Driftsutgifter/OPEX

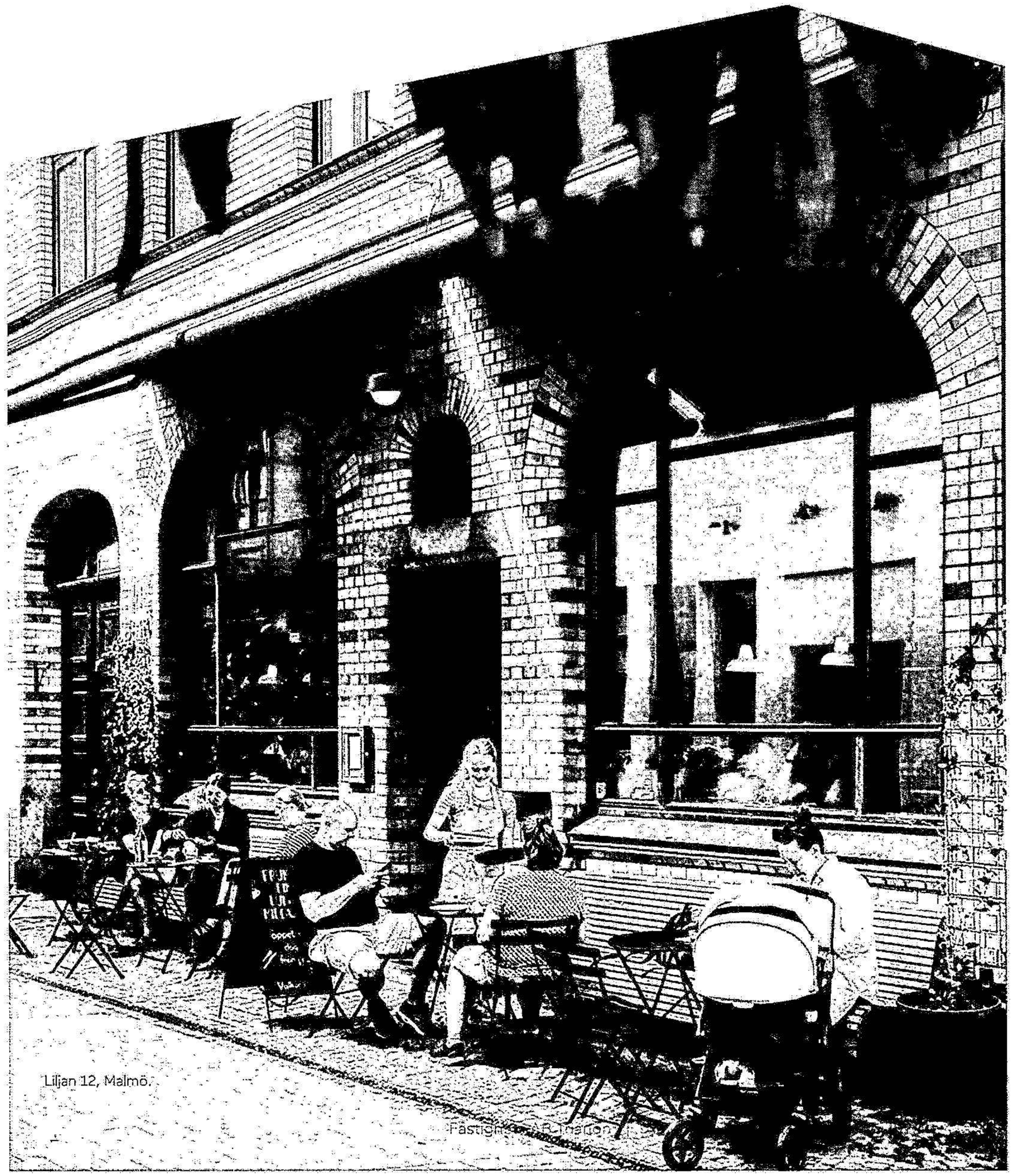
Redovisning av koncernens fastighetskostnader eller driftskostnader avser fastighetskostnader direkt hänförliga till fastigheter såsom löpande skötsel, underhållskostnader och reparationer.

Kapitalutgifter/CAPEX

Redovisning av investeringar i befintliga fastigheter inklusive om- och tillbyggnader samt nyproduktion av nya byggnader. Totala investeringar utgörs koncernens samtliga investeringar i anläggningstillgångar, se not 17 sidan 81.

Trianons frivillga upplysningar om taxonomiförenlighet återfinns på sidorna 101–102. Upplysningarna lämnas första gången för räkenskapsåret 2022.

KPI	Totalt, Mkr	Andel som omfattas av taxonomin, %	Andel som inte omfattas av taxonomin, %	Andel förenlig med taxonomin 2022, %
Omsättning	688,3	100	0	8,6
Driftsutgifter	-81,9	100	0	4,5
Kapitalutgifter	593,9	100	0	0



Liljan 12, Malmö.

20230523067739

Solenergi driver bygget i Sege Park

I Sege Park uppför en byggentreprenör för Trianons räkning 65 hyresrättslägenheter, till stor del med hjälp av energi från en äldre solcellsanläggning som åter tagits i drift. Nästan hela byggprojektets energibehov täcks av solcellsanläggningen, som får sällskap av en ny anläggning när taket är klart. Den nya solcellsanläggningen kommer med hjälp av ackumulatortankar att producera energi under många år framöver. På det här sättet återbrukar Trianon befintlig teknik med moderna alternativ.

FÖRVÄRVA OCH ÄGA

Färre förvärv men alla affärsmöjligheter utvärderas

Efter ett mycket förvärvsintensivt 2021 blev 2022 betydligt stillsammare. En osäker omvärld 2022 har förändrat hela transaktionsmarknaden och Trianon har sett en prisbild där säljarnas förväntan legat i överkant. Trianon fortsätter dock att utvärdera alla affärsmöjligheter och står redo att göra förvärv som bidrar till att öka den genomsnittliga direktavkastningen i portföljen.

Trianon gick in i 2022 med avsikt att fortsätta den aktiva förvärvsstrategin från 2021. Under 2022 har en stigande osäkerhet på marknaden lett till en markant skillnad mellan säljarnas förväntan och det som köparna är villiga att betala. Stigande kostnader för bland annat räntor och energi adderar till den osäkerhet som kriget i Ukraina medför.

Under 2022 gjordes ett förvärv, när återstående 50 procent av fastigheten Svedala 8:16 i Svedala förvärvades. Trianon skötte förvaltningen av fastigheten sedan tidigare och har nu tagit över hela ägandet. Fastigheten innehåller en livsmedelsbutik och sex lägenheter.

Samtliga affärsmöjligheter som uppstår i regionen utvärderas och analyseras, men under 2022 identifierades färre förvärv som uppfyllde kriterierna i Trianons förvärvsstrategi.

Förvärv i Malmöregionen

Fokus för Trianon är Malmö med omnejd, där det redan idag finns organisation och infrastruktur på plats, vilket minskar overheadkostnaderna vid ett nytt förvärv. Förvärv i större skala på nya orter kräver ofta etablering av en lokal förvaltningsorganisation, vilket kan ta tid och vara kostsamt.

Fastigheter som förvärvas ska förutom ett attraktivt geografiskt läge också passa bra in i Trianons övriga bestånd och ha en utvecklingspotential som ger utrymme för värdeskapande förbättringar. Att förvärvet bidrar till en ökad direktavkastning i Trianons portfölj är en viktig princip.

Försäljning av projektfastigheter

Trianon har ett mål om en investeringsvinst från projektportföljen om 100 Mkr per år. Under 2022 såldes projektfastigheten Kv Hanna i Burlöv till Burlöv Center Fastighets AB som är ett joint venture tillsammans med Wallfast. Totalt omfattar projektet 111 lägenheter samt lokaler, med en total yta om 16 600 BTA kvm.

I juli tecknades avtal om försäljning av 391 ungdomsbostäder på Norra Sorgenfri i Malmö. Köpare är Willhem, till ett överenskommet fastighetsvärde om 822 Mkr. Investeringsvinsten kommer att redovisas i Trianons resultat under projektets gång utifrån nedlagda kostnader, vilket kommer att ha en positiv påverkan på Trianons mål om investeringsvinsten. Byggstart sker i början av 2023.

I oktober och december sålde Trianon och Wallfast byggrätter i Burlöv till Tornet och Riksbyggen. Det överenskomna fastighetsvärdet var 45 Mkr respektive 27 Mkr och tillträde till området sker under 2023. Försäljningen skapar större möjligheter för Burlöv att växa i de centrala delarna.

Strategi för 2023

Trianon fortsätter att utvärdera alla affärsmöjligheter och är redo att göra förvärv när rätt fastighet finns på marknaden till rätt pris. Historiskt har bolaget gått en egen väg kring förvärv och sett möjligheter där andra sett problem, till exempel när det gäller Entré och Rosengård Centrum i Malmö. Under 2023 fortsätter arbetet med att hitta attraktiva förvärv i samma anda som bolagets värdeord – engagemang, nytänkande och mod.

Principer för Trianons förvärv

- Förvärvet ska passa in i Trianons affärsmodell om att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter i Malmö med omnejd.
- Förvärvet ska bidra till en ökad genomsnittlig direktavkastning i portföljen.
- Fastigheten ska ha rätt geografiskt läge i förhållande till Trianons övriga bestånd.
- Fastigheten ska ha en utvecklingspotential – exempelvis för att Trianon ska kunna göra värdeskapande investeringar.

Det ska dock alltid finnas utrymme att göra förvärv utanför ramen, om erbjudandet är så attraktivt och med så stor potential att det inte går att motstå.

För förvärv i kranskommunerna tillkommer:

- Fastigheten ska ligga i en kommun med tillväxt, med fördel ha ett stationsnära läge och vara stor nog för att kunna utnyttja synergier med Trianons förvaltning.

20230523067 41

Fastighetsöverblick

	Verkligt värde, Mkr	Antal fastigheter	Verkligt värde/ kvm, Kr	Bostadsyta, %	Samhälls-serviceyta, %	Kommersiell yta, %	Övrigt, %
Malmö, City	4 159	37	27 809	45	19	27	10
Malmö, västra	2 381	26	42 977	64	4	32	0
Malmö, södra och östra	4 490	34	24 170	90	7	2	1
Södra Skåne exklusive Malmö	700	17	14 823	86	4	7	3
Norra Skåne	798	34	19 063	83	17	0	0
Norr om Skåne	334	6	29 903	53	47	0	0
Summa	**12 863**	**154**	**26 197**	**72**	**12**	**13**	**3**

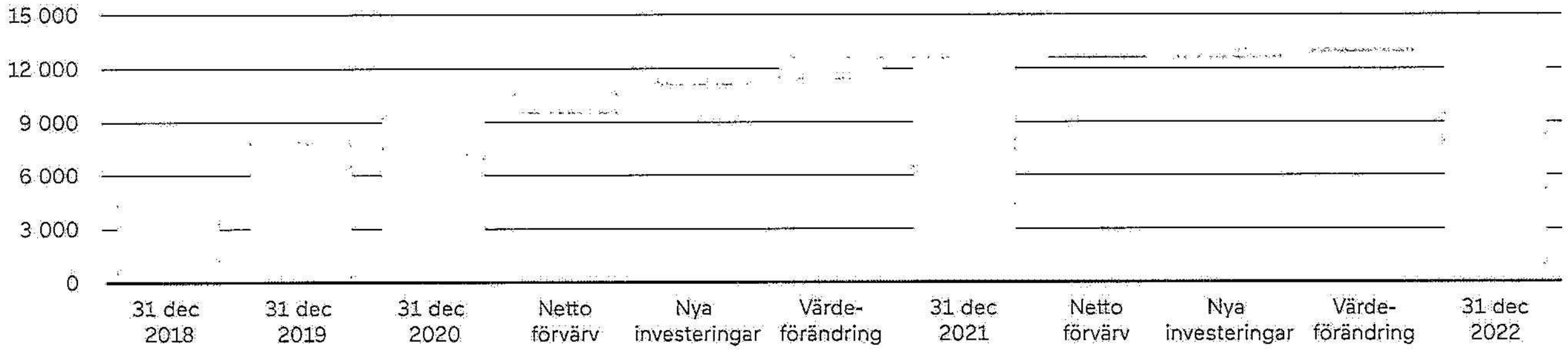
Trianons förvärv under 2022

	Antal fastigheter	Kvm	Lägenheter	Värde	Information
Svedala 8:16	1	3 405	7	39	Förvärv 50%

Trianons avyttringar under 2022

	Antal fastigheter	Kvm	Lägenheter	Värde Mkr	Köpare
Byggrätt, Burlöv	–	12 500	–	45	Tornet
Kv Hanna, Burlöv	2	16 600 BTA	111		Burlöv Center Fastighets AB
Ungdomsbostäder, Malmö	2		391	822	Willhem
Byggrätt, Burlöv	–	6 700	–	27	Riksbyggen

Verkligt värde förvaltningsfastigheter





> Vi är intresserade av att förvärva fastigheter som har ett attraktivt geografiskt läge, passar in i vårt övriga bestånd och har en potential för värdeskapande förbättringar.
>
> *Jonas Karlsryd, transaktionschef.*

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter ökade från 12 666 Mkr den 31 december 2021 till 12 863 Mkr den 31 december 2022, huvudsakligen genom investeringar i nyproduktion och ombyggnader till ett värde av 555 Mkr och värdeförändringar om -235 Mkr. Värderingen av Trianons fastighetsbestånd görs av oberoende externa värderingsbolag. Mer information se not 17, sidan 81-82.

20230523067A2

HYRA UT OCH FÖRVALTA

Hög efterfrågan på bostäder och lokaler för samhällsservice

Efterfrågan på bostäder är fortsatt mycket hög i Trianons verksamhetsområde, medan en viss avmattning skett när det gäller butikslokaler. Trianon möter detta med en offensiv och nytänkande uthyrningsstrategi och har ökat fokus på lokaler för samhällsservice, där kontrakten ofta är långvariga.

Marknaden för hyresrätter i Malmö är fortsatt mycket god och Trianon har cirka 100–150 sökande per lägenhet som blir ledig. Efterfrågan är särskilt hög på lägenheter med rimlig hyra och en viss avmattning i efterfrågan syns när det gäller nyproducerade lägenheter där hyran är något högre. Trianon har en generös uthyrningspolicy för att möjliggöra för en bredare målgrupp med lägre inkomster att söka bostad.

Bedömningen är att Malmö med omnejd under många år framöver fortsätter att vara en attraktiv plats att bo på. Trots omfattande nyproduktion de senaste åren kommer efterfrågan på hyreslägenheter att vara fortsatt hög. Efterfrågan på bostadsrätter har dock sjunkit markant under 2022, vilket syns i en förändrad prisbild. Det fallande intresset för bostadsrätt som boendeform kan bidra till en ytterligare ökning i efterfrågan av Trianons hyreslägenheter.

Ökat fokus på samhällsservice

Efterfrågan på kontorslokaler är stabil och Trianon hade vid årets utgång endast ett fåtal vakanser. Den ekonomiska oron i omvärlden leder till något långsammare beslutsprocesser, men de lokaler som blir lediga hyrs ut igen på samma hyresnivåer. Nya arbetsformer och distansarbete som ett resultat av pandemin kan påverka vilken typ av kontor som efterfrågas, men ännu krävs relativt få anpassningar av kontorslokaler för inflyttande hyresgäster.

Både butiker och kontor kan konverteras till lokaler för samhällsservice, till exempel vårdcentraler eller annan samhällsviktig verksamhet. Detta kan kräva mer genomgripande förändringar av lokalen än omflyttning av kontorsverksamhet, men innebär i gengäld oftast längre kontrakt med hyresgäster som har stabila finanser. Uthyrningen av lokaler för samhällsservice ökar inom Trianons bestånd. De större kontrakt som tecknades under 2022 framgår av tabellen på sidan 35.

Vikande intresse för butiker

Under 2022 har det märkts en tydlig nedgång i efterfrågan på butikslokaler. Detta är ett resultat av *den osäkerhet som uppstått som en följd av kriget* i Ukraina, stigande räntor och ökande kostnader för energi, råvaror med mera. Trianon möter denna utveckling med hjälp av en mycket aktiv och entreprenörsdriven uthyrningsstrategi där möjliga hyresgäster proaktivt kontaktas eftersom deras koncept skulle tillföra handelsplatsen mervärden.

I delägda Rosengård Centrum är all yta uthyrd och ett antal aktörer står på kö för att etablera sig. Fastigheten har under de senaste åren planerats om så att de tidigare mycket djupa och svårarbetade butikslokalerna gjorts mindre och ytorna bakom hyrts ut till annan verksamhet. Det skapar ett köpcentrum som är lika livfullt som tidigare, men med bättre förutsättningar för butiksägarna och högre intäkter för Trianon.

I delägda Burlöv Center var uthyrningsgraden 44 procent när Trianon förvärvade fastigheten i slutet av 2020. Sedan dess har uthyrningsgraden ökat till 70 procent och under 2022 öppnade Willys, som 2023 fått sällskap av Team Sportia och Cykelgiganten.

I Entré fortsätter konverteringen från ett ren*odlat köpcentrum till en fastighet med samhälls*service, upplevelsecentrum, restauranger och närhandel. Se separat faktaruta.

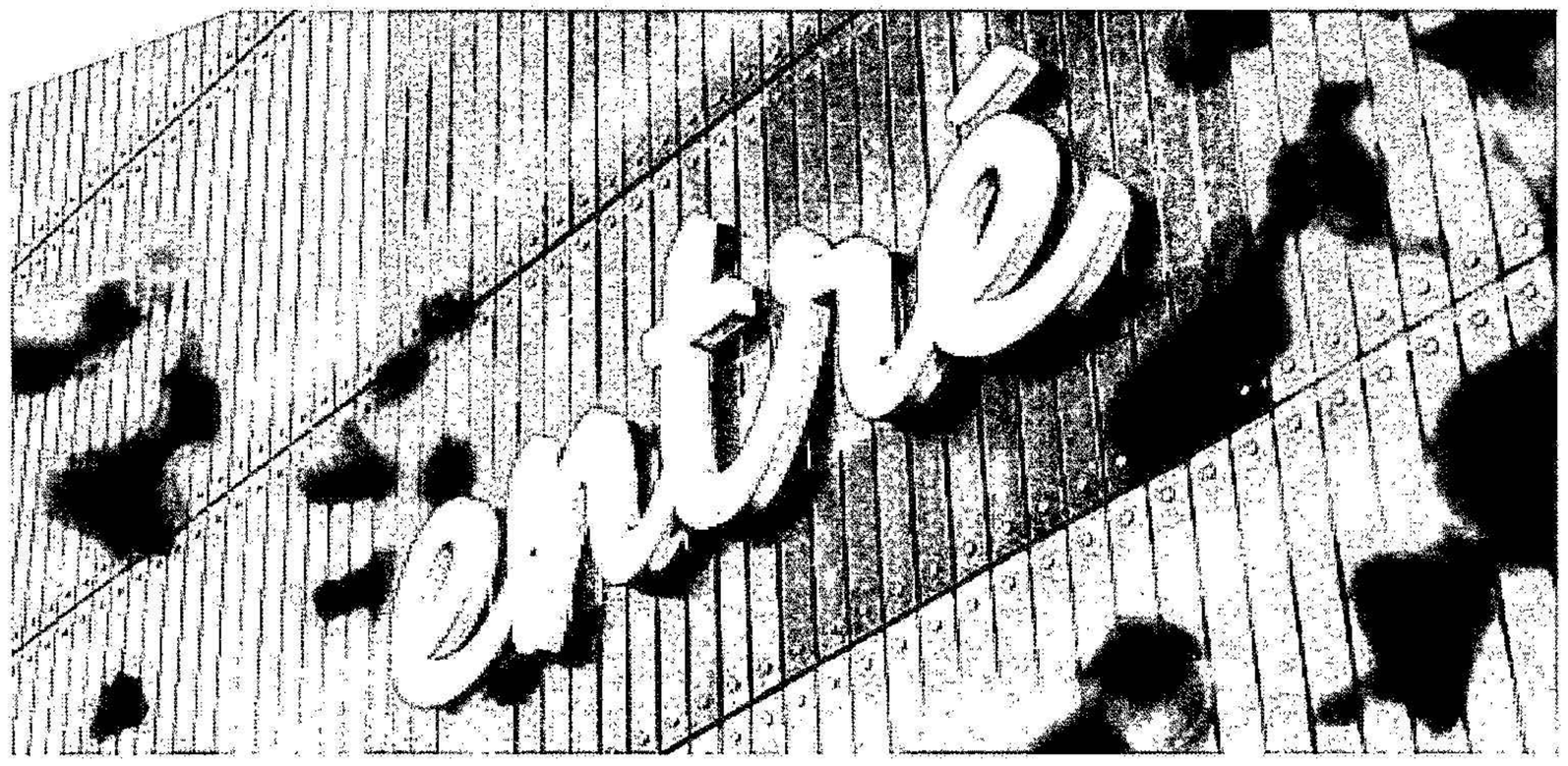
Fokus under 2023

- Fortsatt offensiv strategi för uthyrningsverksamheten där potentiella hyresgäster för kommersiella lokaler aktivt söks upp.
- Fortsatta renoveringar av lägenheter enligt Trianonmodellen i samband med utflyttning.
- Färdigställande av Entréfastigheterna med fokus på samhällsservice, kontor och handel.

20230523067 43

21,5 Mkr

Nettouthyrning 2022



Offensiv strategi

Lediga bostäder och kontorslokaler marknadsförs genom digitala kanaler medan den vikande marknaden för butikslokaler kräver en mer offensiv strategi. Trianon bedriver en uppsökande verksamhet genom att bland annat kontakta lokala näringsidkare vars befintliga koncept skulle kunna komplettera utbudet i Trianons fastigheter. Det kan handla om caféer eller annan verksamhet som ger ett mervärde till det befintliga utbudet. Uthyrningspolicyn präglas av Trianons värdeord om engagemang, nytänkande och mod. Det handlar om att på ett snabbt och flexibelt sätt hitta en gemensam plattform tillsammans med den potentiella hyresgästen, för att hitta en lösning som gynnar båda parter.

Större kontrakt tecknade under 2022 med kommersiella hyresgäster

Fastighetsbeteckning	Hyresgäst	Typ av fastighet	Längd, år	Kvm
Burlöv Center	Cykel & Sport i Burlöv AB	Kommersiell fastighet	7	1 041
Kv. Hanna	Region Skåne	Samhällsfastighet	15	844
Entré	Extremezone AB	Kommersiell fastighet	6,5	798
Entré	Evidia Sverige AB	Kommersiell fastighet	10	766
Burlöv Center	KappAhl Sverige AB	Kommersiell fastighet	3	717
Sandsjön 2	Förskolan Telningen ekonomisk förening	Samhällsfastighet	5	709
Spiralen 10	Stiftelsen Skåne Stadsmission	Kommersiell fastighet	2	602
Rosengård Center	Vital Hälsa 365 AB	Kommersiell fastighet	7	587
Entré	Oranos Clinic	Kommersiell fastighet	10	500
Vipan 9	Friskvårdspsykiatrin Skåne AB	Kommersiell fastighet	5	480
Burlöv Center	Amart Triangeln AB	Kommersiell fastighet	5	390
				7 434

Entré – från misslyckat köpcentrum till lönsam fastighet

När Trianon förvärvade köpcentret Entré i Malmö var det många som höjde på ögonbrynen. Trots sitt till synes perfekta läge vid Malmös norra infart hade Entré under en lång tid varit ett sorgebarn – med tomma lokaler, ekande gångar och kantstött rykte. Där ingen annan såg potential tänkte Trianon nytt och förvärvade fastigheten 2017. Då var strax under hälften av ytan (48 procent) uthyrd och hyresgästerna lämnade i strid ström.

Fem år senare är fastigheten kontrakterad till 98 procent och arbetet fortsätter med att skapa en fastighet där bostadsnära handel, samhällsservice, kontor, restauranger och upplevelser trängs sida vid sida. Genom att konvertera butiksyta till kontor och samhällsservice har fastigheten fått ett nytt liv och under 2022 tecknades nya kontrakt med bland annat Malmö stads gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltning, Statens servicecenter och en röntgenmottagning. Tillsammans med Malmö stad planeras de omgivande grönytorna och torgytorna så att området blir attraktivt att bo och röra sig i och den avsomnade plats som Entré en gång var har fått nytt liv.

20230523067744

UTVECKLA

Fortsatta värdeskapande renoveringar och stort fokus på energieffektivisering

Under 2022 fortsatte det värdeskapande arbetet med att renovera lägenheter i samband med omflyttning. Energifrågan har under året varit central och arbetet med energieffektiviseringar i beståndet har fått ett stort fokus.

Trianons mål är att årligen renovera 200 lägenheter. Under 2022 renoverades 151 (186) lägenheter. Den lägre renoveringstakten beror främst på att omflyttningen mattats av något. Renoveringspotentialen i Trianons fastighetsbestånd är stor och uppgår till 62 procent (68).

Trianonmodellen

Trianon tillämpar en renoveringsstrategi som bygger på att lägenheter med renoveringsbehov i första hand upprustas i samband med omflyttning. Detta för att påverka övriga hyresgäster så lite som möjligt, men också av kostnadsskäl. Renovering av en lägenhet sker vanligen enligt den så kallade Trianonmodellen som innebär en omfattande upprustning. Kök och badrum byts ut, alla ytskikt görs om och vitvarorna byts ut.

Materialvalen görs med eftertanke så att lägenheten ska hålla god standard samtidigt som hyresnivån för den inflyttande hyresgästen fortsätter att vara rimlig. Genom att använda en standardiserad modell sparas både resurser och kostnader. Planeringen av arbetet blir enklare, inköpen kan göras i större volymer och beprövade material används. Trianonmodellen används i de delar av fastighetsbeståndet där planlösning och standard är likartad i många lägenheter. I de fastigheter som har särskilda förutsättningar på grund av till exempel ålder eller konstruktion görs renoveringar enligt den så kallade krysslista som har avtalats mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Även kommersiella fastigheter renoveras enligt sina förutsättningar. I en del fall konverteras tidigare kontorsfastigheter till användning som samhällsfastigheter. Så har till exempel skett i fastigheten Hyllie 9:5 i Malmö, där ett tidigare kontor byggts om för att inrymma förskola, vårdcentral, folkhögskola och annan samhällsviktig verksamhet.

Ökande kostnader

Oron i omvärlden har lett till både ökande materialkostnader och stigande räntor. Under 2022 fick stor kraft läggas på avtalsförhandlingar med leverantörer för att säkerställa att kostnadsbilden påverkas i så liten grad som möjligt.

De stigande kostnaderna innebär att 2023 blir ett år då fokus läggs på standardförbättringar i samband med omflyttningar, vilket ger ökade hyresintäkter. Däremot kommer stora delar av det planerade underhållet att skjutas på framtiden eftersom kostnadsläget inte motiverar större investeringar. Trianons filosofi för löpande underhåll är att följa den tekniska livslängden för varje enskild fastighet. Underhåll görs när det behövs, snarare än vid exakta tidsintervall. Där det är möjligt försöker Trianon att kombinera underhåll med andra värdeskapande aktiviteter, till exempel att montera solceller i samband med att ett tak renoveras. Trianon har en nära och god relation till sina entreprenörer, som ofta är småskaliga och har arbetat åt Trianon länge. Dessa etablerade relationer är en styrka när omvärlden är orolig, eftersom det finns ett gemensamt intresse av långsiktiga och stabila lösningar som gynnar alla parter.

Integration av Signatur Fastigheter

Under 2022 fortsatte det omfattande arbetet med att integrera de fastigheter som förvärvades av Signatur Fastigheter under 2021. För Trianons del handlar det om att förvaltningsorganisationen undersöker och utvärderar fastigheterna och deras renoveringsbehov. Några av Signatur Fastigheters medarbetare har valt att lämna sina jobb efter förvärvet, vilket inneburit uppbyggnad av en delvis ny förvaltningsorganisation.

Fokus på energieffektivisering

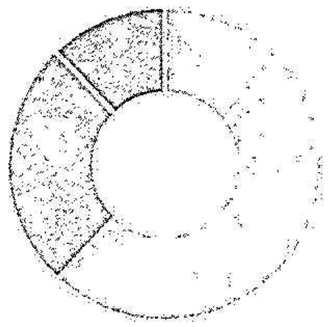
Energifrågan blev central i samhället under 2022 och stor kraft har därför lagts på att undersöka möjligheterna till energieffektiviseringar i beståndet. Trianons mål är att spara 10 procent av energiförbrukningen under 2022–2024, vilket motsvarar en besparing om 6 Mkr årligen.
Läs mer om detta arbete på sidorna 27–29.

Fokus för 2023

Målet är fortsatt att renovera 200 lägenheter årligen. Utöver detta läggs stor fokus på energieffektiviserande åtgärder i beståndet, till exempel värmeåtervinning samt installation av värmepumpar och solceller. Planerat underhåll som inte är tekniskt nödvändigt under 2023 kommer att skjutas framåt till dess att kostnadsläget för material och entreprenörer blir mer attraktivt.

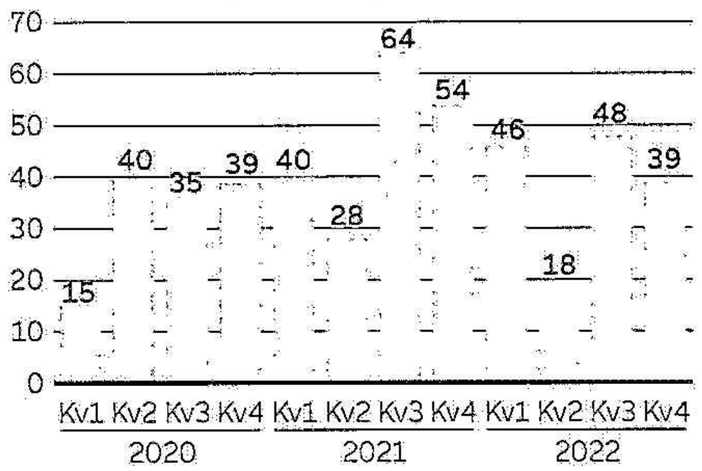
20230523067 45

Potentialen i lägenhetsbestånden



Orenoverade lägenheter	62% (68)
Renoverade lägenheter	26% (22)
Nyproduktion	12% (10)

Renoverade lägenheter per kvartal



Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning och målet är att renovera 200 lägenheter per år. Under 2022 renoverades 151 lägenheter. Lägre omflyttning i det orenoverade beståndet har lett till att renoveringsmålet inte uppnåtts under året.



20230523067746

BYGGA

Fortsatt nyproduktion i osäker konjunktur

Trots den snabba nedgången i byggkonjunkturen under 2022 fortsätter Trianon med påbörjade projekt på attraktiva platser i Malmö med omnejd. Efterfrågan på bostäder i Malmö är fortsatt hög och bedömningen är att nyproduktionen tillför långsiktiga värden för bolaget.

Varje lägenhet som blir ledig i Trianons bestånd får 100–150 sökande. Det är en indikation på att bostadsmarknaden i Malmö med omnejd fortsatt har stor potential och att efterfrågan inte kommer att mattas av under de kommande åren. Enligt prognoser[1] kommer Malmös befolkning att växa med över 150 000 invånare under de kommande 25 åren.

En av hörnpelarna i Trianons strategi för den framtida fastighetsportföljen är att komplettera nyförvärv med produktion av nya bostäder. Under 2022 pågick produktion av 700 lägenheter i egen regi eller som joint ventures med andra fastighetsägare. Sammanlagt omfattade Trianons projektportfölj 600 detaljplanerade lägenheter vid slutet av 2022.

Fokus på Malmö med omnejd

De projekt som är under uppförande ligger alla i Malmö med omnejd. I Sege Park uppförs 65 hyresrätter och 11 bostadsrätter i en lummig och attraktiv parkmiljö där stor vikt läggs vid hållbara lösningar i form av olika modeller för delningsekonomi. Inflyttning i hyresrätterna beräknas till andra halvan av 2023.

På Norra Sorgenfri har Trianon initierat uppförandet av 391 bostäder för unga. Under 2022 slutfördes försäljningen av detta projekt till Willhem. I Hyllie i södra Malmö byggs 73 lägenheter i kvarteret Badmössan på ett attraktivt läge nära station, köpcentrum, arenor och restauranger. Inflyttning beräknas till slutet av 2023.

I Burlöv norr om Malmö äger Trianon ett stort stadsutvecklingsprojekt tillsammans med Wallfast. I direkt anslutning till detta ligger kvarteret Hanna med 111 lägenheter och lokaler. Under 2022 sålde Trianon projektet kvarteret Hanna till Burlöv Center Fastighets AB som Trianon samäger med Wallfast. Försäljningen innebär att samtliga projekt och fastigheter i Burlövs kommun nu samägs med Wallfast.

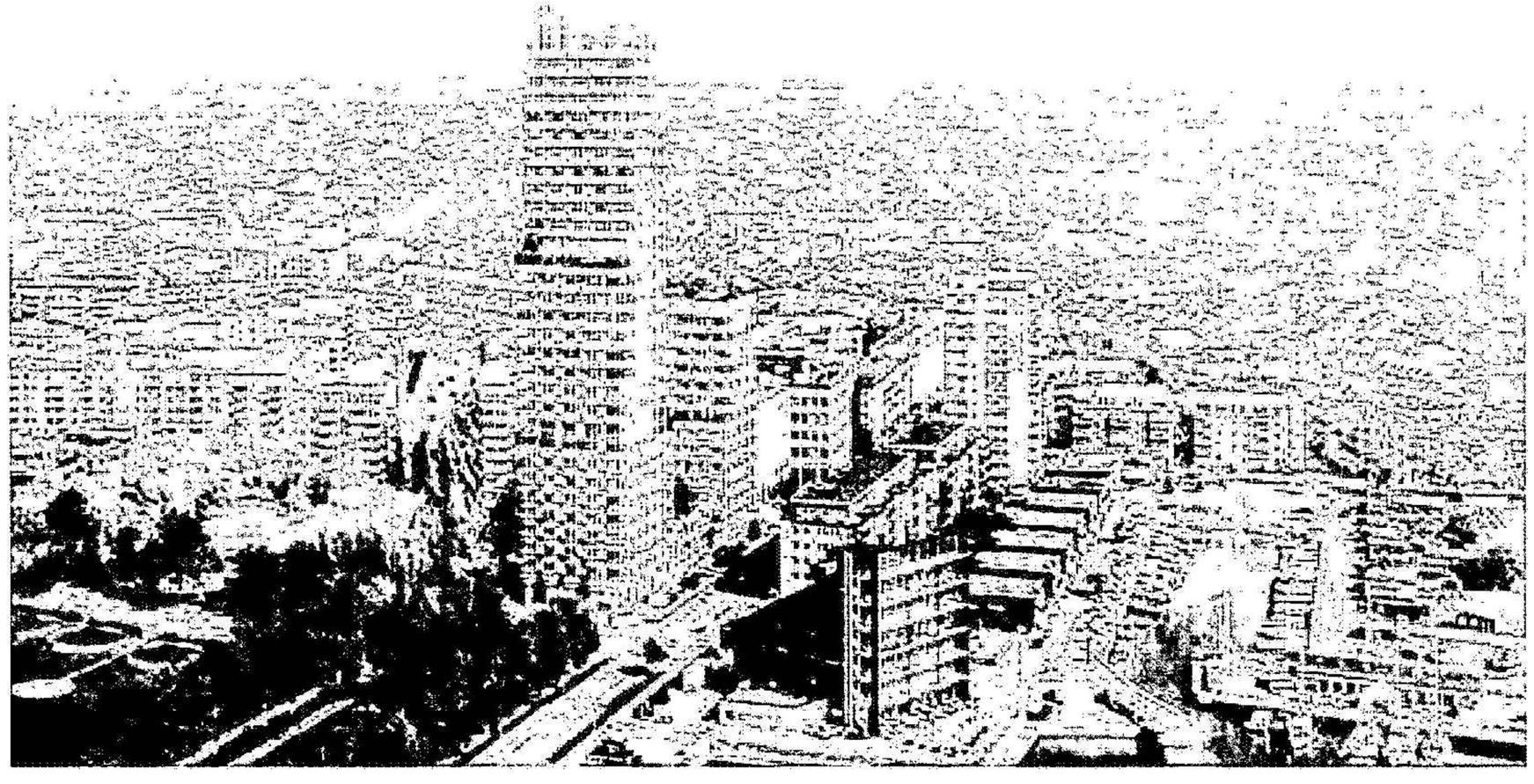
Centralt i Svedala har Trianon köpt ett nyproduktionsprojekt av Wästbygg som uppfört 53 hyreslägenheter med beräknad inflyttning våren 2023.

Osäkerhet om investeringsstöd

De senaste åren har Trianon i första hand byggt nya bostäder med hjälp av det statliga investeringsstöd som erbjöds under åren 2017–2021. Sammanlagt har Trianon byggt 393 lägenheter med investeringsstöd – samtliga i Malmö med omnejd. Inför att investeringsstödet avskaffades i slutet av 2021 lämnade Trianon in en ansökan för ytterligare tre projekt om totalt 194 hyresrätter. Vid utgången av 2022 hade beslut fortfarande inte fattats om Trianon kommer att beviljas stöd för dessa projekt.

Gestaltning av Limhamns silor

I Limhamn i sydvästra Malmö syns fortfarande spåren av nästan hundra års cementproduktion. Tre stora och tre små silor står kvar på bästa läge i hamnen, och påminner om industrins glansdagar. Trianon äger fastigheterna tillsammans med Lernacken Fastigheter och har under 2022 i nära samarbete med Malmö stad genomfört en arkitekttävling om den framtida gestaltningen av området. Hela 68 arkitektkontor anmälde sig till tävlingen och fyra valdes ut att deltaga. I februari 2023 utsåg juryn Habitat som det vinnande förslaget, ett förslag som nu bearbetas i en kommande detaljplaneprocess som i framtiden kan innebära nya bostäder i en attraktiv och havsnära stadsmiljö.



[1] Källa: Malmö stads befolkningsprognos 2020–2030.
https://malmo.se/Aktuellt/Artiklar-Malmo-stad/2020-06-18-Ny-befolkningsprognos-for-ar-2020-2030.html

20230523067447

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA kvm	BOA/LOA kvm	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt befintliga fastigheter								
Entré – Rolf 6[1]	0	11 900	7 100	245	240	17	2021	2022
Summa projekt befintliga fastigheter	**0**	**11 900**	**7 100**	**245**	**240**	**17**		
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 450	4 200	150	102	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 850	3 750	122	88	6	2021	2023
Svedala 1:87 (hyresrätter)	53	4 700	3 700	112	0	6	2021	2023
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2[2]	391	22 200	16 650	726	78	37	2022	2026
Centralköket 1, Sege Park (bostadsrätter)	11	1 600	1 300	49	8	0	2023	2025
Fjällrutan 1 (bostadsrätter)	12	1 050	900	35	1	0	2023	2025
Summa projekt med gällande detaljplan	**605**	**39 850**	**30 500**	**1 194**	**278**	**57**		
Projekt under detaljplanering								
Björnen 6, Skurup	50	4 500			1		2023	2025
Svedala 25:18	143	10 000			2		2023	2025
Svedala 22:8	41	4 100			2		2023	2025
Östergård 3, Skurup	65	4 200			1		2023	2025
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			2		2023	2025
Mjölkboden 4, Stockholm	36	3 999			3		2024	2026
Vallhunden 8, Stockholm	28	2 670			1		2024	2026
Spiralen 10, Malmö	123	17 000			1		2025	
Summa projekt under detaljplanering	**546**	**55 469**	**0**	**0**	**12**	**0**		
Summa projektportfölj	**1 151**	**107 219**	**37 600**	**1 439**	**529**	**74**		
Framtida möjliga detaljplaner								
Alven 26, Malmö	28	2 670			1		2024	2026
Bunkeflostrand 155:3								

[1] Kontor enligt detaljplan. Ombyggnation av befintlig byggnad.
[2] Norra Sorgenfri Etapp 1 och 2 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd.

Fokus för 2023

Under 2023 fortsätter Trianon att arbeta aktivt med projektportföljen. Det rådande ekonomiska läget i omvärlden innebär både hot och möjligheter och Trianon följer utvecklingen noga. Målsättningen är att ha en projektportfölj med god riskspridning, etableringar på attraktiva lägen och fokus på bostadsfastigheter.

20230523067

Joint venture – delad risk och ökad förmåga

Trianon samarbetar med flera andra aktörer på fastighetsmarknaden genom olika joint ventures. I dag finns joint ventures för utvecklingsprojekt i Rosengård Centrum, Burlöv Center och det planerade projektet Limhamns silor.

Trianon har i dag tre aktiva joint ventures som avser både befintliga fastigheter och kommande projekt.

Fördelen med ett joint venture är att de deltagande aktörerna delar risken och samtidigt kan stötta projektet med olika typer av kompetens och erfarenhet. Ett sådant samarbete kan vara mer värdeskapande än att bolagen agerar var för sig. Nedan presenteras några av Trianons pågående joint venture-engagemang.

Rosengård Centrum
Under 2021 sålde Trianon 50 procent av Rosengård Centrum till Fastighets AB Hemmaplan, som ägs av Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate. Gemensamt ska parterna vidareutveckla Rosengård Centrum i ett stort stadsutvecklingsprojekt med ny samhällsservice och nya bostäder och samtidigt öka den sociala hållbarheten i området. Trianons stora lokalkännedom och långvariga sociala engagemang i Malmö är ett viktigt bidrag till det arbetet.

Burlöv Center
Ett annat stort joint venture avser Burlöv Center, där Trianon äger ett stort stadsutvecklingsprojekt tillsammans med Wallfast. I oktober 2022 sålde Trianon projektet Kv Hanna med 111 lägenheter och lokaler till Burlöv Center Fastigheter AB som Trianon äger tillsammans med Wallfast. Försäljningen ökar möjligheterna att tillsammans med Wallfast utveckla området runt den kommande Burlöv Centralstation som har ett mycket attraktivt läge i Malmö-Lund-regionen. Redan 2023 kommer det att gå tåg var tionde minut till Malmö och Lund, med bara 5 respektive 7 minuters restid.

Limhamns silor
Nära det gamla färjeläget på Limhamn står tre höga silor som finns kvar sedan platsen var en viktig del av den svenska cementtillverkningen. Här planeras ny bebyggelse med bostäder och lokaler för handel och service. Projektet är ett joint venture mellan Trianon och Lernacken Fastigheter AB och under 2022 inleddes en arkitekttävling om gestaltning av det nya området. I februari 2023 utsåg juryn Habitat som det vinnande förslaget, ett förslag som nu bearbetas i en kommande detaljplaneprocess som i framtiden kan innebära nya bostäder i en attraktiv och havsnära stadsmiljö.



Landshövdingen 1, Rosengård Centrum, Malmö.

Joint venture	Antal lägenheter	BTA kvm	BOA/LOA kvm	Bedömd investering, Mkr	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Rosengårdsbiblioteket	0	2 000		75	74	6	2020	2022
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	130	18	2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400			3		2022	2024
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	525	48 000			15		2022	2025
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			3		2023	2025
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	70	15 000			0		2024	2027
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	910	85 000			2			
Summa	**1 745**	**179 000**	**11 500**	**538**	**226**	**24**		

Framtida möjliga detaljplaner
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3
Smedjan 2, Malmö

20230523067749

Rosengårdsbiblioteket, en oas för möten och lärande

I Rosengård Centrum har Trianon och Fastighets AB Hemmaplan i slutet av 2022 färdigställt ett helt nytt bibliotek om 2 000 kvm, dubbelt så stort och tre gånger så högt som det tidigare. Rosengårdsbiblioteket är det mest besökta stadsdelsbiblioteket och här finns en hel våning för barn och unga och platser för möten, läsfrämjande aktiviteter och studier. Tredje våningen har mer flexibla rum, lätta att anpassa för exempelvis språkcaféer och andra aktiviteter. En stor takterrass ger milsvid utsikt för drömmande och filosoferande.

Ökad andel hållbar finansiering

En diversifierad fastighetsportfölj med starka kassaflöden samt en hög andel bostäder och samhällsfastigheter säkerställer att Trianon har en god kapitaltillgång. Verksamheten finansieras med eget kapital, hybridkapital och externa lån. Under 2022 fortsatte Trianon att öka andelen hållbar finansiering.

Intresset för hållbar finansiering ökar bland både kreditgivare och fastighetsbolag och Trianon skapade redan 2019 ett ramverk för hållbar finansiering. Under 2022 har nya ramverk tagits fram i syfte att spegla det ökande intresset för sociala och gröna tillgångar inom fastighetssektorn. Från att enbart ha omfattat obligationer kan nu samtliga skuldinstrument ingå i ramverket, som 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.

Hållbara hybridobligationer
Under 2022 emitterades nya efterställda hållbara obligationer om 500 Mkr som noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Dessa obligationer har evig löptid till den rörliga räntan 3 månaders STIBOR +7,00 procent. Hybridobligationen bokförs som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

I samband med emitteringen av de nya obligationerna lämnades ett återköpserbjudande till innehavarna av de efterställda hållbara obligationer som Trianon emitterade 2019. Erbjudandet accepterades av innehavare motsvarande ett totalt nominellt belopp på 402 Mkr av de 500 Mkr som totalt emitterats.

Emissionslikviden från hybridobligationerna används i enlighet med Trianons hållbara ramverk, med inriktning på social och grön hållbarhet. Separat rapport över användningen av emissionslikviden avseende det obligationslån som emitterades 2019 publicerades i maj 2022 och finns att läsa på Trianons hemsida.

Hållbar bankfinansiering
Trianon förstärkte hållbarhetsarbetet ytterligare under 2022 och tecknade ett hållbarhetslänkat lån om 1,9 Mdkr med Handelsbanken för omfinansiering av befintliga lån. Lånet som är länkat till sociala och gröna mål syftar till att skapa en mer inkluderande bostadsmarknad, öka tryggheten och minska klimatpåverkan samt ger lägre ränta om bolaget når målen. Med detta lån förstärker Trianon sitt redan ambitiösa hållbarhetsarbete med särskilt fokus på den sociala hållbarheten.

Det hållbarhetslänkade lånet har en löptid på 3 respektive 6 år och har därmed förlängt kapitalbindningen till över tre år.

Finanspolicy
Trianons finanspolicy syftar till att säkerställa att bolagets expansionsmål och lönsamhetsmål ska kunna uppnås med tillfredsställande risknivå. Den fastställs av styrelsen och prövas minst årligen. Trianons risker består i huvudsak av likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk. Se beskrivning i not 3 sidorna 74–76.

Skulder
Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 107,4 Mkr (6 866,5) vid periodens slut, inklusive obligationslån om 398,8 Mkr (496,8). Beviljad checkkredit uppgick till 35 Mkr (35) varav utnyttjat uppgick till 0,0 Mkr (0,0). Skuldportföljen har ökat på grund av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt nyupplåning vid förvärv av fastigheter.

Av totala räntebärande skulder om 7 107,4 Mkr (6 866,5) var 94 procent säkerställda mot pantbrev och 6 procent icke säkerställda. Konvertibellån till personalen är konverterat eller slutbetalt vid utgången av räkenskapsåret och uppgick till 0,0 Mkr (11,4) vid periodens utgång.



”Det förstärkta ramverket för hållbar finansiering ger oss ännu större möjligheter att långsiktigt göra gröna, sociala och hållbara investeringar som leder till fortsatt positiv samhällsutveckling och uppfyllande av flera av de globala målen.

Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD.

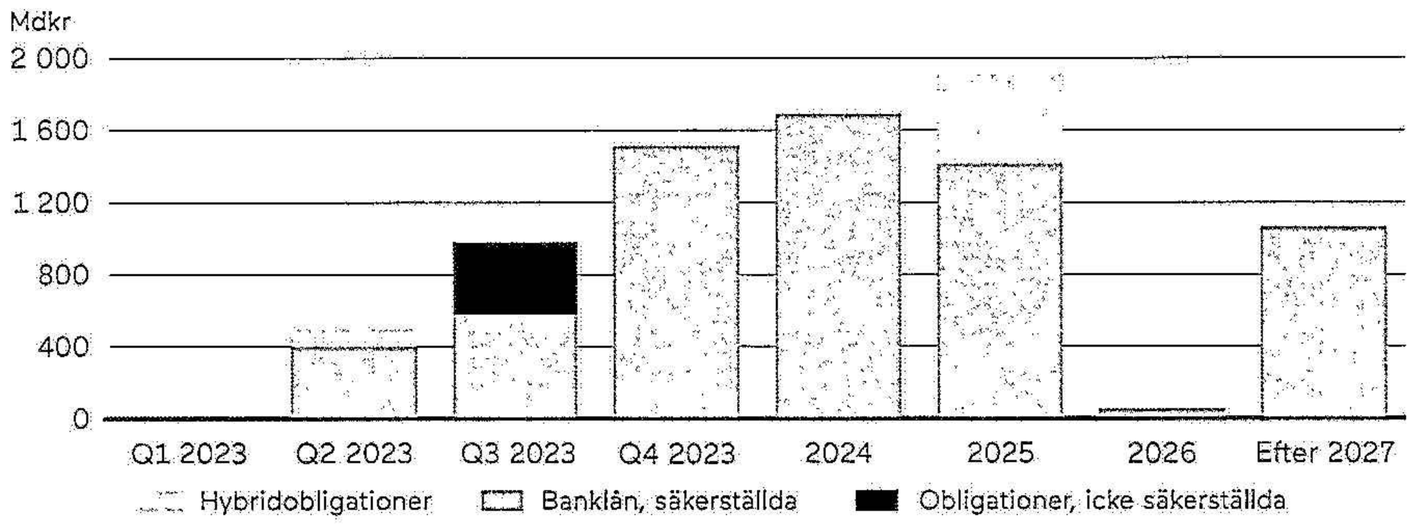
20230523067S1

Finanspolicy

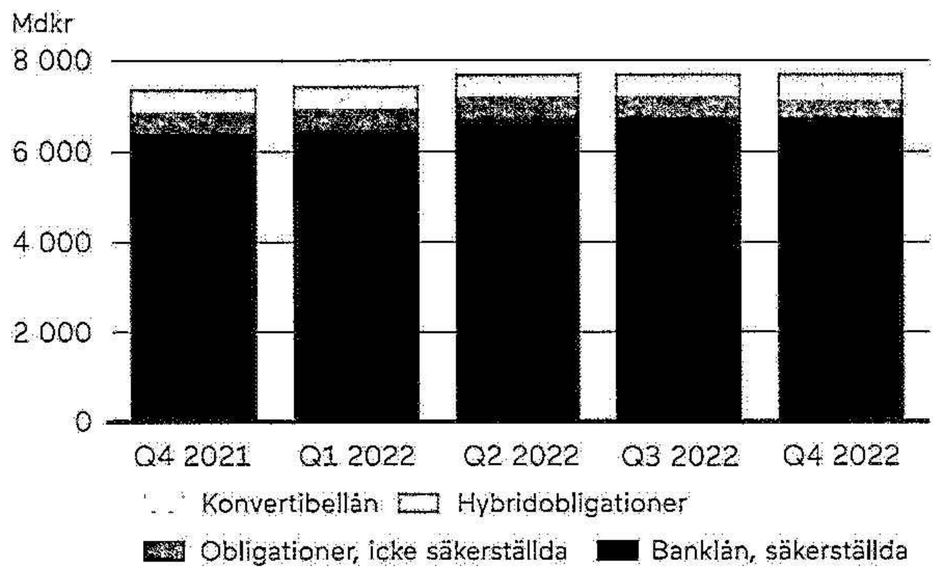
	Mål	Utfall 2022	Utfall 2021
Räntebindningstid, år[1]	2–4	0,5	2,7
Kapitalbindningstid, år	2	3,2	2,1

[1] Räntebindningstid påverkas av både andel ränteswap samt av andel lån med fast ränta, vilken uppgick till 9 procent vid årets slut.

Förfalloprofil, lån



Fördelning finansiering



Genomsnittlig ränta och räntebindning

Trianon omstrukturerade derivatportföljen under våren 2022 genom att öka swapvolymen till 2 950 Mkr samt förkorta löptiden till tre år. Då marknadsläget förändrades och korta swapräntor översteg långa, realiserades samtliga swapar under tredje kvartalet för att därefter börja att bygga upp den långsiktiga swapportföljen på nytt. Den realiserade swapportföljen påverkade kassaflödet positivt med totalt 142,7 Mkr samt belåningsgraden positivt med cirka 1 procentenhet. Av totala räntebärande skulder har 91 procent (69) rörlig ränta och 9 procent (31) fast ränta. För att minska ränterisken i enlighet med Trianons finanspolicy används traditionella ränteswappar. Vid periodens utgång var 200 Mkr (2 320) säkrat genom ränteswappar. Bolaget har 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 men däremot inräknat i säkringsgraden. Säkringsgraden uppgick till 17 procent (34) av totala skulder till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 0,5 år (2,7) vid periodens slut. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till mellan två och fyra år.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,2 procent (1,9) inklusive swapräntor samt till 2,0 procent (1,4) exklusive swapräntor. Belåningsgraden uppgick till 54,6 procent (53,5) jämfört med det finansiella målet att ej överstiga en belåningsgrad om 60 procent.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 372,9 Mkr (5 243,9), varav 5 372,9 Mkr (5 217,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 171,4 Mkr (1 305,0) och nyemission efter transaktionskostnader 9,8 Mkr (446,9) samt minskade med utdelning till Trianons aktieägare om 78,5 Mkr (67,4). Utdelning kopplad till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 39,8 Mkr (35,3). Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 31,14 kr (30,60) per aktie samt inklusive eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 34,11 kr (33,23) per aktie. Soliditeten uppgick till 38,9 procent (38,6) vid periodens slut.

Kovenanter

I ramavtal med koncernens finansierande banker har Trianon förbundit sig att uppfylla följande kovenanter: belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent, räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,5 gånger eller 1,75 gånger och soliditeten ska ej understiga 30 procent. Samtliga kovenanter har uppfyllts både under innevarande och föregående räkenskapsår. För mer information se not 3, sid 75. Obligationslån om 400 Mkr samt hållbart finansieringsramverk om 1,9 Mdkr innehåller ägarförändringsklausul om kontrollen över koncernen förändras.

Hållbara ramverk

Trianon har två hållbara hybridobligationer, varav den ena emitterades 2019 och den andra 2022. Syftet är att ge bolaget ökade möjligheter att göra sociala och gröna investeringar i södra och östra Malmö. Utfallet av investeringarna rapporteras årligen. Nedan följer en sammanställning av utfallet för den hållbara hybridobligation som emitterades 2022. Mer information om Trianons ramverk för hållbara investeringar finns på bolagets hemsida.

Så här används intäkterna
Ett belopp motsvarande nettointäkterna från Trianons hållbara finansieringsinstrument ska användas för att finansiera eller refinansiera, helt eller delvis, fullständiga, stödberättigade tillgångar och aktiviteter som ger tydliga miljöfördelar (gröna stödberättigade tillgångar) och/eller sociala fördelar (sociala stödberättigade tillgångar). Look back-perioden gäller för intäkterna och är begränsad till två år. Bolaget kommer kontinuerligt att använda sig av sitt professionella omdöme och sin hållbarhetsexpertis när det identifierar de stödberättigade tillgångar och aktiviteter som kan komma i fråga.

Rapportering
För att vara helt transparent gentemot investerare och andra intressenter förbinder sig Trianon att rapportera årligen så länge som företaget har hållbara finansieringsinstrument utestående. Information om allokeringen av intäkterna kommer att förnyas årligen fram till dess att de är helt fördelade, och i god tid om det sker en väsentlig utveckling. Rapporten kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats www.trianon.se och kommer att täcka några av följande områden:

Rapportering om allokering av intäkter
- Totala beloppet för utfärdade instrument för hållbar finansiering.
- Andel av intäkterna som används för finansiering/åter-finansiering och andel av intäkterna som används för de kategorier som beskrivs i avsnitt 2.
- Andel av icke tilldelade intäkter (i förekommande fall).
- Förteckning över byggnader som finansierats med hjälp av hållbar finansiering, om det inte är konfidentiellt.

Rapportering av effekter
Trianon har för avsikt att rapportera om kvantitativa effektindikatorer där relevanta uppgifter finns tillgängliga för huvudkategorierna till höger på denna sida.

Gröna och energieffektiva byggnader	SDG:er	Relevant miljömål enligt EU:s taxonomi
Kategori I – Nya byggnader och större renoveringar[1]		
i. Nya byggnader som antingen uppfyller eller har som mål att uppfylla kraven[2] för Miljöbyggnad Silver eller en likvärdig nivå från ett certifieringssystem, eller		
ii. Nya byggnader med en energiförbrukning som ligger minst 20% under den tillämpliga nationella byggnadsordningen[3], eller		
iii. Nya byggnader med energicertifikat (EPC) A eller B, eller		Begränsa klimat förändringarna
iv. Större renoveringar som leder till en besparing av efterfrågan på primärenergi med minst 30%.		
Kategori II – Befintliga byggnader		
i. Byggnader som uppfyller kraven enligt i., ii. eller iii. i kategori I, eller		
ii. Byggnader inom de 15% av det nationella byggnadsbeståndet, de 15% definieras enligt primärenergibehovet eller baserat på EPC-nivåer enligt tillgängliga oberoende studier.		
Investeringar i energieffektivitet		
Energirenoveringar, till exempel installation av solpaneler, värmepumpar, förbättringar av ventilationssystem, utbyggnad av fjärrvärme- och fjärrkylsystem, förbättringar och införande av kontrollsystem samt infrastruktur för el- eller hybridfordon.		Begränsa klimat-förändringarna
Prisvärda bostäder		
Nya och befintliga byggnader med hyreslägenheter med reglerad hyra. Hyran förhandlas årligen mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen på grundval av bruksvärdet. Stödberättigade tillgångar kommer att vara belägna i "utsatta områden", "särskilt utsatta områden" och "riskområden" enligt vad den svenska polisen har fastställt. För att öka säkerheten i dessa områden har Trianon sociala initiativ, se mer information i avsnitt 1. Målgrupp: boende i ett utsatt område, ett särskilt utsatt område eller ett riskområde enligt den svenska polisens kartläggning[4].		

[1] Nya byggnader definieras som byggnader som byggts efter den 31 december 2020 och befintliga byggnader definieras som byggnader som byggts före den 31 december 2020, i linje med den nuvarande definitionen i EU:s taxonomi.
[2] Byggnader med målet att få miljöcertifiering inom 24 månader från obligationsemissionen.
[3] Byggnadsstandard som gäller vid byggnadstillfället.
[4] Polisens Sverigekarta.

20230523067S3

Gröna stödberättigade tillgångar
Fastighetssektorn står för en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen.

Investeringar i gröna och energieffektiva byggnader spelar därför en nyckelroll i energiomställningen. Detta bekräftas ytterligare av Europeiska kommissionens starka fokus på byggnaders energieffektivitet, som är det målinriktade måttet i flera av kommissionens strategier, till exempel i EU:s taxonomi. Trianon definierar Green Eligible Assets enligt tabellen till höger gällande gröna och energieffektiva byggnader.

Sociala stödberättigade tillgångar
Sociala stödberättigande tillgångar är sådana som direkt syftar till att synliggöra eller bekämpa en specifik social fråga och/eller strävar efter att uppnå positiva sociala resultat, särskilt, men inte uteslutande, för en eller flera målgrupper. Trianon definierar socialt berättigade tillgångar enligt tabellen till höger gällande prisvärda bostäder.

Gröna stödberättigade tillgångar	Indikator
 **Gröna och energieffektiva byggnader**	• Energiförbrukning i (MWh och/eller kWh/kvm). • Uppskattade årliga växthusgasutsläpp som minskas eller undviks (tCO_2e). • Klass för energicertifikat, om det finns ett sådant. • Typ av certifiering och eventuell nivå (t.ex. Miljöbyggnad Silver).
 **Energieffektivitet**	• Besparad energi per m^2. • Uppskattade årliga växthusgasutsläpp som minskas eller undviks (tCO_2e).

Sociala stödberättigade tillgångar	Indikator
 **Prisvärda bostäder**	• Totalt antal byggnader och hyreslägenheter i "utsatta områden", "särskilt utsatta områden" och "riskområden". • NKI: Hyresgästundersökning för att mäta attraktiviteten och den upplevda tryggheten i våra bostadsområden. • Andra kvalitativa parametrar som visar att företaget tillhandahåller funktionella, säkra och hälsosamma lokaler i samhället.

Hållbarhetslån ska ge gröna och sociala vinster

Under 2022 stärkte Trianon hållbarhetsarbetet genom att teckna ett hållbarhetslänkat lån om 1,9 Mdkr hos Handelsbanken. Lånet syftar till refinansiering av befintliga lån och är länkat till sociala och gröna mål som syftar till att skapa en mer inkluderande bostadsmarknad, öka tryggheten och minska klimatpåverkan. Om Trianon når målen ger Handelsbanken lägre ränta på lånet. De fyra målen är:

1. Inkluderande bostadsmarknad: tillgängliggöra ett ökat antal lägenheter som upplåts till hushåll som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden, såsom låginkomsttagare, hushåll med försörjningsstöd, hemlösa och socialt ekonomiskt utsatta hushåll.
2. Tryggare bostadsområden: fysiska och sociala investeringar i Trianons bostadsområden Lindängen och Hermodsdal i södra Malmö.
3. Minskad energianvändning: minska klimatavtrycket och öka lönsamheten genom investeringar i energibesparande åtgärder.
4. Ökad egen produktion av förnybar energi: öka andelen egenproducerad förnybar energi i befintligt fastighetsbestånd genom investeringar i solceller eller andra förnybara energikällor.

20230523067S4

Aktien

Börsåret 2022 var volatilt och påverkades främst av inflationsoro och kriget i Ukraina. Stockholmsbörsen tappade i sin helhet 25 procent och Stockholm Real Estate index 45 procent.

Trianonaktien noterades på Nasdaq Stockholms huvudmarknad den 17 december 2020, efter ett listbyte från First North Premier Growth Market där bolaget varit noterat sedan 21 juni 2017.

Trianonaktien handlas i Mid Cap-segmentet med kortnamnet (TRIAN B) och ISIN-kod (SE0018013658).

Under 2022 sjönk börskursen med 65 procent (+74). Den totala omsättningen av Trianons B-aktier under 2022 var 15 miljoner aktier, vilket innebar en genomsnittlig omsättning på 60 165 aktier per handelsdag. Högsta handelskursen under 2022 noterades den 4 januari med 64,75 kr och den lägsta den 19 oktober med 17,00 kr.

Trianonaktiens totalavkastning under året var minus 64,5 procent. Det kan jämföras med OMX Stockholm Gross Index (GI) som minskade med 22 procent.

Aktiekapital

Per den 31 december 2022 fanns totalt 157 505 957 aktier (37 465 500) i bolaget, varav 6 084 472 A-aktier (1 521 118) och 151 421 485 B-aktier (35 944 382). Aktierna är denominerade i kr och varje aktie har ett kvotvärde på 0,625 kr per aktie (2,50). Aktiekapitalet uppgår till 98,4 Mkr (98,1). Varje A-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman och varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren har i bolaget

Aktieuppdelning

Trianon genomförde den 24 maj 2022 den aktieuppdelning (split) som årsstämman den 12 maj 2022 beslutade om. I samband med uppdelningen har varje befintlig aktie delats upp i fyra nya aktier av samma aktieslag (split 4:1).

Konvertibellån

Incitamentsprogram till personalen i form av konvertibellån tecknades under 2019 till ett belopp om 11,4 Mkr med en löptid om 3 år. Under hösten 2022 har 9,8 Mkr konverterats till aktier och resterande belopp om 1,6 Mkr återbetalats i december 2022. Konverteringen till aktier har tillfört bolaget 499 997 aktier och ökat aktiekapitalet med 312 498 kr och inneburit en utspädning med 0,3 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna.

Utdelning och utdelningspolicy

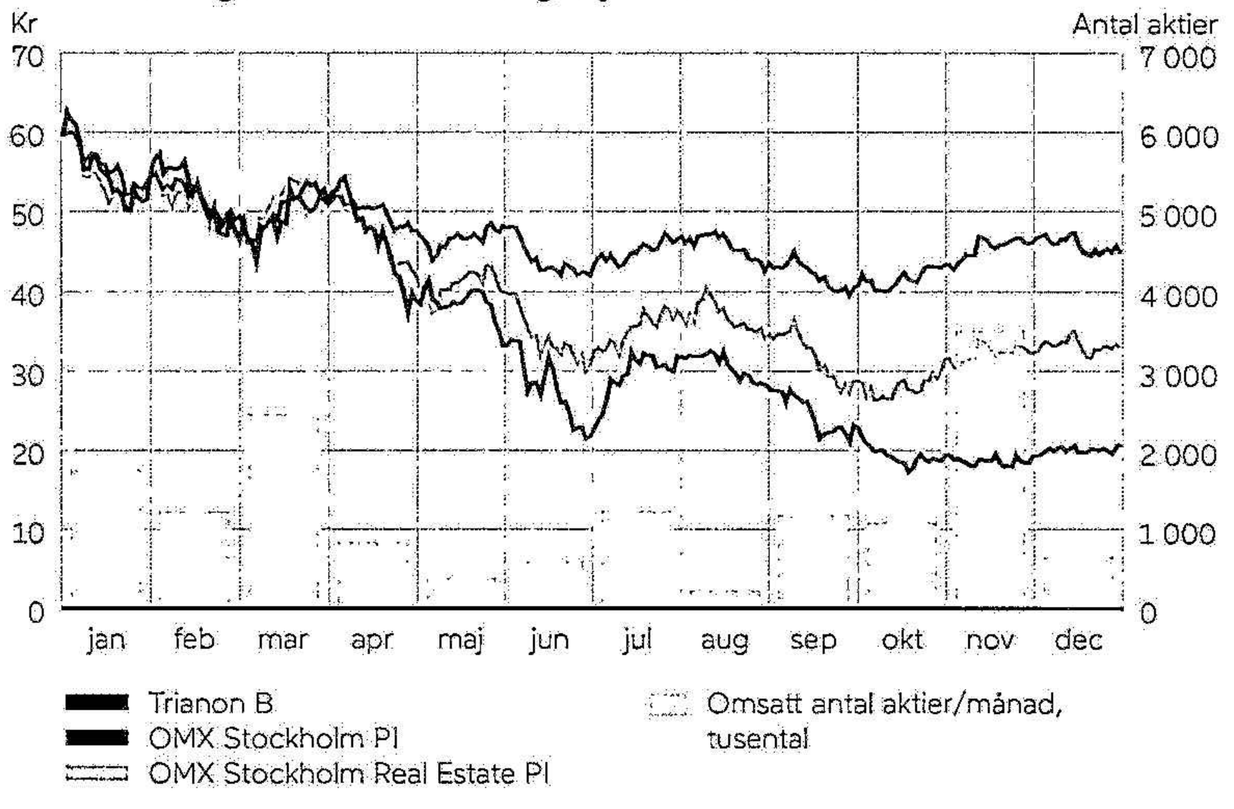
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till mellan 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.

Trots bolagets starka finansiella ställning har styrelsen beslutat att avvakta med förslag avseende utdelning för 2022. Detta för att kunna ha flexibilitet att utvärdera nya affärsmöjligheter. Styrelsen återkommer med förslag gällande utdelning senast i samband med kallelse till årsstämman 2023. Utdelning 2021 uppgick till 2,00 kr/aktie.

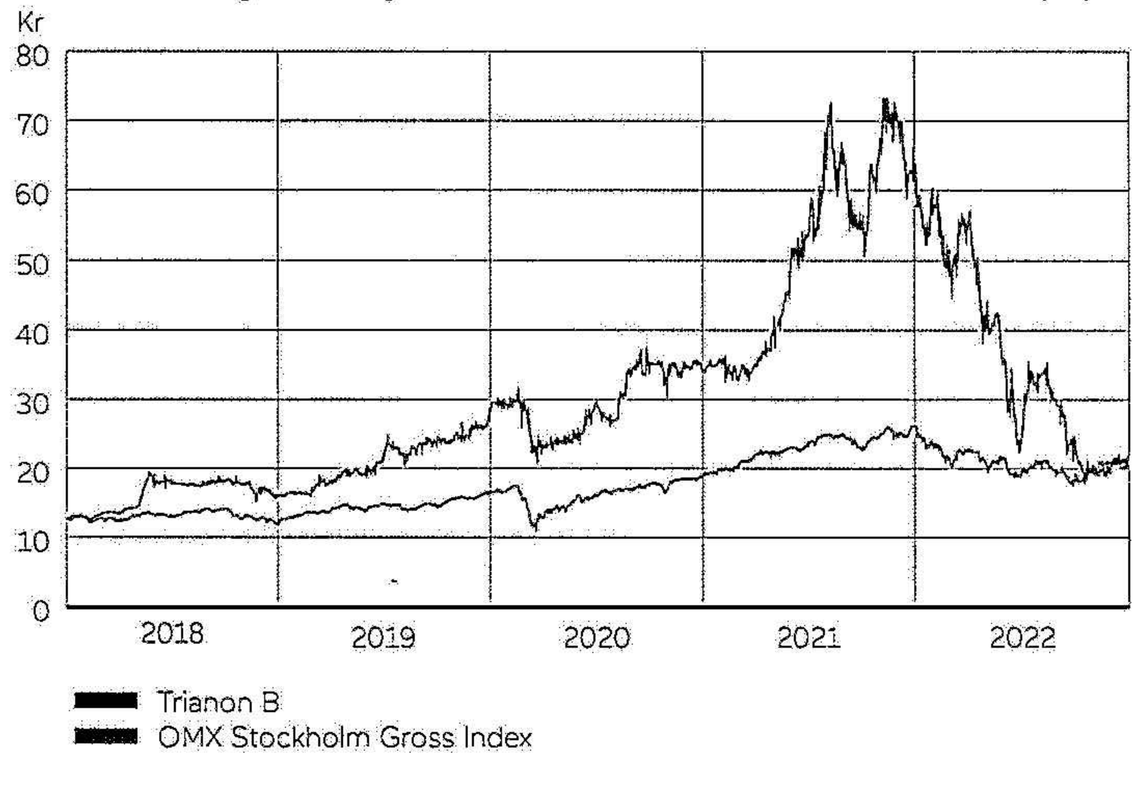
Marknadsnoterade obligationer

Trianon har tre marknadsnoterade obligationslån utestående. Under 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån med evig löptid om 500 Mkr. Under 2021 emitterades icke säkerställda företagsobligationer om totalt 500 Mkr på den nordiska företagsobligationsmarknaden, vilka under 2021 noterades på Nasdaq Stockholm. Under 2022 emitterades en hållbar hybridobligation om 500 Mkr samtidigt som den tidigare hybridobligationen återköptes om 402 Mkr. Båda hybridobligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. För ytterligare information om obligationslånen samt villkor se finansiering på sidorna 42–45.

Kursutveckling och aktieomsättning, 1 januari – 31 december 2022



Totalavkastning Trianon jämfört med OMX Stockholm Gross Index (GI)



20230523067355

Aktiekapitalets utveckling

		Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (kr)	
Beslutstidpunkt	**Händelse**	**A-aktier**	**B-aktier**	**A-aktier**	**B-aktier**	**Summa aktier**	**Förändring**	**Totalt**
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	1 114 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	1 171 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	2 595 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 818 212	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	4 489 912	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	5 387 894	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	6 389 886	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	7 028 875	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (4:1)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	36 465 500	5 250 000	91 163 750
2020-07-08	Nyemission	0	1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
2021-08-03	Nyemission genom apport	0	285 990	1 521 118	36 230 372	37 751 490	714 975	94 378 725
2021-11-18	Nyemission	0	1 500 000	1 521 118	37 730 372	39 251 490	3 750 000	98 128 725
2022-05-24	Aktiesplit (4:1)	0	0	6 084 472	150 921 488	157 005 960	0	98 128 725
2022-09-20	Emission genom konvertering	0	407 690	6 084 472	151 329 178	157 413 650	254 806	98 383 531
2022-12-06	Emission genom konvertering	0	92 307	6 084 472	151 421 485	157 505 957	57 692	98 441 223
Summa				**6 084 472**	**151 421 485**	**157 505 957**		**98 441 223**

Ägare den 31 december 2022

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

Namn	**Summa Innehav**	**Innehav**	**Summa Röster**	**Röster**
Olof Andersson privat och via bolag	42 976 927	27,29%	6 899 578,3	32,50%
Briban Invest AB	41 771 916	26,52%	6 779 077,2	31,94%
Grenspecialisten Förvaltning AB	15 170 096	9,63%	1 517 009,6	7,15%
SEB Fonder	9 585 984	6,09%	958 598,4	4,52%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	9 078 457	5,76%	907 845,7	4,28%
Mats Cederholm privat och via bolag	3 635 940	2,31%	635 847,6	3,00%
Familjen Eklund privat och via bolag	4 080 000	2,59%	408 000,0	1,92%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	3 268 248	2,07%	326 824,8	1,54%
Tredje AP-fonden	1 944 412	1,23%	194 441,2	0,92%
Humle småbolagsfond	1 920 960	1,22%	192 096,0	0,90%
Övriga aktieägare	24 073 017	15,28%	2 407 301,70	11,34%
Summa	**157 505 957**	**100,00%**	**21 226 620,5**	**100,00%**

Nyckeltal per aktie

	2022	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Antal utestående aktier, tusental[1]	157 506,0	157 006,0	149 862,0	145 862,0	137 462,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental[1,2]	157 439,7	150 992,8	147 857,6	138 244,4	137 462,0
Eget kapital per aktie, kr	34,11	33,23	23,57	19,41	14,39
Eget kapital per aktie, kr[3]	31,14	30,60	20,58	16,82	14,39
Resultat per aktie, kr[2]	-2,05	8,41	3,31	2,14	1,85
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,35	38,79	28,22	23,20	17,45
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr[3]	36,38	36,16	25,23	20,61	17,45

[1] Antal aktier samt genomsnittligt antal aktier omräknat med hänsyn till split 4:1 den 27 maj 2022.
[2] Definition enligt IFRS.
[3] Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

Principer för värdering

Trianons fastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värdet på fastigheterna baseras på externa eller interna fastighetsvärderingar. Externa värderingar görs minst årligen av samtliga fastigheter, med undantag för projektfastigheter. Projektfastigheter externvärderas då de har en färdigställandegrad som är tillräckligt hög för att möjliggöra en tillförlitlig värdering. Fram till dess värderas fastigheterna till anskaffningsvärde. Därefter beräknas investeringsvinsten för projektet och avräknas i förhållande till färdigställandegrad.

Externa värderingar under 2022 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare via Forum Fastighetsekonomi, Bryggan Fastighetsekonomi, Croisette Real Estate Partner, Newsec Advice och Novier. Vid periodens utgång hade cirka 90 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats.

Värdeförändringar

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2022 till 12 862,6 Mkr (12 665,5). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 554,9 Mkr (309,8) för perioden. Investeringarna avser främst löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, ombyggnader av bland annat Entréfastigheten Rolf 6, nyproduktionsprojekt samt fastighetsförbättrande åtgärder med ökat driftnetto som följd.

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 39,0 Mkr (2 693,6). Investeringar i nya förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (50,1).

Årets värdeförändringar har uppgått till -234,5 Mkr (1 311,2) exklusive uppskjuten skatt. Genomsnittlig direktavkastning uppgick till 4,2 procent (4,6) vid periodens utgång. För ytterligare information om avkastning per segment se not 34, sidan 90.

Värderingsmetod

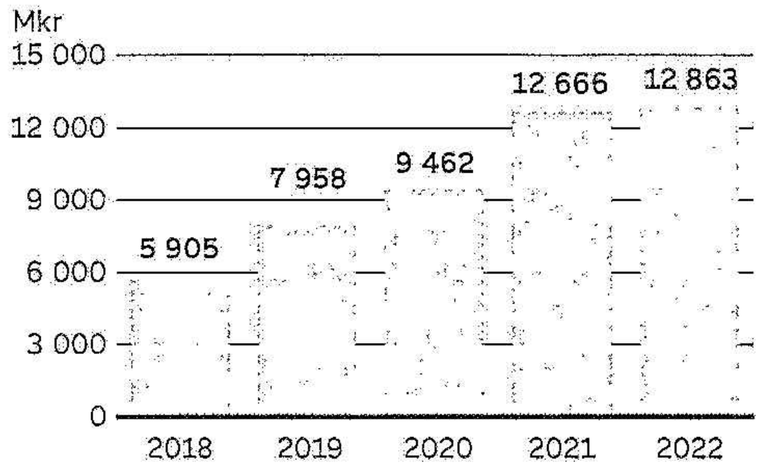
Analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation har gjorts i samband med värdering. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden som använts varierar mellan fem och tjugo år beroende på fastighet. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Värderingsantaganden

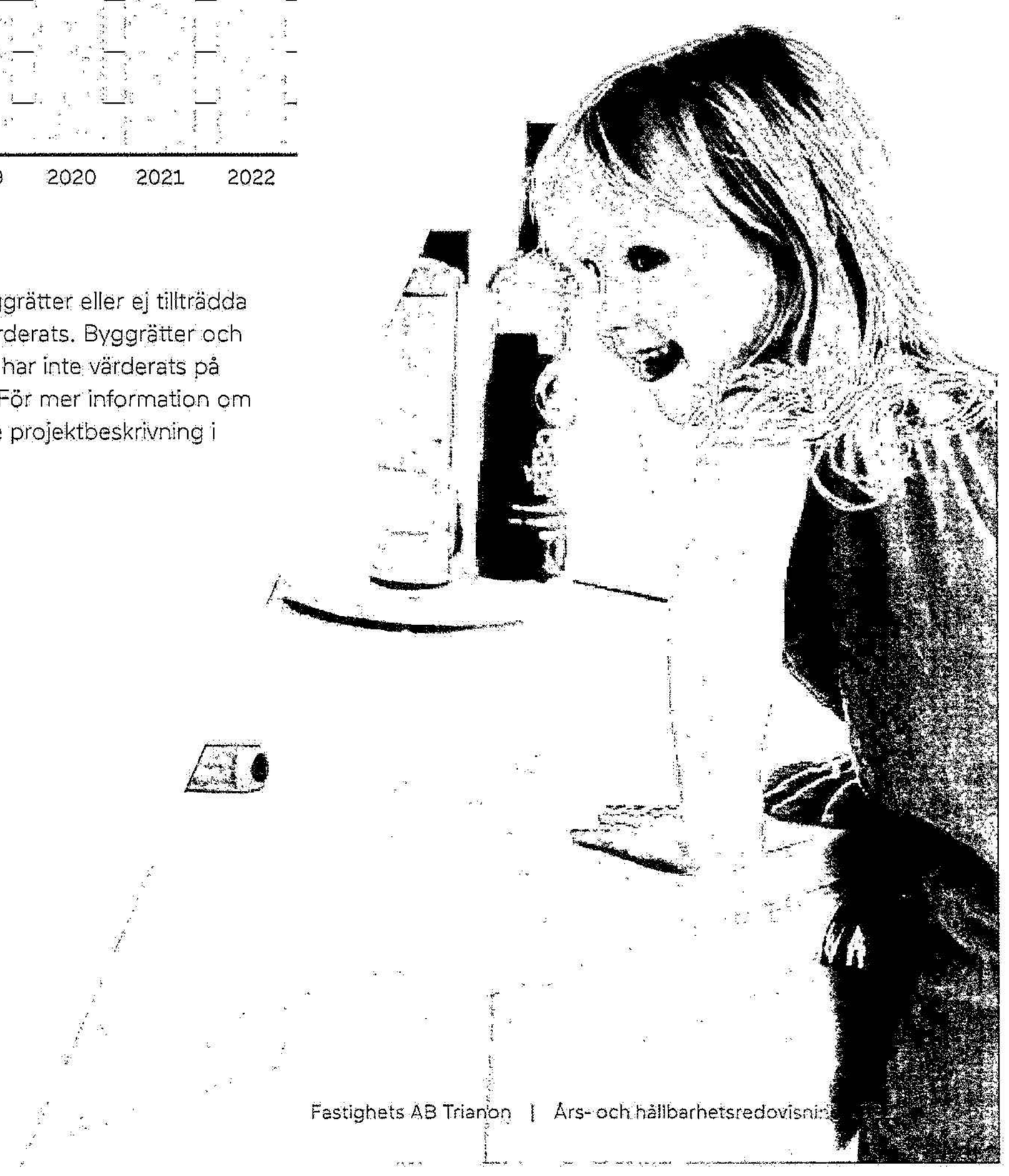
Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2022:

- Inflation har antagits till 5 procent under 2023 och därefter 2 procent årligen under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,25 procent till 7,5 procent.

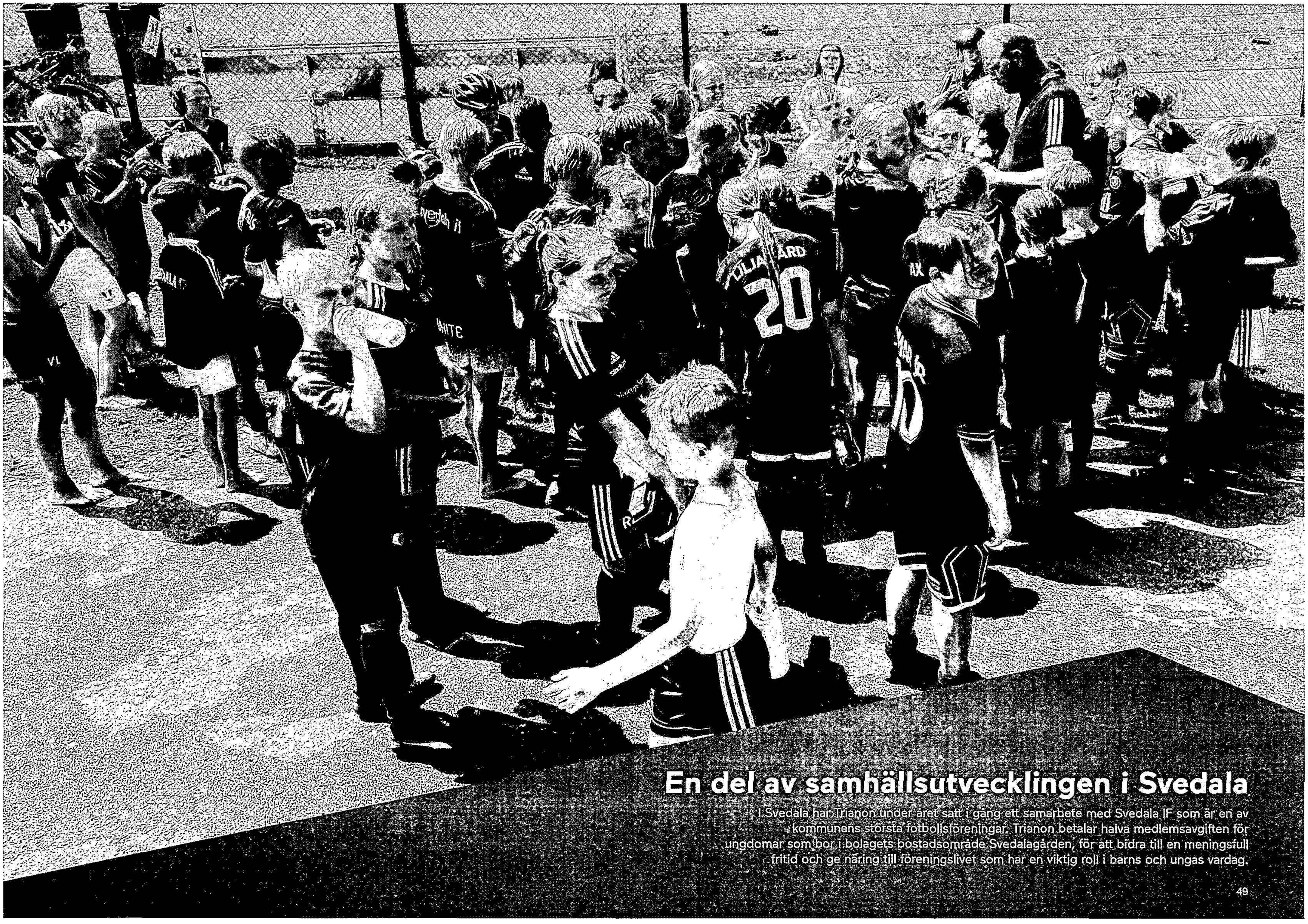
Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdda byggrätter har inte värderats. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter. För mer information om Trianons byggrätter se projektbeskrivning i avsnittet Utveckling.



20230523067S7



En del av samhällsutvecklingen i Svedala

I Svedala har Trianon under året satt i gång ett samarbete med Svedala IF som är en av kommunens största fotbollsföreningar. Trianon betalar halva medlemsavgiften för ungdomar som bor i bolagets bostadsområde Svedalagården, för att bidra till en meningsfull fritid och ge näring till föreningslivet som har en viktig roll i barns och ungas vardag.

Risker och riskhantering

Trianons verksamhet är förknippad med olika typer av risker som kan påverka Trianon. Genom att identifiera och hantera riskerna på ett systematiskt sätt ges möjlighet att begränsa dem och skapa förutsättningar för Trianons fortsatta utveckling. Nedan följer de mest väsentliga riskerna.

Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Omvärldsrisker – risker påverkade av externa faktorer och händelser			
Informationssäkerhet	Efter hand som digitaliseringen ökar i världen och i människans vardag finns en ökad sårbarhet och en risk att informationssäkerheten äventyras.	För ett bolag som Trianon där arbetsverktygen till största del är digitala, finns alltid en risk för hot, incidenter och intrång.	Riktlinjer för informationssäkerhet har upprättats för att öka kunskapen och förståelsen internt kring hot, incidenter och risker kopplat till informationstillgångar.
Strategiska risker – innefattar risker som kan hindra Trianon från att uppnå bolagets vision och mål			
Politiska beslut	Kortsiktiga beslut och tvära vändningar från politiskt håll kan hindra bolagets utveckling.	I Malmö finn ett behov av prisvärda nyproducerade bostäder, vilket Trianon historiskt kunna erbjuda med hjälp av det tidigare investeringsstödet.	Trianon tar en aktiv roll i debatter och har deltagit i nationella byggsamtal med syfte att påverka möjligheten att bygga prisvärda och hållbara bostäder.
Miljö- och klimatrisker	Enligt Boverket står fastigheter för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning. Därför behöver vi reducera vårt energibehov genom driftoptimering av våra befintliga fastigheter och ställa höga krav på energiprestanda när vi bygger om eller nytt.	Bristande miljöarbete och ökande energianvändning leder till utsläpp av luftföroreningar och av växthusgaser som påverkar klimatet i form av ökad risk för översvämningar och stigande vattennivåer. Ett bristande arbete med miljö- och klimatfrågor kan påverka Trianons fastighetsbestånd och medföra direkta kostnader.	• Investering i förnybara energikällor. • Prioriterar energi- och värmeeffektivisering i våra fastigheter. • Upprätthåller god kunskap om lagar och förordningar. • Inventera fastighetsbeståndet och vidta nödvändiga åtgärder. Läs mer i hållbarhetsredovisningen på sidorna 20–29.
Operationella risker – risker relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget			
Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning	Trianons intäkter består till största delen av hyresintäkter påverkade av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser enligt avtalen. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad.	Trianon bedömer att risk för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg då det råder en fortsatt bostadsbrist i Malmö med omnejd. Risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet men begränsas genom den struktur av lokalkontrakt som finns i portföljen samt geografiskt läge. Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalhyreskontrakt uppgick till 4 år. För mer information se kontraktsvärde per år i not 4.	Av Trianons 5 000 bostäder ligger 80 procent på en genomsnittlig hyra under 1 600 kronor per kvm och år. Efterfrågan på prisvärda bostäder bedöms vara fortsatt god framöver och Malmöregionen förväntas ha en stor befolkningstillväxt. Aktivt arbete med social miljö och jobbskapande för att öka trivseln och stabiliteten minskar risken i bostadssegmentet. Lokalvakanser avser mestadels Entréfastigheterna. I övrigt lokalbestånd är vakanserna låga.
Förändrade driftskostnader och underhållskostnader	Ökade drifts- och underhållskostnader på grund av inflation kan leda till en negativ effekt. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, renhållning och vatten. Värmekostnader är föremål för säsongsvariationer och kostnaderna stiger under vintern. Till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav är Trianon skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard.	Flera varor och tjänster kan endast köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att Trianon tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Risk finns att eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom motsvarande hyresökningar. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader. Trianons kostnader för underhåll uppgår till 21 procent av totala fastighetskostnader.	Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastigheterna och utvärderar ständigt förbättringar för att öka intäkterna och minska driftskostnader samt utvärderar energieffektiviseringar. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal för att hålla nere fastighetskostnaderna. Underhållsplaner över fem år syftar till att minska risken för oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.

20230523067359

Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Operationella risker – risker relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget			
Projektrelaterade risker	En del av Trianons verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer och hyresgästanpassningar. Större anpassande projekt är förknippade med kostsamma investeringar och det kan inte garanteras att kostnaderna för sådana investeringar kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader.	Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis inflation, förseningar och oförutsedda händelser. För det fall Trianon inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle detta kunna få en negativ effekt på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Vid nybyggnationer gör Trianon en avsiktsförklaring med entreprenören rörande ett målpris. Detta ger incitament att hålla målpriset och skapar en transparent kostnadskontroll i projektet, vilket visat sig vara effektivt för att hålla budget i nyproduktioner. Upphandlingar av de pågående entreprenaderna har gjorts till fasta priser. För investeringar i lokalanpassningar kompenseras bolaget i många fall av investeringstillägg i hyresavtal.
Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare	Det är viktigt för Trianon att lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden. För de fall som bolaget skulle misslyckas med att behålla eller rekrytera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det kunna inverka negativt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Trianon bedriver sin verksamhet genom egna anställda och i och med att bolaget växer anställs fler medarbetare inom olika områden. Trianons framtida utveckling är i hög grad beroende av ledningens, nyckelpersoners och övriga medarbetares kompetens, erfarenhet och förmåga.	Trianon arbetar ständigt med attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder. Ett utvecklingsarbete har aktiverats under 2022 i syfte att öka delaktigheten, hantera hög arbetsbelastning och stress samt utveckla ledare och chefer. Företaget erbjuder interna karriärvägar för att kunna behålla duktiga medarbetare och uppmuntrar arbetsrotation och att medarbetare vidareutvecklas.
Legala risker – risker kopplade till lagar, förordningar och regelverk			
Risker i samband med fastighetstransaktioner	Förvärv av fastigheter är en viktig del av verksamheten och en förutsättning för förvärv är att utbudet på marknaden motsvarar förväntningar och investeringsförmåga gällande läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa möjligheter att genomföra förvärv till förmånliga villkor.	Förvärv av fastigheter är förenade med risker kopplade till den förvärvade fastigheten såsom risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för.	Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av oberoende externa konsulter.
Finansiella risker – risker i Trianons finansiering			
Förändringar i marknadsräntor	Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Huvuddelen av Trianons finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper med fast eller rörlig ränta. Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta.	Räntekostnaderna påverkas främst av: • aktuella marknadsräntor • kreditinstitutens marginaler • strategi för räntebindning En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökning/minskning om cirka 62,7 Mkr på den del av skulden som inte omfattas av ränteswappar och lån med fast ränta. Marknadsräntorna kan även komma att påverka derivatskulden. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande.	Trianons finanspolicy sätter mål gällande ränteexponering för koncernens låneportfölj. Målsättningen är att den genomsnittliga räntebindningstiden ska uppgå till 2–4 år. Räntesäkringar sker genom ränteswappar. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 0,5 år (2,7). Andelen lån med fast ränta uppgick till 9 procent. För ytterligare information se not 3.
Finansiering	Med refinansieringsrisk menas risken att det inte är möjligt att refinansiera ett lån eller annan finansiell förpliktelse som förfaller till betalning, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor.	Trianons finansiering sker huvudsakligen genom banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas, att befintliga lån sägs upp eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga. Avtal finns med långivare om särskilda åtaganden såsom räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Samtliga villkor har varit uppfyllda under räkenskapsåret.	Trianons finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindning för koncernens låneportfölj. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden ska uppgå till 2 år. Låneportföljen fördelas på olika kapitalbindningstider och en jämn förfallostruktur eftersträvas bland långivare. Kapitalbindningen uppgick till cirka 3,2 år (2,1). En likviditetsreserv ska vid varje tid finnas tillgänglig.

20230523106760

Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Finansiella risker – risker i Trianons finansiering			
Värdet på Trianons fastigheter	Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker. Samtliga Trianons fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas av ett flertal faktorer såsom dels fastighetsspecifika: • vakansgrad • hyresnivå • kontraktslängd • driftskostnader dels marknadsspecifika: • avkastningskrav • kalkylräntor från jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden	Fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen baseras på vedertagna modeller och antaganden. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger normalt på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde +/- 643 Mkr. Se tabell för känslighetsanalys på sidan 82. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning. Vakansgraden avser endast kommersiella lokaler då bolaget bedömer att risk för vakans i bostadsfastigheter är låg.	Extern värdering av fastigheterna sker minst en gång per år och interna värderingar görs minst kvartalsvis. Trianon har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader. Sociala satsningar i bostadsområden medverkar till att öka stabiliteten och tryggheten och leder dessutom till attraktiva bostadsområden, vilket också påverkar fastighetsvärdena positivt. För ytterligare information se not 17, sidan 82.
Skattelagstiftning	Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag, skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. Förändringar i skattelagstiftningen kan påverka förutsättningarna för Trianons verksamhet i betydande utsträckning.	Ränteavdragsbegräsningsregler kan innebära att ej full avdragsrätt för räntekostnaderna erhålls. Däremot har ökat primäravdrag gynnat nyproducerade fastigheter. Totalt sett för Trianon kan skattereglerna innebära att det skattemässiga resultatet på sikt kommer att öka och att underskottsavdrag kommer att avräknas i snabbare takt. En verksamhet med blandad avdragsrätt för moms kan innebära olika tolkningar av gällande regler.	Trianons styrelse har antagit en skattepolicy med riktlinjer avseende skattehantering. Trianon ska följa frågor gällande förändrad lagstiftning noggrant och agera öppet och transparent gentemot myndigheter i skattefrågor. Extern skatteexpertis ska användas vid behov. Transaktioner som innebär aggressiv skatteplanering och som ej har affärsmässig drivkraft ska ej göras.
Hållbarhetsrisker			
Medarbetare	Medarbetarna är viktiga tillgångar som driver verksamheten framåt. En risk kan vara att misslyckas med trivsel, trygghet, rekrytering och utveckling.	Missnöjda medarbetare, brister i den psykosociala arbetsmiljön, bristfälligt ledarskap och otillräcklig kompetens kan leda till bland annat ökade kostnader, försämrad prestation, skadat varumärke samt försämrad lönsamhet.	• Ett långsiktigt arbete och ett gott ledarskap i syfte att öka medarbetarnas trivsel och välmående. • En väl förankrad gemensam värdegrund. • Marknadsmässiga ersättningar. • Medarbetarundersökningar och uppföljningar. • Kontinuerligt arbete med Trianons arbetsmiljö. Läs mer på sidorna 24–26.
Sociala förhållanden	Låg sysselsättningsgrad, hög omflyttningstakt samt upplevelse av otrygghet i bostadsområdena.	Låg sysselsättningsgrad kan bidra till utanförskap bland hyresgästerna samt oro och stress hos hyresgäster och medarbetare, vilket kan leda till hög omflyttningstakt, ökat antal vakanser samt försämrad lönsamhet.	• Aktivt arbeta för att skapa jobb i bolagets socioekonomiskt utsatta områden. • Renovera med rimliga hyreshöjningar. • Flexibla inkomstkrav på hyresgästerna i bolagets uthyrningspolicy. • Fysiska åtgärder i utemiljön. Läs mer på sidorna 22–23.
Antikorruption	I bygg- och fastighetsbranschen kan finnas etiska risker inom korruption, med bland annat olovlig andrahandsuthyrning, mutor, oschyssta arbetsvillkor och fusk i byggbranschen. Riskerna kan finnas inom Trianon och hos anlitade leverantörer.	Korruption och oegentligheter kan medföra stor skada för enskilda individer, varumärket och bolaget med ekonomiska förluster som följd.	• Bolagets attestordning samt inköpspolicy tillsammans med uppförandekod för medarbetare och leverantörer ska medverka till god kontroll och affärsetik. • Utbildning för Trianons medarbetare i uppförandekoden. Läs mer på sidan 26.
Mänskliga rättigheter	Risk finns att våra leverantörer inte uppfyller våra krav när det gäller mänskliga rättigheter i fråga om ersättning, arbetsvillkor och förekomst av tvångsarbete.	Oegentligheter kan komma att skada enskilda individer, varumärket och bolaget med ekonomiska förluster som följd.	• Kontinuerlig dialog förs med leverantörer vid upphandlingar, renoveringsprojekt och nyproduktion. • Trianon har en uppförandekod för leverantörer som beskriver bolagets krav på leverantören i fråga om hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Läs mer på sidan 26.

20230523067 61

Bolagsstyrningsrapport



I en omvälvande omvärld har Trianons alla medarbetare dedikerat fortsatt att generera både affärsnytta och samhällsnytta, och visat att vår affärsmodell och strategi står emot turbulens på marknaden. Vi har under året levererat ett bra förvaltningsresultat och samtidigt tagit ytterligare steg för att bidra till en hållbar stadsutveckling. De förändringar som gjorts i vårt finansiella ramverk bidrar till ytterligare stabilitet. Jag är särskilt glad att vi länkat både lån och obligationer till viktiga hållbarhetsmål. Vi har stärkt vår organisation, och vi har fortsatt utveckla bolagsstyrningen, intern kontroll och vår riskhantering. Trianon karaktäriseras av en hög förändringstakt med ständiga förbättringar och det arbetet var tydligt under hela 2022. Vår kultur och entreprenörsanda hjälper oss att behålla riktningen i osäkra tider, och jag vill framföra mitt varma tack till alla som bidragit under året.

Viktoria Bergman, styrelsens ordförande.

Principer för bolagsstyrning
Fastighets AB Trianon (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolaget ska uppföra, köpa, förvalta och sälja fast egendom samt annan därmed förenlig verksamhet.

Styrningen av Trianon grundas på bolagets bolagsordning, svensk lag, interna regler och föreskrifter samt Nasdaqs regelverk för emittenter. Trianon följer Svensk Kod för Bolagsstyrning ("Koden"). Trianon avviker från punkt 4.2 i koden då en styrelsesuppleant har utsetts i enlighet med vad som anges under rubriken Årsstämma 2022. Huvudägarna anser detta förfarande vara ändamålsenligt för att förbereda succession och tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsen.

Aktieägare och aktier
Bolagets aktiekapital den 31 december 2022 uppgick till 98 441 223 kr och kvotvärdet per aktie till 0,625 kronor. Bolaget har totalt 157 505 957 aktier varav 6 084 472 A-aktier och 151 421 485 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 21 226 620,5 stycken. Börsvärdet den 31 december 2022 uppgick till 3,3 Mdkr.

Trianons årsstämma 2022 beslutade om en aktieuppdelning, vilken genomfördes den 24 maj 2022. I samband med uppdelningen har varje befintlig aktie delats upp i fyra nya aktier av samma aktieslag (split 4:1).

Trianons konvertibelprogram till personalen har konverterats vid två tillfällen under hösten 2022, vilket har ökat antalet aktier med totalt 499 997 B-aktier samt ökat aktiekapitalet med 312 498 kr.

De två största ägarna i bolaget är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 26 procent av bolagets totala aktier samt cirka 32 procent av bolagets totala röster. Mer information om bolagets ägarstruktur finns på sida 47.

Årsstämma
Trianons årsstämma äger rum den 11 maj 2023. Årsstämman är Trianons högsta beslutande organ och där utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn. Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas.

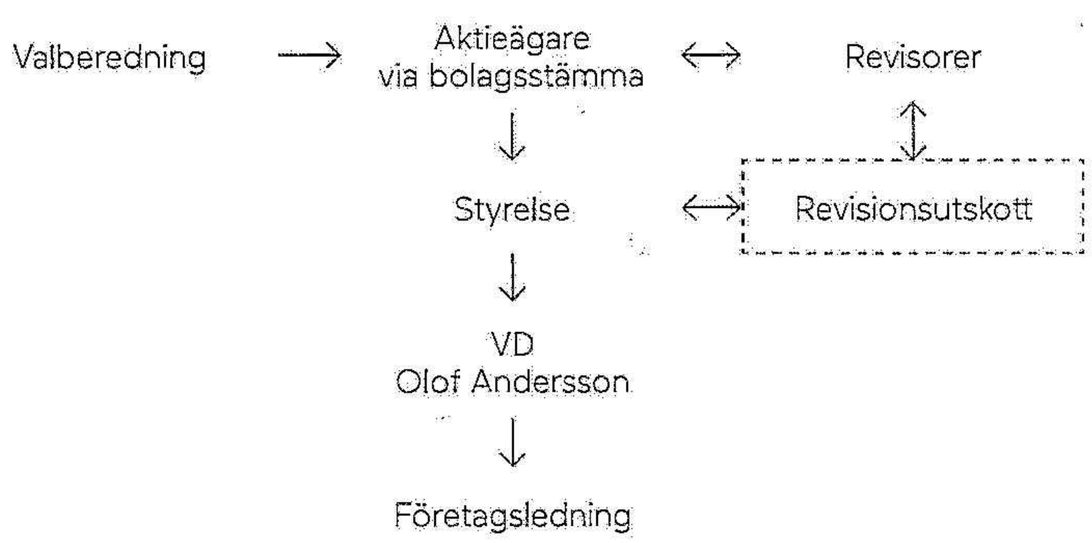
Styrningsstruktur
Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av Trianons verksamhet fördelas mellan styrelsen, verkställande direktören och företagsledningen. Det är aktieägarna via stämman som ytterst fattar beslut om bolagets styrning.

Enligt bolagets bolagsordning sker kallelse till årsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma
Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på årsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i årsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid årsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägare
Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska vara styrelsen tillhanda i god tid före årsstämman, i enlighet med vad som meddelas på bolagets webbplats i samband med att tid och ort för årsstämman lämnas.

Valberedning
Vid bolagets årsstämma den 12 maj 2022 beslöts att styrelsens ordförande, baserat på ägandet i slutet av september månad 2022, ska sammankalla en valberedning bestående av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största aktieägarna i bolaget. Om någon av de tre största aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot av valberedningen övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet. Valberedningen ska kvarstå till dess att nästa valberedning har utsetts. Valberedningen ska utföra vad som åligger valberedningen enligt Svensk kod för bolagsstyrning. Valberedningen kommer att konstitueras och sammanträda i god tid före årsstämman 2023 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på bolagets webbplats.



Viktiga externa regelverk
- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standarder
- EU:s marknadsmissbruksförordning
- Sustainability Bond Guidelines (ICMA)
- Green Loan Principles, Social Loan Principles (LMA)
- EUs taxonomiförordning

Viktiga interna regelverk
- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Kommunikationspolicy, Insiderpolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Uppförandekoder
- Processer för intern kontroll och riskhantering
- Övriga styrinstrument, policydokument, manualer och rekommendationer

Årsstämma 2022
Årsstämma hölls i bolaget den 12 maj 2022. Vid stämman fanns 85 procent av rösterna representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Räkenskaperna för 2021 fastställdes av stämman och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021.

- Omval av styrelseledamöterna Boris Lennerhov, Olof Andersson, Axel Barchan, Viktoria Bergman, Jens Ismunden, Elin Thott och Richard Hultin.
- Omval av styrelsesuppleant Sofie Karlsryd, dotter till Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB). Bolagets huvudägare anser att detta är ett ändamålsenligt sätt att förbereda successionen i bolagets styrelse samt ett sätt att tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsearbetet.
- Styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 1 125 000 kr (1 125 000), varav styrelsens ordförande ska erhålla 300 000 kr (300 000) samt övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget ska erhålla 150 000 kr (150 000) vardera samt att styrelsesuppleanter ska erhålla 75 000 kr (75 000) vardera.
- Arvode för arbete i revisionsutskottet ska utgå med totalt 120 000 kr (120 000) varav 60 000 kr (60 000) till ordföranden och 30 000 kr (30 000) vardera till övriga ledamöter.
- Beslut om utdelning om 2,00 kr per aktie för räkenskapsåret 2021.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan.
- Omval av Mazars AB, med Anders Persson som huvudansvarig revisor samt omval av Rasmus Grahn som revisor (personlig medrevisor till Anders Persson).
- Beslut om att godkänna styrelsens ersättningsrapport.
- Beslut om uppdelning av bolagets aktier (split 4:1) samt ändring av bolagsordning med hänsyn till nytt antal aktier efter genomförd split.
- Beslut om ett långsiktigt incitamentsprogram i form av personalkonvertibler.
- Emissionsbemyndigande om 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Valberedning 2023

Namn	Representerar	Ägarandel	Funktion
Torbjörn Granevärn	Olof Andersson Förvaltnings AB	27,29%	Ordförande
Jan Barchan	Briban Invest AB	26,52%	Ledamot
Malin Ruijsenaars	Grenspecialisten Förvaltning AB	9,63%	Ledamot
Viktoria Bergman	Styrelseordförande Trianon	-	Ledamot
Johannes Wingborg	Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4,52%	Adjungerad

Styrelse
Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Det innebär ansvar för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål och identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och möjligheter. Dessutom ska styrelsen fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning, utvärdera den operativa ledningen samt fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktiga värdeskapande förmåga. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

20230523067 63

Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av årsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter, med högst tre suppleanter.

Styrelsen ska, i enlighet med koden, vara präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör samt finansiell rapportering. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

Utskott

Styrelsen har inom sig ett revisionsutskott bestående av två styrelseledamöter, jämte styrelseordföranden. Syftet med revisionsutskottet är att öka kvaliteten på bolagets och koncernens revision, förstärka kontakten mellan styrelsen och bolagets revisor samt öka kvaliteten och förstärka tillsynen och kontrollen över bolagets finansiella riskexponering, riskhantering, finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering.

Bolagets revisorer har medverkat vid tre utskottsmöten, ett styrelsemöte samt haft enskilt möte med styrelsen utan deltagande av företagsledningen.

Revisionsutskottet genomförde fem sammanträden under 2022.

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott, utan att styrelsen i stället i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt koden.

Styrelsens arbete 2022

Styrelsen har bestått av sju ledamöter och en suppleant fram till augusti 2022 och därefter sex ledamöter och en suppleant.

I augusti 2022 lämnade bolagets styrelseordförande sedan 2021, Boris Lennerhov, sitt uppdrag på grund av privata skäl. Styrelsen beslutade att utse Viktoria Bergman till styrelseordförande fram till dess att en ny ordförande valts av bolagsstämman. Viktoria Bergman har varit styrelseledamot i Trianon sedan 2017.

Styrelsen har haft 15 protokollförda styrelsemöten under året. Fokus vid mötena under året har varit strategifrågor, transaktioner, finansiering, organisation samt fastställande av delårsrapporter och prognoser. Vid det konstituerande styrelsemötet som hölls efter årsstämman fattades beslut om firmateckning.

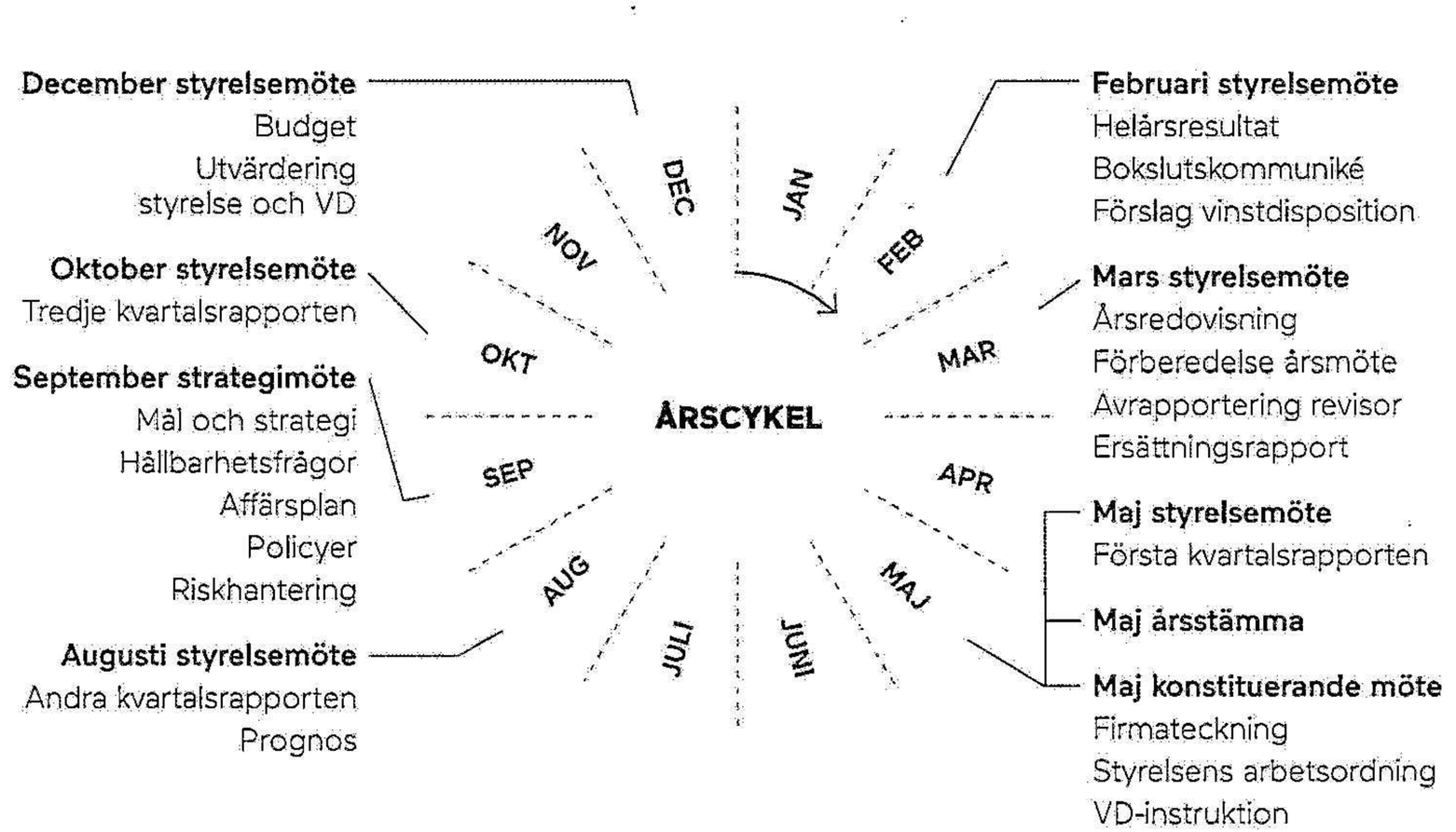
Beslut fattades gällande styrelsens arbetsordning samt VD-instruktion som fastställdes vid mötet. Utvärdering av VD har skett under året. Utvärdering av styrelsen skedde i december 2022 och rapporterades därefter till valberedningen. Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i koden.

Ledning

Koncernens ledning utgörs av den verkställande direktören, bolagets vice verkställande direktör och ekonomichef, affärsutvecklingschef, transaktionschef samt förvaltningschefer.

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av koncernens verksamhet. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.



Ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Trianon ska erbjuda marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som möjliggör att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen. Hela styrelsen förutom verkställande direktören bereder frågan om principer för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättningar och anställningsvillkor.

Trianons årsstämma har beslutat om följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor: Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den årliga kontantlönen. Möjlighet ska finnas att

efter förhandling, omvandla fast lön till pensionsavsättning. Verkställande direktören ska ha rätt till tjänstebil.

Ersättning till VD framgår av årsredovisningens not 8, sidan 78 (medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt).

Enligt verkställande direktörens anställningsavtal gäller en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Om verkställande direktören säger upp sig är uppsägningstiden sex månader. Utöver lön under uppsägningstiden har verkställande direktören vidare rätt till avgångsvederlag om sex månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. Enligt anställningsavtalet för vice verkställande direktören/ekonomichefen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Respektive anställningsavtal för verkställande direktören och vice verkställande direktören/ekonomichefen innehåller sedvanliga konkurrensklausuler som omfattar en period om tolv månader efter anställningens upphörande. Trianon har följt de av årsstämman 2020 beslutade riktlinjerna. Ersättningsrapport finns tillgänglig på bolagets webbplats sedan 2021.

Organisation

Genomsnittligt antal anställda under 2022 var 93, varav 38 kvinnor och 55 män.

Förutom stabsfunktioner såsom juridik, HR och kommunikation har verksamheten delats upp i ansvarsområden för Fastighetsförvaltning, Ekonomi & finans samt Affärsutveckling.

Förvaltningsorganisationen har delats in i följande förvaltningsområden med ansvariga förvaltningschefer:

- Malmö city, väster och omnejd
- Malmö Hermodsdal och Lindängen

Affärsutvecklingschefen ansvarar för nyproduktion, uthyrning bostäder, hållbarhetsarbetet samt utvecklingsfastigheterna Rosengård Centrum och Entré.

Ekonomichefen ansvarar för ekonomi, finansfunktion och Investor relations.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Syftet med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitliga och framtagna i enlighet med god redovisningssed och i övrigt följer tillämpliga lagar och regler.

Trianon tillämpar COSO-ramverket, som är ett internationellt erkänt och vedertaget ramverk för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö – den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för kommittéerna, VD och den finansiella rapporteringen, uppförandekod och policyer.

Riskbedömning – identifiering, bedömning och hantering av risker är central både gällande processen för den övergripande riskanalysen samt identifiering av väsentliga processer kopplade till intern kontroll för den finansiell rapporteringen.

Kontrollaktiviteter – till varje identifierad risk ska kontroller kopplas till dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå.

Information och kommunikation – relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning.

Styrning och uppföljning – systemet för intern kontroll och riskhantering ska följas upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls, att förändringar sker vid behov och att utvärdera förändringar i arbetssätt.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån ett övergripande perspektiv fastställt policydokument, vilka revideras och fastslås årligen.

Utifrån dessa ansvarar VD för att utforma interna processer och instruktioner.

Väsentliga styrdokument och policyer som fastslås och revideras av styrelsen, bland annat:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Affärsplan
- Kommunikationspolicy och Insiderpolicy
- Finanspolicy
- Uppförandekod, medarbetare och leverantörer
- Intern kontrollpolicy

Väsentliga styrdokument och policyer som fastslås och revideras av ledningen:

- IT-policy
- Inköpspolicy
- Uthyrningspolicy

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Mazars AB med Anders Persson som huvudansvarig revisor och Rasmus Grahn som personlig medrevisor till Anders Persson. Den totala ersättningen till bolagets revisorer framgår av not 9, sidan 78.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.trianon.se.

20230523067 65

Styrelse



	Viktoria Bergman	Olof Andersson	Axel Barchan	Richard Hultin	Jens Ismunden	Elin Thott	Sofie Karlsryd
	Styrelseordförande[1]	Verkställande direktör och styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelsesuppleant
Invald	2017	2006	2020	2021	2020	2017	2010
Född	1965	1965	1993	1956	1976	1972	1986
Utbildning	Communication Executives Program, Handelshögskolan i Stockholm. Berghs School of Communication.		Ekonomie kandidatexamen vid Lunds universitet.	Civilingenjör, Väg och vatten vid Lunds tekniska högskola.	Magisterexamen företagsekonomi vid Lunds universitet.	Jur. kand., Lunds universitet.	Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö universitet.
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Galber AB. Styrelseledamot i Vattenfall AB och Cinis Fertilizer AB samt vice ordförande i WaterAid Sverige.	Styrelseledamot och verkställande direktör i Olof Andersson Förvaltnings AB. Styrelseledamot i Sydsvenska Hem AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB.	Styrelseledamot och verksam i Briban Invest AB. Styrelseledamot i Utvecklings AB Laburnum och Nok9 AB.	Styrelseledamot i At Work Sweden AB, IW Service AB, SMT Malmö Partner Holding AB samt Burlöv Center Fastighets AB.	Senior Advisor i RoosGruppen AB. Styrelseledamot i Lunar A/S.	Styrelseledamot i FPTK Arena AB, Ideella föreningen Fair Play Tennisklubb.	VD Burlöv Center Fastighets AB, styrelseordförande i Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag.
Tidigare sysselsättning och huvudsaklig arbetslivserfarenhet	Kommunikations- och hållbarhetsdirektör och medlem av koncernledningen E.ON Nordic. Kommunikationsdirektör och medlem av koncernledningen Trelleborg-koncernen. Olika befattningar i Falcon Bryggerier/Unilever samt Cerealiakoncernen. Styrelsesuppleant i Fastighets AB Nötskrikan.	Styrelseordförande och VD i Sydgrönt AB. Styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB, Malmö Citysamverkan AB, Copenhagen Malmö Port AB samt i På Limhamn ekonomisk förening.	Investment banking, Carnegie.	VD Skanska Öresund AB, Vice VD Skanska AB samt olika befattningar i Skanska-koncernen.	CIO/Investeringschef i AB Grenspecialisten och Chief Dealer, Danske Bank Markets.	Styrelseledamot och delägare i Advokatbyrån Sigeman & Co AB.	Fastighetschef på Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Eurocorp AB samt styrelsesuppleant i NJF Fastigheter AB.
Beroende i förhållande till större ägare eller position	Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.	Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.	Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.	Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.	Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.	Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.	Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.
Eget och närståendes aktieinnehav 2022	20 000 B-aktier	2 890 984 A-aktier och 40 085 943 B-aktier, privat och via Olof Andersson Förvaltnings AB.	115 600 B-aktier	5 320 B-aktier	8 400 B-aktier	Inget	35 932 B-aktier
Styrelsemöten, närvaro	15 av 15	14 av 15	11 av 15	14 av 15	15 av 15	15 av 15	9 av 15
Revisionsutskott, närvaro	5 av 5	-	5 av 5	-	1[4] av 5	–	–
Summa ersättning 2022, Tkr[2]	240	-	180	150	158	150	75
varav styrelsen, Tkr	200	-	150	150	150	150	75
varav utskott, Tkr	40	-	30	-	8	-	-

[1] Viktoria Bergman ledamot sedan 2017 och styrelseordförande sedan augusti 2022. Tidigare styrelseordförande Boris Lennerhov lämnade Trianons styrelse i augusti 2022 av privata skäl. Boris Lennerhov deltog i 7 av 15 styrelsemöten samt 4 av 5 revisionsutskott under 2022 och erhöll arvode om totalt 270 Tkr, varav styrelsearvode om 225 Tkr och ersättning för utskott om 45 Tkr.

[2] Ersättning till styrelsen för perioden januari–december 2022. Arvodet till styrelsens ledamöter valda av årsstämman beslutas av årsstämman, kalenderåret 2022 har ersättning utgått enligt not 8, sidan 78. Under året har styrelseledamoten Richard Hultin via bolag erhållit konsultarvode om 66 975 kr för managementtjänster utförda till delägda bolag i koncernen samt styrelseledamoten Elin Thott via bolag erhållit 25 151 kr för legal rådgivning i samband med förvärv. Inga ytterligare ersättningar utöver styrelsearvoden och arvoden för utskottsarbete har utgått. Ersättning till ledamöter utgör ersättning exklusive reseersättning.

20230523067166

Koncernledning

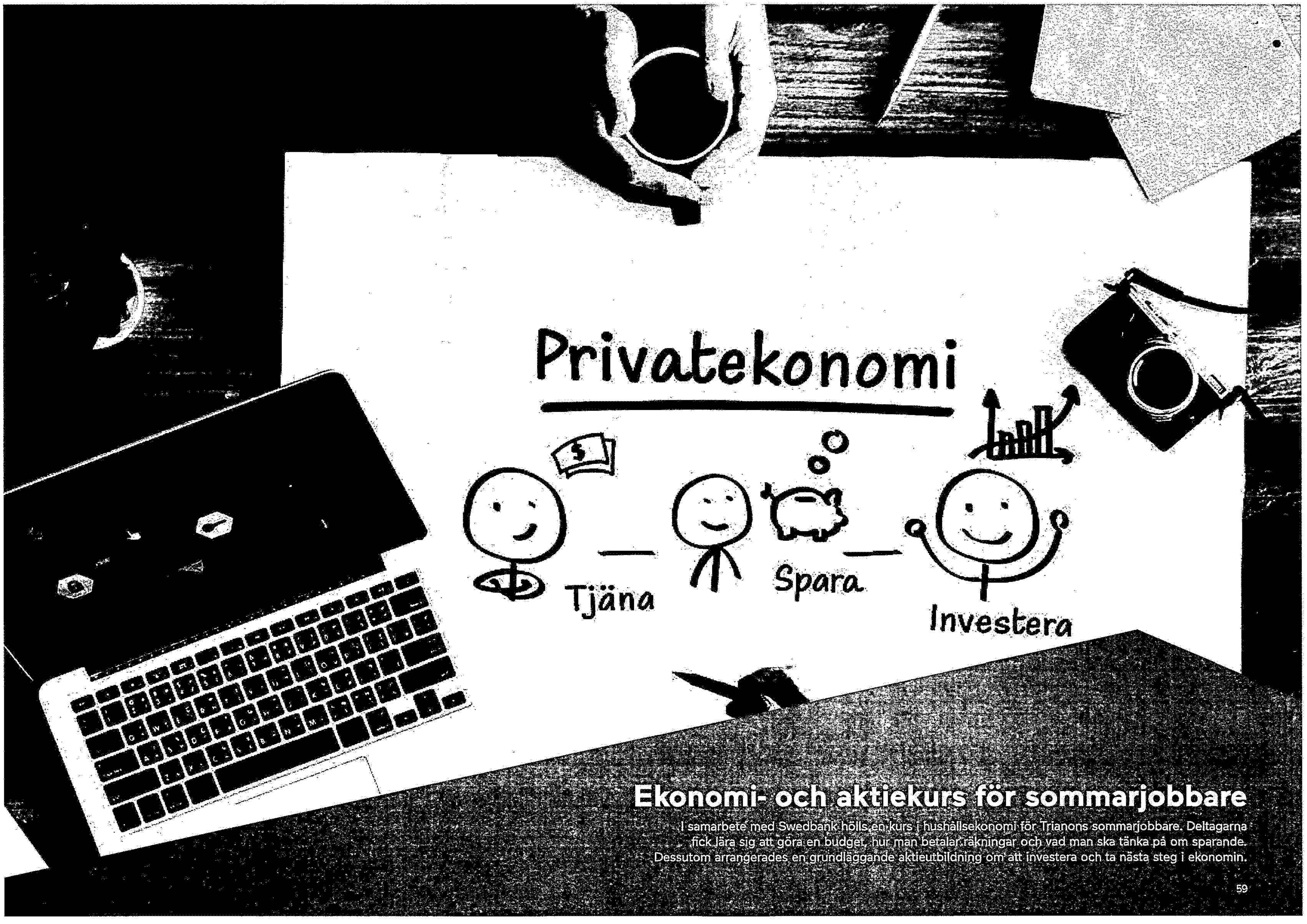







	Olof Andersson	Mari-Louise Hedbys	Anna Heide	Jonas Karlsryd	Gert Ternström	Lars Åkewall
	Verkställande direktör och styrelseledamot.	Ekonomichef och vice VD.	Affärsutvecklingschef. Ansvarig för hållbarhet, marknad, uthyrning, nyproduktion, Entré samt Rosengård Centrum.	Transaktionschef.	Förvaltningschef. Ansvarig för Hermodsdal och Lindängen i Malmö.	Förvaltningschef. Ansvarig för City, Väster, Limhamn, Oxie och Slottsstaden i Malmö samt omnejd.
Född	1965	1964	1970	1985	1962	1963
Anställd och i nuvarande position	2006, i nuvarande befattning sedan 2006.	2012, i nuvarande befattning sedan 2015.	2017, i nuvarande befattning sedan 2017.	2010, i nuvarande befattning sedan 2021.	2019, i nuvarande befattning sedan 2019.	2013, i nuvarande befattning sedan 2013.
Utbildning		Ekonomexamen, Lunds universitet.	Ekonomexamen, Lunds universitet.	Fastighetsföretagande, Malmö universitet.	4 år byggtekniskt gymnasium.	Ekonomexamen, Lunds universitet.
Övriga uppdrag	Styrelseledamot och verkställande direktör i Olof Andersson Förvaltnings AB. Styrelseledamot i Sydsvenska Hem AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB.	Styrelseledamot i Mahema Invest AB. Innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.	Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd, styrelseledamot i FC Rosengård.	Styrelseordförande i SJK Invest AB.		
Tidigare erfarenhet	Styrelseordförande och VD i Sydgrönt AB. Styrelseledamot i Copenhagen Malmö Port AB, Malmö Cityfastigheter AB, Malmö Citysamverkan AB samt i På Limhamn ekonomisk förening.	Business Controller Finnlines samt övriga ekonomichefsuppdrag.	Olika befattningar inom MKB Fastighets AB, den senaste som CSR-chef.	Business controller, Fastighets AB Trianon. Förvaltare, Fastighets AB Trianon.	Marknadsområdeschef Kungsleden Fastighets AB, Malmö.	VD Eurocorp AB och Förvaltningschef MKB Fastighets AB.
Eget och närståendes aktieinnehav 2022	2 890 984 A-aktier och 40 085 943 B-aktier, privat och via Olof Andersson Förvaltnings AB.	213 302 B-aktier	133 702 B-aktier	335 736 B-aktier	Inget	356 923 B-aktier

20250525067



Ekonomi- och aktiekurs för sommarjobbare

I samarbete med Swedbank hölls en kurs i hushållsekonomi för Trianons sommarjobbare. Deltagarna fick lära sig att göra en budget, hur man betalar räkningar och vad man ska tänka på om sparande. Dessutom arrangerades en grundläggande aktieutbildning om att investera och ta nästa steg i ekonomin.

Finansiell information

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Trianon (publ) ("Trianon" eller "Bolaget") med organisationsnummer 556183-0281 med säte i Malmö, Sverige, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2022. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor (Mkr). Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten
Information om bolagets verksamhet återfinns på sidorna 6–7.

Finansiella mål
Information om bolagets finansiella mål återfinns på sidan 12.

Moderbolag
Moderbolaget redovisade en nettoomsättning om 72,7 Mkr (64,1) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Moderbolaget äger 7 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör 90 procent (95) av de totala intäkterna. Rörelseresultatet uppgick till -21,5 Mkr (-27,7). Värdeförändringar derivat uppgick till 121,4 Mkr (1,8) och beror på förändring av marknadsräntor. Realiserade vinster i swapportföljen har uppgått till 142,7 Mkr, vilket påverkat värdeförändringar och kassaflöde positivt. Skatt på periodens resultat uppgick till -4,3 Mkr (-23,3).

Organisation
Trianons organisation består av koncernövergripande funktioner samt förvaltningsorganisation och övrig administrativ personal. Förvaltningsorganisationen är fördelad på lokala förvaltningskontor på Lindängen, Hermodsdal, Limhamn, Rosengård, Entré samt i city. Förvaltning sker med egenanställd personal såsom till exempel fastighetsförvaltare, fastighetstekniker, och fastighetsskötare.

Övrig information om medarbetare, styrning och uppföljning samt jämställdhet och mångfald återfinns på sidorna 24–26.

Hållbarhet
Information om bolagets hållbarhetsarbete återfinns på sidorna 20–29.

Risker och riskhantering
Information om bolagets risker och riskhantering återfinns på sidorna 50–52.

Aktier och ägarförhållande
Information om bolagets aktie och ägarförhållande återfinns på sidorna 46–47.

Styrelse
Trianons styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Läs mer om styrelsen, dess arbete och rätt till ersättning på sidorna 54–57. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 8 framgår ersättningen till styrelsen för 2022.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare
Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen, se sida 58 för medlemmar. Hela styrelsen förutom verkställande direktören bereder frågan om principer för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättningar och anställningsvillkor. Årsstämman 2020 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor: Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Mer information om ersättning finns i not 8 på sidan 78.

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat
Årets resultat uppgick till 171,4 Mkr (1 310,5), varav 171,4 Mkr (1 305,0) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare om 0,84 kr per aktie (8,41) före utspädning och 0,84 kr per aktie (8,39) efter utspädning. Avkastning på eget kapital uppgick till 3 procent (31).

Intäkter
Hyresintäkterna ökade med 11 procent och uppgick till 688,3 Mkr (618,1). Ökningen hänför sig främst till förvärvade fastigheter och uthyrning. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 21,4 Mkr (5,5). Hyresvärdet uppgick till 798,4 Mkr (737,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,2 procent (95,0).

Kostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till -273,4 Mkr (-227,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och sista kvartalet. Det höga elpriset i regionen har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Sammantaget har det höga elpriset i regionen påverkat fastighetskostnaderna negativt med cirka 15 Mkr. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 151 (186) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år. Driftsöverskottet ökade med 11 procent och uppgick till 439,6 Mkr (396,0). Överskottsgraden uppgick till 63 procent (64).

Förvaltningsresultat
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture uppgick till 240,1 Mkr (288,3). Central administration uppgick till -72,9 Mkr (-55,5). Central administration belastats med 8,4 Mkr (3,7) hänförligt till konstaterade samt befarade kundförluster. Totalt antal anställda uppgår till 88 (89) varav 46 (50) tjänstepersoner.

Finansiella kostnader uppgick till -151,9 Mkr (-90,2) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,2 procent (1,9). Finansiella kostnader har ökat med 17 Mkr beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter samt med 44 Mkr beroende av högre marknadsräntor. Räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter) uppgick till-6,1 Mkr (-6,4).

Årets förvaltningsresultat minskade med 8 procent till 231,8 Mkr (253,1), varav förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag uppgick till 14,0 Mkr (6,5).

Värdeförändringar
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -234,5 Mkr (1 311,2) för perioden, varav 113,8 Mkr (0,0) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Värdeförändringarna beror främst på höjda avkastningskrav, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt värdeförändringar i pågående projekt.

Cirka 90 procent av fastighetsvärdet har externvärderats och resterande har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,2 procent (3,9) samt för bostadsfastigheter till 4,0 procent (3,6).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 196,4 Mkr (66,5) för perioden. Därutöver har värdet av derivatet minskat genom betald swapränta om -11,2 Mkr (-30,0). Realiserade vinster vid inlösen av swapkontrakt i swapportföljen har uppgått till 142,7 Mkr, vilket påverkat värdeförändringar och kassaflöde positivt.

Skatt
Redovisad skatt för perioden uppgick till -30,5 Mkr (-355,5). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till 6,8 Mkr (-338,1) samt värdeförändringar av derivatinstrument -13,2 Mkr (-19,7). Aktuell skatt uppgick till -8,0 Mkr (-9,3) och skatt hänförlig till föregående år uppgick till -0,5 Mkr (-3,0). Förändring hänförlig till uppskjuten skattefordran uppgick till -12,1 Mkr (15,6) samt övriga skatter till -3,5 Mkr (-1,0).

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tillgångar, förvaltningsfastigheter
Trianons fastighetsbestånd består av bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i andra kommuner främst i Skåne. Fastighetsinnehavet består av 154 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 491 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 85 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 554,9 Mkr (309,8) investerats i befintliga fastigheter.

Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, ombyggnader av bland annat Entréfastigheten Rolf 6 och nyproduktionsprojekt. Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 862,6 Mkr (12 665,5). Cirka 90 procent av fastighetsvärdet har externvärderats och resterande fastigheter har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Bostäder visar en värdeförändring om -3 procent, samhäll med +4 procent samt kommersiellt med -2 procent sedan tredje kvartalet 2022.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,2 procent (3,9) exklusive projektfastigheter samt för bostadsfastigheter till 4,0 procent (3,6). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

20230523067769

Finansiering
Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 107,4 Mkr (6 866,5) vid periodens slut. Ökningen beror främst på investeringar i befintliga fastigheter, nyproduktion samt förvärv av fastigheter. Beviljad checkkredit uppgick till 35 Mkr (35), varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0).

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 398,8 Mkr (496,8) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Trianons räntebindning är cirka 0,5 år. Säkringsgraden uppgår till 17 procent av utestående låneportfölj. Derivatportföljen uppgick till 28,2 Mkr (70,9) i skuld samt till 22,2 Mkr (0,0) i fordran vid periodens utgång. Under 2022 har cirka 4,6 Mdkr av bolagets låneportfölj omfinansierats. Bland annat har ett hållbarhetslänkat finansieringsavtal tecknats om cirka 1,9 Mdkr. Kreditlöfte och beviljad bankfinansiering finns på plats för omfinansiering av utestående obligationer under 2023.

Kapitalbindningen vid årets utgång var 3,2 år (2,1).

Belåningsgraden uppgick till 54,6 procent (53,5). Belåningsgraden har påverkats positivt av lösen av swapportfölj om 142,7 Mkr. Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 50,9 procent.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 5 372,9 Mkr (5 243,9), varav 5 372,9 Mkr (5 217,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Efter förvärv av minoritetsandelar i Signatur Fastigheter under 2022 uppgår innehav utan bestämmande inflytande till 0,0 Mkr (26,6). Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 39,8 Mkr (35,3). Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare har påverkats av förvärv av minoritet om -2,5 Mkr (35,7). Årets resultat har ökat det egna kapitalet om 171,4 Mkr (1 305,0). Konvertering av konvertibelprogram till personalen har ökat det egna kapitalet med 9,8 Mkr (0,0). Eget kapital per aktie uppgick till 34,11 kr per aktie (33,23) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 31,14 kr per aktie (30,60). Soliditeten uppgick till 38,9 procent (38,6) vid periodens slut.

Hybridkapital
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. De nya obligationerna löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer och är kopplade till ett ramverk för hållbar finansiering av gröna och sociala investeringar. Fyra av Trianons större ägare tecknade cirka 65 procent av emissionen. I samband med emissionen genomfördes ett frivilligt återköpserbjudande om 402 Mkr av den utestående hållbara hybridobligation som emitterats 2019. Resterande 98 Mkr planeras att lösas in i april 2023, vilka löper med samma villkor om Stibor 3M + 7 procent.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 2,6 Mkr (-192,7). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -554,9 Mkr (-359,9) samt av förvärv om -7,7 Mkr (-1 160,7).

Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 523,9 Mkr (1 424,1), amorteringar och återbetalning av lån om -294,8 Mkr (-792,6), utdelning på hybridobligation om -39,8 Mkr (-35,2) samt utdelning om -78,5 Mkr (-68,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 336,9 Mkr (212,8) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter och realiserade ränteswapar om 142,7 Mkr. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 90,0 Mkr (87,4).

Resultatdisposition
Belopp i kr
Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	624 541 724
överkursfond	1 277 295 296
årets resultat	98 394 135
	2 000 231 155
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	2 000 231 155
	2 000 231 155

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	1–3, 31–36		
Hyresintäkter	4	688,3	618,1
Fastighetskostnader	7	-273,4	-227,6
Driftresultat uthyrning		**414,9**	**390,5**
Intäkter exploateringsfastigheter		90,6	0,0
Kostnader exploateringsfastigheter		-82,2	0,0
Driftresultat exploateringsfastigheter	5	**8,4**	**0,0**
Övriga intäkter	6	16,3	5,5
Driftresultat		**439,6**	**396,0**
Central administration	7–8	-72,9	-55,5
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	10	22,2	41,7
varav förvaltningsresultat		*14,0*	*6,5*
Finansiella intäkter	11	9,2	2,7
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	12	-6,1	-6,4
Finansiella kostnader	13	-151,9	-90,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture		**240,1**	**288,3**
Förvaltningsresultat		**231,8**	**253,1**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	17	-234,5	1 311,2
varav värdeförändringar relaterade till projekt		*113,8*	*0,0*
Värdeförändring derivat	24	196,3	66,5
Resultat före skatt		**201,9**	**1 666,0**
Skatt på årets resultat	15	-30,5	-355,5
Årets resultat		**171,4**	**1 310,5**
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		**171,4**	**1 310,5**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		171,4	1 305,0
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	5,5
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning[1]	16	0,84	8,41
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning[2]		0,84	8,39
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental[1]		157 127,6	150 992,8
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental[2]		157 324,0	151 341,5

[1] Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 285 990 aktier den 3 augusti 2021, nyemission av 1 500 000 aktier den 22 november 2021 samt emission genom konvertering om 407 690 aktier den 20 september 2022 samt konvertering av 92 307 aktier den 6 december 2022.
[2] Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022, konverterade vid periodens utgång.
Resultat per aktie samt antal aktier för tidigare perioder omräknade med hänsyn till aktiesplit 4:1 den 27 maj 2022.

20230523067711

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1-3, 30-36		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	12 862,6	12 665,5
Nyttjanderätt, tomträtter	12	181,4	163,6
Maskiner och inventarier	18	3,5	7,3
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 047,5**	**12 836,4**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint venture	20	475,2	244,1
Fordringar på intresseföretag och joint venture	33	34,6	161,7
Andra långfristiga fordringar		12,8	17,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		**522,6**	**422,9**
Uppskjuten skattefordran	25	35,5	55,5
Summa anläggningstillgångar		**13 605,6**	**13 314,8**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	17,3	14,3
Aktuell skattefordran		0,1	0,5
Fordringar på intresseföretag och joint venture		16,7	107,5
Derivatfordran	24	22,2	0,0
Övriga fordringar		22,8	32,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	22,9	24,2
		102,1	**179,0**
Likvida medel		90,0	87,4
Summa omsättningstillgångar		**192,1**	**266,4**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 797,7**	**13 581,2**

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1-3, 30-36		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
Aktiekapital		98,4	98,1
Tillskjutet kapital/Hybridobligation		467,9	412,5
Övrigt tillskjutet kapital		1 315,2	1 305,6
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 491,4	3 401,1
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 372,9**	**5 217,3**
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	26,6
Summa eget kapital		**5 372,9**	**5 243,9**
Långfristiga skulder	27,28		
Räntebärande skulder	23,24	4 127,0	3 454,2
Övriga långfristiga skulder	29	4,5	48,1
Leasingskulder	12	181,4	163,6
Derivatskuld	24	28,2	70,9
Uppskjuten skatteskuld	25	855,2	857,3
Summa långfristiga skulder		**5 196,3**	**4 594,1**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	23,24	2 980,4	3 412,4
Leverantörsskulder		89,5	74,3
Aktuell skatteskuld		9,5	15,8
Skulder till intresseföretag och joint venture		0,0	107,5
Övriga skulder		29,6	26,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	119,5	106,9
Summa kortfristiga skulder		**3 228,5**	**3 743,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 797,7**	**13 581,2**

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Tillskjutet kapital/ Hybridobligation	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital vid årets slut
Ingående eget kapital 2021-01-01	**93,7**	**447,8**	**863,0**	**2 127,8**	**3 532,3**	**102,9**	**3 635,2**
Årets resultat				1 305,0	1 305,0	5,5	1 310,5
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat för året				**1 305,0**	**1 305,0**	**5,5**	**1 310,5**
Nyemission	4,4		442,6[1]		447,0		447,0
Utdelning hybridobligation		-35,3			-35,3		-35,3
Utdelning aktier				-67,4	-67,4	-1,0	-68,4
Förvärv av minoritet				35,7	35,7	-80,9	-45,2
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**4,4**	**-35,3**	**442,6**	**-31,7**	**380,0**	**-81,9**	**298,1**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**98,1**	**412,5**	**1 305,6**	**3 401,1**	**5 217,3**	**26,6**	**5 243,9**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**98,1**	**412,5**	**1 305,6**	**3 401,1**	**5 217,3**	**26,6**	**5 243,9**
Årets resultat				171,4	171,4	0,0	171,4
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat för året				**171,4**	**171,4**	**0,0**	**171,4**
Nyemission	0,3		9,5		9,8		9,8
Emission hybridobligation		497,1			497,1		497,1
Återköp hybridobligation		-402,0			-402,0		-402,0
Utdelning hybridobligation		-39,8			-39,8		-39,8
Utdelning aktier				-78,5	-78,5		-78,5
Förvärv av minoritet				-2,5	-2,5	-26,6	-29,1
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**0,3**	**55,3**	**9,5**	**-80,9**	**-15,8**	**-26,6**	**-42,4**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**98,4**	**467,8**	**1 315,1**	**3 491,4**	**5 372,9**	**0,0**	**5 372,9**

[1] Varav transaktionskostnader 10,5 Mkr.

20230523067775

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30		
Driftnetto		439,6	396,0
Central administration		-72,9	-55,5
Betalt finansnetto		-23,1	-126,0
Ej kassaflödespåverkande poster		-6,2	1,3
Betald inkomstskatt		-0,5	-3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		**336,9**	**212,8**
Förändringar från rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		137,0	22,5
Förändringar av rörelseskulder		-32,7	26,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**441,2**	**261,7**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-554,9	-359,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-7,7	-868,1
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-0,5	0,0
Förvärv av intresseföretag		0,0	-292,6
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterföretag		0,0	221,9
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture		36,2	364,9
Investering fordringar intresseföretag och joint venture		-91,6	-22,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		2,9	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-615,6**	**-956,4**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		523,9	1 424,1
Amortering av lån		-117,6	-132,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner		-177,1	-660,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande		-29,0	-413,0
Emission		0,0	387,0
Hybridobligation, emission		497,1	0,0
Hybridobligation, återköp		-402,0	0,0
Hybridobligation, utdelning		-39,8	-35,2
Utbetald utdelning		-78,5	-68,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**177,0**	**501,9**
Årets kassaflöde		**2,6**	**-192,7**
Likvida medel vid årets ingång		87,4	280,1
Likvida medel vid årets utgång		90,0	87,4

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2022	2021
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	72,7	64,1
Övriga rörelseintäkter	6	8,2	3,2
Summa rörelseintäkter		**80,9**	**67,3**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-32,1	-27,5
Övriga externa kostnader	9	-22,9	-16,2
Personalkostnader	8	-14,8	-11,6
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-32,6	-39,7
Summa rörelsekostnader		**-102,4**	**-95,0**
Rörelseresultat		**-21,5**	**-27,7**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-14,8	334,1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	10	-10,0	-16,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	55,6	50,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-83,8	-50,9
Värdeförändring derivat	24	121,4	1,8
Summa finansiella poster		**68,4**	**319,1**
Resultat efter finansiella poster		**46,9**	**291,3**
Bokslutsdispositioner	14	55,7	38,5
Resultat före skatt		**102,7**	**329,8**
Skatt på årets resultat	15	-4,3	-23,3
Årets resultat		**98,4**	**306,5**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Mkr	Not	2022	2021
Årets resultat		98,4	306,5
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Totalresultat för året		**98,4**	**306,5**

20230523067173

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	31		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	17	848,3	696,9
Maskiner och inventarier	18	0,2	0,4
Summa materiella anläggningstillgångar		**848,5**	**697,2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	1 409,9	1 426,5
Fordringar hos koncernföretag	33	1 367,5	1 672,3
Andelar i intresseföretag och joint venture	20	324,5	116,5
Fordringar hos intresseföretag och joint venture	31	34,6	161,7
Uppskjuten skattefordran	25	6,6	23,5
Andra långfristiga fordringar		2,8	1,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 145,9**	**3 402,1**
Summa anläggningstillgångar		**3 994,4**	**4 099,3**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3	13,4	6,2
Fordringar hos koncernföretag		381,3	40,9
Övriga fordringar		20,6	30,8
Övriga fordringar intresseföretag och joint venture		16,7	107,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	14,3	14,3
Summa omsättningstillgångar		**446,3**	**199,7**
Kassa och bank		57,9	14,9
Summa omsättningstillgångar		**504,3**	**214,6**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 498,7**	**4 313,9**

Mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	31		
Eget kapital	22		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		98,4	98,1
Uppskrivningsfond		9,8	9,9
Reservfond		21,4	21,4
Summa bundet eget kapital		**129,6**	**129,6**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 277,4	1 267,9
Balanserat resultat		624,4	340,9
Årets resultat		98,4	306,5
Summa fritt eget kapital		**2 000,2**	**1 915,3**
Summa eget kapital		**2 129,8**	**2 044,8**
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	25	12,8	25,8
Långfristiga skulder	27,28		
Obligationslån	23	0,0	496,8
Skulder till kreditinstitut	23,24	445,3	410,5
Derivatinstrument	24	28,2	70,9
Skulder till koncernföretag	23,24	957,1	1 042,0
Summa långfristiga skulder		**1 430,6**	**2 020,2**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23,24	73,1	40,3
Obligationslån	23	398,8	0,0
Leverantörsskulder		30,9	35,5
Skulder till koncernföretag		405,4	3,8
Övriga skulder		2,0	14,9
Övriga skulder intresseföretag och joint venture		0,0	107,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	15,3	21,1
Summa kortfristiga skulder		**925,4**	**223,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 498,7**	**4 313,9**

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
Mkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående eget kapital 2021-01-01	**93,7**	**9,9**	**21,4**	**825,2**	**444,1**	**-0,4**	**1 394,0**
Nyemission	4,4			442,6[1]			447,0
Utdelning hybridobligation					-35,3		-35,3
Disposition av föregående års resultat					-0,4	0,4	0,0
Utdelning					-67,4		-67,4
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1					-0,1
Årets resultat						306,5	306,5
Utgående eget kapital 2021-12-31	**98,1**	**9,9**	**21,4**	**1 267,9**	**340,9**	**306,5**	**2 044,8**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**98,1**	**9,9**	**21,4**	**1 267,9**	**340,9**	**306,5**	**2 044,8**
Nyemission	0,3			9,5			9,8
Emission hybridobligation					497,1		497,1
Återköp hybridobligation					-402,0		-402,0
Utdelning hybridobligation					-39,8		-39,8
Disposition av föregående års resultat					306,5	-306,5	0,0
Utdelning					-78,5		-78,5
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,2			0,2		0,0
Årets resultat						98,4	98,4
Utgående eget kapital 2022-12-31	**98,4**	**9,7**	**21,4**	**1 277,4**	**624,4**	**98,4**	**2 129,8**

[1] Varav transaktionskostnader 10,5 Mkr.

20230523061777

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2022	2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30		
Rörelseresultat		-21,5	-27,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		32,6	39,7
Erhållna räntor		142,9	1,0
Betalda räntor		-43,4	-50,6
Betald inkomstskatt		0,0	-2,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		**110,6**	**-40,1**
Förändringar från rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		-13,0	-177,9
Förändringar av rörelseskulder		-6,0	131,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**91,6**	**-86,7**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-182,9	-99,0
Förvärv av aktier i dotterföretag		-43,8	-711,9
Försäljning av dotterföretag		122,3	551,9
Förvärv av andelar i intresseföretag och joint venture		0,0	-292,0
Förändring andra långfristiga fordringar		-1,2	0,0
Investering fordringar i intresseföretag och joint venture		-91,6	-22,9
Tillkommande fordringar koncernmellanhavanden		2,8	-173,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-194,4**	**-747,3**

Mkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		0,0	386,9
Hybridobligation, emission		497,1	0,0
Hybridobligation, återköp		-402,0	0,0
Hybridobligation, utdelning		-39,8	-35,3
Upptagna lån		134,2	711,2
Återbetalning av lån		-158,0	-546,0
Amortering av lån		-10,7	-10,5
Tillkommande skulder koncernmellanhavanden		203,4	173,0
Erhållen utdelning		0,0	1,0
Utbetald utdelning		-78,5	-67,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**145,7**	**612,9**
Årets kassaflöde		**42,9**	**-221,1**
Likvida medel vid årets ingång		14,9	235,9
Likvida medel vid årets utgång		57,9	14,9

Noter

NOT 1 Allmän information

Fastighets AB Trianon (publ) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Malmö. Moderbolagets B-aktier är sedan den 17 december 2020 på Nasdaq Stockholm, segmentet Mid Cap.

Bolaget har tre obligationer noterade på Nasdaq Stockholm, varav två hållbar hybridobligation noterad på Sustainable Bond List.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2022 har godkänts av styrelsen den 24 mars 2023 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 11 maj 2023.

NOT 2 Redovisningsprinciper

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft under räkenskapsåret

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

Vid upprättandet av årsredovisningen per den 31 december 2022 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. Inga av dessa reviderade eller nya standarder bedöms få väsentlig påverkan på bolagets

Grunder för rapporternas upprättande

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljoner kronor om inte annat anges. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

I årsredovisningen har värdering av posterna skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering skett till verkligt värde.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 17.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av en koncern som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter ochådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment som följs upp av koncernledningen, vilka är bostäder, samhälle och kommersiellt. Koncernledningen följer upp hyresintäkter, driftskostnader, driftnetto, överskottsgrad och verkligt värde. För mer information se not 34.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande.

Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets egna kapital som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhölls ingår i koncernens egna kapital.

Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. Klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion.

Förvärv

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv. Som alternativ till denna bedömning kan koncernen välja att istället använda sig av det så kallade "koncentrationstestet". Trianon har valt att tillämpa detta test efter den 1 januari 2020. Detta test innebär att Trianon gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet) eller en grupp av liknande tillgångar (fastigheter). I de fallet testet påvisar att, i allt väsentligt, hela det verkliga värdet hänför sig till en tillgång (fastighet) eller en grupp av liknande tillgångar (fastigheter), bedömer Trianon att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv.

Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde (d.v.s. anskaffningsutgiften inkluderat direkt hänförbara utgifter samt eventuell avdragen rabatt för uppskjuten skatt). Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Övriga konsolideringsprinciper

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag ska i förekommande fall ändras för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Lagstiftningens avskrivningsregler möjliggör avskrivningar utöver avskrivningar enligt plan. I koncernredovisningen redovisas dock inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. I koncernens balansräkning har de obeskattade reserverna delats upp i uppskjuten skatteskuld respektive eget kapital. Eliminering av eget kapital sker därefter så att endast intjänat eget kapital efter förvärvstillfället kvarstår. I koncernens resultaträkning fördelas avsättning till eller upplösning av obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat.

Intresseföretag och samarbetsarrangemang

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. I de fall orealiserade förluster elimineras nedskrivningsprövas även den underliggande tillgången. En bedömning görs även vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Bolag där Trianon har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartner har ett bestämmande inflytande, delas upp i joint venture

eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtaganden i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. Joint venture redovisas i koncernens resultat och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att i koncernens rapport över resultat redovisas årligen Trianons andel av resultatet. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner, d.v.s. som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Rapport över kassaflöde
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

INTÄKTER

Hyresintäkter
Koncernen är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationell leasing vilket innebär att hyresintäkten intäktsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Hyresintäkter redovisas först när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för rabatter och vakanta ytor. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med avflyttning i förtid redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyresgäst under viss tid medges reducerad hyra och under annan tid högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra linjärt över hyreskontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Trianons sida.

Intäkter från ersättning avseende hyresgästanpassningar kan faktureras vid ett tillfälle eller motsvarande intäkt i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden. Oavsett betalningsmetod utgör intäkten för detta en hyra och redovisas som en hyresintäkt i enlighet med IFRS 16.

I hyresaviseringarna ingår även tillägg såsom exempel el, värme och fastighetskatt. Analys har genomförts av intäktsredovisningen utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där Trianon undersökte avgränsningen mellan redovisning av intäkter enligt IFRS 16 Leasingavtal och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Bedömning har gjorts att andelen av servicetjänster utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för tjänster för redovisning enligt IFRS 15. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 16 vilket innebär att intäkten för servicetjänster periodiseras på samma principer som hyresintäkterna. Det är vår bedömning att detta inte leder till väsentliga skillnader i belopp eller tidpunkt för hur intäkten hade redovisats enligt IFRS 15.

Utfakturerad fastighetsskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

Entreprenadavtal
IFRS 15 tillämpas för redovisning av intäkter från entreprenadavtal. Ett entreprenadavtal för uppförandet av en byggnad består i regel av en mängd prestationsåtaganden, men i kontext av kontraktet förväntar sig beställaren tillträde till den byggnad som är beställd (s.k. nyckelfärdig). Således bedömer Trianon att samtliga distinkta prestationsåtaganden skall kombineras till ett prestationsåtagande, att lämna tillträde till den av kunden specificerade byggnaden. Transaktionspriset är fast men eventuella avdrag vid förseningar eller liknande villkor beaktas. Sådana rörliga intäkter eller avgifter kan påverka transaktionspriset och en initial bedömning baserad på sannolikhet genomförs för att fastställa transaktionspriset. Ingen allokering av transaktionspriset behöver göras för det fall entreprenaden utgör ett kombinerat prestationsåtagande, men skulle det finnas fler än ett sker en allokering med utgångspunkt i fristående försäljningspriser. Tidpunkt för redovisning av intäkter bestäms genom att först testa om kriterierna för överförande av kontroll sker över tid. Då koncernen är avtalsmässigt bundet att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning enligt en s.k. inputmetod där kostnader utgör mätparameter för framdrift. Om däremot koncernen gör den bedömningen att det inte föreligger någon rätt till betalning medför detta att intäkten redovisas vid en tidpunkt, dvs vid färdigställandet. Det kan även vara möjligt att bolagets prestation skapar eller förbättrar en tillgång (uppförande av entreprenaden) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras, vilket också resulterar i att intäkten redovisas över tid, med samma metod för mätning. För att bestämma tidpunkten för intäktsredovisning ska kraven för kontroll i IFRS 15 beaktas, men även indikatorerna för överföring av kontroll. Den bedömningen görs individuellt för varje entreprenadavtal baserat på de för avtalet specifika fakta och omständigheter.

Övriga intäkter
Övriga intäkter utgörs av intäkter av förtidsinlösen av hyreskontrakt, intäkter från fastighetsförvaltning av intresseföretag samt övriga intäkter så som försäkringsintäkter m.m. Övriga intäkter redovisas i den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning
Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

Statliga stöd
Statligt stöd är en åtgärd av staten i syfte att lämna en ekonomisk fördel som uppfyller vissa kriterier. Statliga bidrag finns i form av sjuklönekostnad och lönebidrag för enstaka bolag i koncernen. Sjuklönekostnad erhålls årligen och intäktsförs vid samma tidpunkt. Lönebidragen erhålls månadsvis och intäktsförs i den period de avser.

Investeringsstöd för investeringar i förvaltningsfastigheter minskar anskaffningsvärdet av den materiella anläggningstillgången.

RÖRELSEKOSTNADER

Leasingavtal
Vid tecknandet av nya leasingavtal redovisas en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperioder. Möjliga förlängningsperioder inkluderas om koncernen är rimligt säker på att dessa kommer att nyttjas. Vid diskontering används bolaget marginella låneränta som för närvarande uppgår till mellan 3,25 och 3,35 procent. Leasingavtalet kan komma att förändras under leasingperioden varvid omvärdering av leasingskulden och nyttjanderättstillgången sker. Leasingavgifter fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta. Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. Med hänsyn till att aktuella leasingavtal avser tomträtter där nyttjandetid bedöms motsvara evighet så redovisas leasingavgiften i sin helhet som räntekostnad. Bolaget tillämpar lättnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt kortidsleasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som kostnad den period som nyttjandet sker.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnader utgörs av kostnader som avser drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration
Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag. Även kundförluster ingår i central administration.

Ersättningar till anställda
Samtliga pensionsplaner i Trianon redovisas som avgiftsbestämda. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Trianon har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning.

Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma Trianon tillgodo. En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigat, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande,av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

Utgörs av koncernens andel av resultat i de företag som klassificerats som intresseföretag och joint venture enligt definition ovan. Resultat från de intresseföretag och joint venture som innehar förvaltningsfastigheter inkluderar verkligt värdeförändringar på fastighetsinnehavet.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Både ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Lånekostnader direkt hänförliga till större nybyggnadsprojekt aktiveras under produktionstiden. Uttagna pantbrev i samband med nybyggnation kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Värdeförändringar avseende derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under separat rubrik i resultaträkningen.

SKATTER

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär

skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterföretag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Skattesatsen 20,6 procent använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med individuella avkastningskrav per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition.

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Som externa värderingsmän har Forum Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB samt Newsec Advice AB anlitats, vilka samtliga är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingar gjordes senast i december 2022. Vid utgången av räkenskapsåret har cirka 90 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats, resterande har internvärderats per bokslutsdatum.

Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdda byggrätter har ej värderats.

Förvaltningsfastigheter i intresseföretag eller joint venture värderas på motsvarande sätt.

För mer information angående värdering av förvaltningsfastigheter se not 17.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Låneutgifter som är direkt hänförbara till inköp, konstruktion eller produktion för större ny, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma Trianon till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar, ägda och leasade, redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Reparationer kostnadsförs löpande. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod från och med året efter tillgången aktiverats. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Nedskrivning sker om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod.

Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperiod:

- Inventarier, verktyg och installationer; 5–10 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s.k. återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig och kontroll överförd till kund. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna innehav av likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Redovisning av koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet och övriga leverantörsskulder. Koncernen tillämpar ej någon säkringsredovisning.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i avtalet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. Ett byte mellan en befintlig låntagare och långivare av skuldinstrument med villkor som i allt väsentligt är olika ska redovisas som en utsläckning av den gamla finansiella skulden och redovisning av en ny finansiell skuld. På motsvarande sätt ska en modifiering i betydande utsträckning av villkoren för en finansiell skuld eller del av den (oavsett om den är hänförlig till låntagarens finansiella svårigheter eller ej) redovisas som en utsläckning av den ursprungliga finansiella skulden och redovisning av en ny finansiell skuld. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och en ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, ska redovisas i resultatet.

Om ett företag återköper en del av en finansiell skuld ska företaget fördela det tidigare redovisade värdet för den finansiella skulden på den del som fortsätter att bli redovisad och den del som tas bort från rapporten över finansiell ställning utifrån de relativa verkliga värdena för dessa delar vid återköpstidpunkten. Skillnaden mellan (a) det redovisade värdet som fördelats på den del som tagits bort från rapporten över finansiell ställning och (b) erlagd ersättning, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, för den del som tagits bort från rapporten över finansiell ställning, ska redovisas i resultatet. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredovisas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Trianons principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Med undantag för derivat har Trianon för närvarande endast finansiella tillgångar som klassificeras enligt affärsmodellen att samla in avtalsenliga kassaflöden. För redovisning av derivat se sidan 73.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som innehas enligt en affärsmodell vars mål är att inneha tillgångar i syfte att samla in avtalsenliga kassaflöden förvaltas för att realisera kassaflöden genom att samla in avtalsenliga betalningar under instrumentets löptid. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar fler tal scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer (t ex försämrad konjunktur, »

20230523067B1

ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten samt ett större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet), enligt en förlustandelsmetod (förenklad metod). En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga dessa fordringar. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Likvida medel
I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit (om utnyttjad) redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder
Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. All upplåning (skuld till kreditinstitut och obligationslån) samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Derivat
Derivat redovisas enligt IFRS initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Ränteintäkter från ränteswappar ska skiljas från ränteintäkter enligt effektivräntemetoden och presenteras separat i resultatet. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde och värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Ränteswappar som säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt.

Om ett derivat utgör en finansiell tillgång ska Trianon ta bort derivatet från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om Trianon överför derivatet. Om ett derivat utgör en finansiell skuld ska Trianon ta bort derivatet från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs, annulleras eller utsläcks.

I Trianons fall avses ränteswapavtal som klassificeras till verkligt värde via resultatet vilka har anskaffats för att säkra de risker för ränteexponeringar som koncernen är utsatt för. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I Trianons fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna. I avtalet för derivat finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Eget kapital
Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Koncernen redovisar sedan några år tillbaka hybridobligationer med evig löptid som del av eget kapital. Den räntekostnad som erläggs till innehavarna av obligationen redovisas såsom en följd av detta såsom en utdelning direkt i eget kapital. Hybridobligationerna redovisas som eget kapital då de löper med evig löptid, återbetalning beslutas av årsstämma samt att hybridobligationerna är efterställda samtliga skulder och skuldinstrument i samband med en eventuell likvidation.

Resultat per aktie
Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:
- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, med avdrag för utdelning som är hänförlig till hybridobligationer
- med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerad för fondemissionselementet i stamaktier som emitterats under året och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:
- effekten av ränta på konvertibelt skuldbrev, och
- det vägda genomsnittet av antalet stamaktier som tillkommer om samtliga potentiella stamaktier, som ger upphov till utspädningseffekt konverteras till aktier.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventualförpliktelser redovisas också när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att det ej tillförlitligt kan beräknas.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och tillkommande information i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper
De mest väsentliga skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är upprättade enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterföretaget. Det bokförda värdet prövas årsvis mot dotterföretagens koncernmässiga värde, återvinningsvärdet. I de fall bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt. Nedskrivningsprövning av det bokförda värdet sker efter att utdelning erhållits.

Intäkter
Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter från operationella leasingavtal och följer samma redovisningsprinciper som koncernen, med undantag av kravet på att särskilja mellan lease och icke-leasing komponenter.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av med 1-20 procent per år. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag.

Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag och intresseföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Finansiella instrument
Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Principerna gällande initial redovisning och borttagning från balansräkningen skiljer sig inte från koncernredovisning.

I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde (med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar) och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, (det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen) och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar samma metod som koncernen för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang.

Moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickande faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats. Moderföretagets fordringar på dotterföretaget är efterställda externa långivares fordringar.

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde »

och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till detta värde.

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Leasade tillgångar
I moderbolaget tillämpas undantaget från IFRS 16 och leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Skatter
I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer
Bolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och andelar i koncernföretaget hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Vid redovisning av koncernbidrag kan ett bolag tillämpa antingen huvudregeln eller alternativregeln. Den valda regeln ska tillämpas konsekvent på samtliga koncernbidrag. Huvudregeln innebär att moderbolaget redovisar erhållna koncernbidrag från dotterföretag som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Trianon tillämpar alternativregeln. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Intresseföretag
Andelar i intresseföretag värderas till anskaffningsvärde. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger anskaffningsvärdet sker nedskrivning.

NOT 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Trianonkoncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Inga valutarisker finns i koncernen. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk och räntebindning
Trianon har en belåningsgrad som uppgår till 54,6 procent (53,5). Den räntebärande upplåningen medför att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar används olika typer av räntederivat. Vid periodens utgång var 200 Mkr (2 320) säkrat genom ränteswappar. Bolaget har ingått ett swapoptionsavtal om 1,0 Mdkr till en ränta om 2,5 procent med start i november 2024, vilket inte är beaktat i räntebindningstiden men däremot inräknat i säkringsgraden. Säkringsgraden uppgick till 17 procent (34) av totala skulder till kreditinstitut. Cirka 9 procent (31) av lån från kreditinstitut löper med fast ränta, vilket begränsar ränterisken ytterligare. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,2 procent (1,9) inklusive swapräntor samt till 2,0 procent (1,4) exklusive swapräntor. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/-62,7 Mkr (22,0), beräknat på den del av skulden som löper med rörlig ränta och som ej säkrats med räntederivat, för det räkenskapsåret som slutar den 31 december 2022.

Trianon omstrukturerade swapportföljen under våren 2022 genom att öka swapvolymen till 2 950 Mkr samt förkorta löptiden till tre år. Då marknadsläget förändrades och korta swapräntor översteg långa, realiserades samtliga swapar under tredje kvartalet för att därefter börja att bygga upp den långsiktiga swapportföljen på nytt. Den realiserade swapportföljen påverkade kassaflödet positivt med totalt 142,7 Mkr samt belåningsgraden positivt med cirka 1 procentenhet.

Enligt bolagets finanspolicy ska räntebindningstiden vara mellan två och fyra år. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per bokslutsdagen 0,5 år (2,7).

Räntebindningsstruktur 2022-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2023	6 759	95
2024	148	2
2025	0	0
2026	0	0
2027 och framåt	200	3
Summa	**7 107**	**100**

Finansiella derivatinstrument
Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/– 1 %-enhet.

Förfall	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta	Marknadsvärde om ränta +1%-enhet	Marknadsvärde om ränta -1%-enhet
2032	200	1,1	3,12 %	27,4	-27,4
Summa	**200**	**1,1**		**27,4**	**-27,4**

En swapoption med nominellt belopp om 1 Mdkr har sålts med löptid om 8 år till en fast ränta om 2,50 procent. Derivatet har inte påverkat genomsnittlig räntebindning då det löper med startdatum 2024. Derivatskuld kopplat till instrumentet uppgår till 27,0 Mkr.

Räntederivat om 28,2 Mkr (70,9) redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 31.

Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

Refinansierings- och likviditetsrisk
Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen begränsar risken genom det finansiella målet att belåningsgraden ej ska överstiga 60 procent. Belåningsgraden per bokslutsdagen uppgick till 54,6 procent (53,5).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2022 till 7 107,4 Mkr (6 866,5), varav konvertibellån utgör 0,0 Mkr (11,4) samt 0 Mkr (0) utgör utnyttjad del av checkkredit om totalt 35 Mkr (35).

Upplåning ska enligt finanspolicyn ske från minst tre motparter och antal motparter vid årets utgång uppgick till tolv stycken. Kovenanter ställda i finansieringsavtal beräknade på koncernnivå framgår enligt nedan. Kovenanter beräknade på dotterbolagsnivå kan förekomma men avviker ej till det sämre jämfört med koncernen. Samtliga kriterier har uppfyllts för båda räkenskapsåren.

Nyckeltal	Kovenant	Andel skulder, %	2022	2021
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,50	65	2,4	3,2
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,75	14	2,4	3,2
Belåningsgrad, %	<60	77	54,6	53,5
Belåningsgrad, %	<65	14	54,6	53,5
Soliditet, %	>30	46	38,9	38,6

20230523067783

Kapitalbindningsstruktur
Efter räkenskapsårets utgång har kreditlöften samt kreditbeslut erhållits för att täcka samtliga obligationsförfall under 2023 om totalt 498 Mkr.

Enligt bolagets finanspolicy ska kapitalbindningstiden vara 2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var per bokslutsdagen 3,2 år (2,1).

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31, koncern

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
Q1 2023	4	0
Q2 2023	399	6
Q3 2023	977	14
Q4 2023	1 469	21
2024	1 729	24
2025	1 412	20
2026	55	1
2027 och framåt	1 062	15
Summa	**7 107**	**100**

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31, koncern

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2022[2]	3 412	50
2023	2 577	37
2024 och framåt	878	13
Summa	**6 867**	**100**

[2] Efter räkenskapsårets utgång har 1 055 Mkr av lån med förfall 2022 förlängts på löptider mellan ett och tre år.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31, moderbolag

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2023	472	51
2024	0	0
2025 och framåt	445	49
Summa	**917**	**100**

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31, moderbolag

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2022	40	4
2023	907	96
2024 och framåt	0	0
Summa	**948**	**100**

Löptidsanalys odiskonterade skulder

Koncern 2022-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder och derivat	Räntekostnader	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Summa
Inom 3 mån	4,0	66,3	89,5	0,0	159,8
4–6 mån	399,0	64,8	0,0	0,0	463,8
7–9 mån	978,0	58,6	0,0	0,0	1 036,6
10–12 mån	1 508,4	51,1	0,0	0,0	1 559,5
2 år	1 689,0	135,2	0,0	0,0	1 824,2
3 år	1 412,0	87,0	0,0	0,0	1 499,0
4 år	54,8	45,9	0,0	0,0	100,7
5 år	0,0	43,6	0,0	0,0	43,6
Efter 5 år	1 062,2	327,3	0,0	29,6	1 419,1
	7 107,4	**879,8**	**89,5**	**29,6**	**8 106,3**

Koncern 2021-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder och derivat	Räntekostnader	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Summa
Inom 3 mån	256,1	24,5	74,3	107,5	462,4
4–6 mån	1 012,6	23,5	0,0	0,0	1 036,0
7–9 mån	176,8	20,5	0,0	0,0	197,3
10–12 mån	1 955,5	19,2	0,0	11,4	1 986,1
2 år	2 593,7	36,4	0,0	0,0	2 630,1
3 år	507,4	11,6	0,0	44,0	563,0
4 år	15,3	7,4	0,0	0,0	22,7
5 år	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2
Efter 5 år	337,8	191,8	0,0	0,0	529,5
	6 855,1	**341,9**	**74,3**	**162,9**	**7 434,2**

Kredit- och motpartsrisk
Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Exponering i finansiella fordringar exklusive likvida medel

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kundfordringar	17,3	14,3	13,4	6,2
Fordringar hos intresseföretag	9,2	15,6	9,2	15,6
Fordringar hos joint venture	42,1	253,6	42,1	253,6
Fordringar hos dotterföretag	0,0	0,0	1 748,8	1 672,3
Upplupna intäkter	3,8	3,5	3,2	2,8
Övriga fordringar	35,6	1,6	20,6	1,6
Summa	**108,0**	**288,6**	**1 837,3**	**1 952,1**

Av ovanstående fordringar förfaller 21,1 Mkr inom 3 månader, 0,0 Mkr inom 1 år och övriga efter 5 år. Kreditförlusten finns i posten kundfordringar.

Fordringar på intresseföretag och joint venture löper med marknadsmässig ränta och kreditrisken i dessa bedöms som låg.

Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kundfordringar	32,2	18,7	14,1	6,6
Reserv för förväntade kreditförluster	-14,9	-4,4	-0,7	-0,4
Summa kundfordringar	**17,3**	**14,3**	**13,4**	**6,2**

Under räkenskapsåret har reserv för förväntade kreditförluster ökat med 9,8 Mkr (-2,2). Konstaterade kundförluster har belastat resultatet med 0,7 Mkr.

NOT 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:
Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.
I hyresintäkterna ingår även tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. Bedömning har gjorts att servicekostnaderna utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna.

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Bostäder	453,3	377,3	10,3	10,0
Lokaler	214,5	219,2	55,8	48,7
Garage och parkeringsplatser	20,2	21,4	6,6	5,4
Övrigt	0,3	0,2	0,0	0,0
Summa	**688,3**	**618,1**	**72,7**	**64,1**

Kontraktsförfallostruktur	**Antal kontrakt**	**Årligt kontraktsvärde**	**Andel, %**	**Totalt kontraktsvärde under avtalstiden**	**Andel, %**
Kommersiella lokalkontrakt, löptid					
2023	111	23,7	10	20,4	2
2024	98	38,4	17	60,9	6
2025	81	51,7	22	133,9	14
2026	59	46,4	20	169,9	18
2027	19	11,6	5	53,9	6
Övriga t.o.m. 2041	35	58,2	25	517,7	54
Summa	**403**	**230,1**	**100**	**956,7**	**100**

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.
Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalhyreskontrakt uppgick till 4,2 år.

20230523067785

NOT 5 Exploateringsfastigheter

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Exploateringsfastigheter	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Intäkter exploateringsfastigheter	90,6	0,0	0,0	0,0
Kostnader exploateringsfastigheter	-82,2	0,0	0,0	0,0
Summa	**8,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Vid försäljning av två exploateringsfastigheter, genom försäljning av andelar i dotterföretag, har bedömning gjorts att intäkten ska redovisas över tid i enlighet med IFRS 15. Fastigheterna levereras som två nyckelfärdiga fastigheter, vilket innebär att köparen i samband med ingående av avtal förbundit sig att överta det formella ägandet av fastigheterna vid färdigställandet. Åtagandet innebär att leverera ett distinkt investeringsobjekt med överenskommet pris. I bedömningen tas hänsyn till att avtalet ej kan sägas upp av kunden om inte avtalsbrott föreligger, att eventuella förändringar under avtalet styrs av motparten samt att rätt till betalning sker under projektets gång. Den totala intäkten för åtagandet är förutbestämd och påverkas inte av hur värdet utvecklas fram till färdigställandet. Då Trianons prestationsåtagande sker över tid så redovisas tillika avtalet över tid baserat på nedlagda kostnader.

NOT 6 Övriga rörelseintäkter

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Övriga rörelseintäkter	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Lönerelaterade ersättningar/bidrag	0,4	0,4	0,0	0,0
Försäkringsersättning	1,4	1,0	0,4	0,0
Övriga rörelseintäkter	14,5	4,1	7,8	3,2
Summa	**16,3**	**5,5**	**8,2**	**3,2**

NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
El- och värmekostnader	92,1	67,8	12,2	8,8
Övriga driftskostnader	24,0	23,7	1,8	1,6
Reparation och underhåll	57,9	43,9	5,1	4,4
Fastighetsskatt	21,4	22,5	6,5	5,8
Personalkostnader	21,0	19,4	0,0	0,0
Övriga fastighetskostnader	57,0	50,3	6,5	6,9
Summa	**273,4**	**227,6**	**32,1**	**27,5**

Central administration / Övriga externa kostnader

	KONCERN	
Mkr	**2022**	**2021**
Externa kostnader	36,9	29,6
Personalkostnader	33,8	24,5
Avskrivningar	2,2	1,3
Summa	**72,9**	**55,5**

Externa kostnader avser i huvudsak koncernledning, IT, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode.

NOT 8 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	KONCERN		MODERBOLAG	
Medeltalet anställda	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kvinnor	38	34	6	5
Män	55	48	3	2
Summa	**93**	**82**	**8**	**6**

	STYRELSE		LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	
Könsfördelning	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kvinnor	3	3	2	2
Män	4	5	4	4
Summa	**7**	**8**	**6**	**6**

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr				
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktör				
Grundlön	2,2	1,9	2,2	1,9
Förmåner	0,0	0,1	0,0	0,1
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	4,9	4,5	3,1	2,7
Förmåner	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga anställda	35,1	25,8	3,4	1,6
Summa	**42,2**	**32,3**	**8,7**	**6,3**
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,7	1,4	1,7	1,4
Övriga ledande befattningshavare	1,3	1,1	0,8	0,7
Övriga anställda	2,2	1,9	0,5	0,1
Övriga sociala kostnader				
Verkställande direktör	1,1	1,0	1,1	1,0
Övriga ledande befattningshavare	1,9	1,7	1,2	1,0
Övriga anställda	11,7	11,2	1,0	0,5
Summa	**19,9**	**18,3**	**6,3**	**4,7**

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, pensionsförmåner och övriga förmåner. Möjlighet finns att omvandla fast lön till pensionsavsättning. Övriga ledande befattningshavare utgörs av vice VD och ekonomichef, förvaltningschefer, transaktionschef samt affärsutvecklingschef. Inga aktiekursrelaterade ersättningar finns. Total ersättning till verkställande direktören uppgick till 3,9 Mkr (3,4).

Ersättning till verkställande direktören har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören i samråd med styrelsens ordförande och i enlighet med gällande ersättningsriktlinjer antagna vid årsstämma.

Avgångsvederlag enligt anställningsavtal med verkställande direktör motsvarande 6 månadslöner, 1,1 Mkr (0,9).

	KONCERN		
Tkr			
Ersättning till styrelse som påverkat årets resultat 2021	**2022**	**2021**	
Boris Lennerhov	270	360	Ordförande och revisionsutskott t.o.m. augusti 2022
Viktoria Bergman	240	180	Ordförande fr.o.m. augusti 2022, revisionsutskott
Axel Barchan	180	180	Styrelse och revisionsutskott
Richard Hultin	150	75	
Jens Ismunden	158	150	Styrelse och revisionsutskott fr.o.m. augusti 2022
Elin Thott	150	150	
Sofie Karlsryd	75	75	Styrelsesuppleant
Summa	**1 223**	**1 170**	

Styrelsearvode har, i enlighet med beslut enligt årsstämma, utgått med 300 000 kr (300 000) till styrelseordföranden samt med 150 000 kr (150 000) per person till övriga styrelseledamöter undantaget Olof Andersson samt med 75 000 kr (75 000) till styrelsesuppleant. Ersättning till revisionsutskottets ledamöter har utgått med 60 000 kr (60 000) till ordföranden i revisionsutskottet samt 30 000 kr (30 000) vardera till ledamöterna.

NOT 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Mazars AB				
Revisionsuppdrag	2,5	1,7	2,5	2,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,7	0,5	0,7	0,0
Övriga uppdrag	0,1	0,1	0,1	0,0
Summa	**3,3**	**2,3**	**3,3**	**2,3**

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	0,5	0,2	0,0	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga uppdrag	*0,0*	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Summa	**0,5**	**0,2**	**0,0**	**0,0**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster.

Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

20230523067837

NOT 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	22,2	20,5	-10,0	-16,5
Omvärdering av andelar när intresseföretag övergår till dotterföretag	0,0	21,2	0,0	0,0
Summa	**22,2**	**41,7**	**-10,0**	**-16,5**

Omvärdering av andelar i intresseföretag sker när innehavet i Signatur Fastigheter AB övergår från intresseföretag till dotterföretag. Priset per aktie vid den tidpunkt då bestämmande inflytande uppstår har använts vid omvärdering. Under räkenskapsåret har resterande andel av intresseföretaget Trianon Svedala 8:16 AB förvärvats och övergått till koncernföretag.

NOT 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Finansiella intäkter	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	46,7	47,3
Ränteintäkter övriga	9,2	2,7	8,9	3,3
Summa	**9,2**	**2,7**	**55,6**	**50,6**

NOT 12 Leasingavtal

Enligt IFRS 16 redovisas alla leasingavtal i balansräkningen, förutom korttidsleasing och leasing av mindre värde. Per bokslutsdatum har koncernen hyresavtal avseende tomträtter som redovisas som nyttjanderättstillgång i balansräkningen.

	2022	2021
Materiella anläggningstillgångar, Nyttjanderätt tomträtter		
Ingående värde	163,6	194,2
Tillkommande avtal	17,9	12,3
Avgående avtal	0,0	-42,9
Utgående värde	**181,5**	**163,6**
Långfristiga skulder, leasingskuld		
Ingående värde	163,6	194,2
Tillkommande avtal	17,9	12,3
Avgående avtal	0,0	-42,9
Utgående värde	**181,5**	**163,6**

Då värdet på nyttjanderättstillgångarna och leasingskulden uppgår till samma belopp påverkas inte eget kapital.

Räntekostnader för leasingskulder	6,1	6,4

Det totala kassaflödet för leasingavtal uppgick till -6,1 Mkr (-6,4).

På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

Förfallotidpunkter leasingskuld

	KONCERN	
Mkr	**2022**	**2021**
Inom 1 år	6,1	5,3
Mellan 1–5 år	16,1	21,0
Senare än 5 år	2,7	3,9
Summa	**24,9**	**30,2**

Moderbolaget tillämpar undantaget från tillämpning av IFRS 16 Leasing. Leasingkostnader belastar resultatet med redovisning linjärt över leasingperioden.

NOT 13 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Finansiella kostnader	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	40,4	0,3
Räntekostnader övriga	148,9	88,8	40,8	48,8
Övriga finansiella kostnader	3,0	1,4	2,6	1,8
Summa	**151,9**	**90,2**	**83,8**	**50,9**

NOT 14 Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**
Erhållna koncernbidrag	55,7	38,5
Summa	**55,7**	**38,5**

NOT 15 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-8,0	-9,3	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	-3,0	0,1	-2,9
Summa aktuell skatt	**-8,5**	**-12,3**	**0,1**	**-2,9**
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver	-3,5	-1,0	0,0	0,0
Finansiella instrument	-13,2	-19,7	5,9	-25,7
Underskottsavdrag	-12,1	20,3	-8,1	4,0
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	6,8	-342,8	-2,2	1,4
Summa uppskjuten skatt	**-22,0**	**-343,2**	**-4,4**	**-20,4**
Summa skatt	**-30,5**	**-355,5**	**-4,3**	**-23,3**
Resultat före skatt	201,9	1 666,0	102,7	329,8
Skatt enligt gällande skattesats	-41,6	-343,2	-21,2	-67,9
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	-3,0	0,1	-2,9
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-0,6	0,0	-0,6	0,0
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	4,6	8,6	0,0	-3,4
Nyttjat ej värderat skattemässigt underskott	0,0	-4,3	0,0	-4,1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9,3	11,8	7,6	68,4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,1	-0,1	-13,3	0,0
Justering uppskjuten skatt tidigare år	0,0	-17,8	0,0	-13,3
Ej värderad värdeförändring derivat	27,3	0,0	23,6	0,0
Ej redovisad uppskjuten skattefordran hänförligt till temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-24,0	-8,6	0,0	0,0
Övriga poster	-4,9	1,1	-0,5	0,0
Summa skattekostnad	**-30,5**	**-355,5**	**-4,3**	**-23,3**

NOT 16 Resultat per aktie

	2022	2021
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning	0,84	8,41
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,84	8,39
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	171,4	1 305,0
Utdelning hybridobligation	-39,8	-35,2
Årets resultat efter avdrag utdelning hybridobligation	**131,6**	**1 269,8**

Resultat per aktie före utspädning
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för utdelning hybridobligation och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2022 uppgående till 157 127,6 (150 992,8).

	2022	2021
Antal aktier 31 december	157 505,96	157 005,96
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	157 127,60	150 992,76

Resultat per aktie efter utspädning
Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för utdelning hybridobligation och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2022 uppgående till 157 324,0 (151 341,6). Någon materiell skillnad på resultatet före och efter utspädning har ej uppstått då återföring av ränta hänförlig till resultat efter utspädning ej varit väsentlig.

	2022	2021
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	157 127,6	150 992,8
Effekt av konvertibellån	196,4	348,8
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	157 324,0	151 341,6

Antal aktier samt nyckeltal för tidigare perioder omräknade med hänsyn till aktiesplit 4:1 den 27 maj 2022.

20230523067789

NOT 17 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

Mkr	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter	**2022**	**2021**
Ingående balans	12 665,5	9 462,3
Investeringar via bolag	39,0	2 693,6
Investering nya förvaltningsfastigheter	0,0	50,1
Investeringar i befintliga fastigheter[1]	554,9	309,8
Försäljning	0,0	-492,1
Försäljning till intresseföretag och joint venture	-86,6	-669,4
Omklassificering till exploateringsfastigheter	-75,5	0,0
Värdeförändring	-234,5	1 311,2
Utgående redovisat värde	**12 862,6**	**12 665,5**

[1] Investering har minskat med 0,0 Mkr (18,6) i statligt investeringsstöd.

Statliga bidrag har minskat anskaffningsvärdet ackumulerat med 114,8 Mkr.

Årets värdeförändring av kvarstående fastigheter uppgick till -270,1 Mkr (1 253,6) och årets värdeförändring av avyttrade fastigheter uppgår till 35,6 Mkr (57,6).

Mkr	MODERBOLAG	
Byggnad och mark	**2022**	**2021**
Ingående anskaffningsvärde	856,3	757,6
Investeringar	183,0	98,7
Utgående anskaffningsvärde	**1 039,3**	**856,3**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-169,3	-130,6
Årets avskrivningar	-31,6	-38,7
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-200,9**	**-169,3**
Ingående ackumulerade uppskrivningar	9,9	9,9
Årets avskrivningar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**9,9**	**9,9**
Utgående redovisat värde	**848,3**	**696,9**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 154 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar sig på 73 procent (75) bostäder, 12 procent (10) samhällsfastigheter samt 15 procent (15) kommersiellt. Fastigheterna har värderats externt i december 2022 enligt nedan.

Mkr	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter enligt	**2022**	**2021**
Extern värdering	11 337,6	10 218,3
Intern värdering	1 299,2	2 267,6
Pågående projekt	225,8	179,6
Utgående redovisat värde	**12 862,6**	**12 665,5**

Förvaltningsfastigheter i Trianons bestånd värderas av externa oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer.

Vid periodens utgång har cirka 90 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats och resterande har internvärderats.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte externvärderats på befintliga fastigheter. Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdda byggrätter har inte externvärderats. Externvärderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s. k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en fem- till femtonårig kalkylperiod använts. För fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 har en 20-årig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Påverkan på periodens resultat

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- Inflation har antagits till 5 procent under 2023 och därefter 2 procent årligen under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning.
- Kalkylräntа och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
- Kalkylräntan har beräknats till mellan 4,6 och 10,5 procent.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,25 till 7,5 procent.

Projektfastigheter externvärderas då de har en färdigställandegrad som är tillräckligt hög för att möjliggöra en tillförlitlig värdering. Fram till dess värderas fastigheterna till anskaffningsvärde. Därefter beräknas värdeförändringen för projektet och avräknas i förhållande till färdigställandegrad. Räntekostnad om 1,9 Mkr (0,0) har aktiverats i koncernen under året.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 31). Med nivå 3 avses verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Bokfört värde / verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs årligen utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat

Mkr	KONCERN	
	2022	**2021**
Fastighetsintäkter	688,3	618,1
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-273,4	-227,6
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	0,0	0,0

»

Känslighetsanalys
En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt.

Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent.

Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 643 Mkr.

Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antagande och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Vakansgraden avser endast kommersiella lokaler då bolaget bedömer att risk för vakans i bostadsfastigheter är låg.

Resultateffekt fastighetsvärderingar, Mkr	Förändring +/-	Bostäder	Samhäll	Kommersiellt
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-1 103/1 456	-133/162	-189/237
Hyresintäkt	1,0 procentenhet	145/ -145	20/-20	28/-28
Driftskostnad	1,0 procentenhet	-50/50	-4/4	-7/7
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-19/19	-13/13	-22/22

Antaganden per segment vid fastställande av verkligt värde

		Bostäder	Samhäll	Kommersiellt
Direktavkastning	%	2,3-5,3	3,0-7,5	3,8-6,8
Kalkylränta	%	4,6-7,3	6,0-10,5	6,7-9,1
Långsiktig vakans	%	0,0-7,5[1]	3,0-19,0	2,0-25,0
Drift och underhåll	kr/kvm	290-928	165-691	180-1 789

[1] I några av bostadsfastigheterna finns inslag av kommersiella ytor vilket är beaktat i den långsiktiga vakansen.

NOT 18 Maskiner och inventarier

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13,1	6,9	1,0	0,8
Investeringar	0,4	0,5	0,0	0,2
Investeringar via bolag	0,0	5,7	0,0	0,0
Försäljningar och utrangeringar	-0,7	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12,8**	**13,1**	**1,0**	**1,0**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5,8	-5,7	-0,7	-0,5
Omklassificeringar	-2,8	0,0	0,0	0,0
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0,7	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-1,4	-0,1	-0,2	-0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9,3**	**-5,8**	**-0,8**	**-0,7**
Utgående redovisat värde	**3,5**	**7,3**	**0,2**	**0,4**

NOT 19 Andelar i koncernföretag

	MODERBOLAG	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 426,5	707,0
Investeringar	46,8	932,2
Försäljningar	-85,7	-214,1
Aktieägartillskott	76,7	1,4
Nedskrivning	-54,4	0,0
Utgående anskaffningsvärden	**1 409,9**	**1 426,5**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag.

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
BC Arlöv 22:189 AB	559257-0153	Malmö	0	0	0,0	0,0
Burlöv Hanna AB	559191-4709	Malmö	0	0	0,0	0,1
Burlöv Hanna Holding AB	559332-9567	Malmö	0	0	0,0	0,0
Fastighets AB Sockerbetan Holding	556878-0562	Malmö	500	100	0,2	0,2
Fastighets AB Örestrand	556935-8038	Malmö	500	100	9,6	9,6
Lärjungen Lägenheter 11 AB	556875-5226	Malmö	1 000	100	28,1	28,1
Silor Projekt AB	559258-4394	Malmö	0	0	0,0	0,0
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö		100	36,2	33,2
Svedala Folkets Hus AB	559291-2223	Malmö	250	100	4,9	4,9
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	500	100	5,4	5,4
Trianon Almhög Fastighets AB	559165-6938	Malmö	500	100	0,0	1,3
Trianon Antilopen AB	556910-8987	Malmö	50 000	100	8,9	8,9
Trianon Beckasinen AB	559254-3432	Malmö	250	100	0,5	0,5
Trianon Bryggan 1 AB	556928-0281	Malmö	1 000	100	-0,2	-0,2
Trianon Bunkeflostrand AB	559150-9558	Malmö	500	100	0,1	0,1
Trianon Cineasten AB	556050-4721	Malmö	1 000	100	145,7	145,7
Trianon Docenten 4 AB	556989-3109	Malmö	500	100	3,1	3,1
Trianon Docenten 8 AB	556627-2026	Malmö	1 000	100	3,6	3,6
Trianon Fastighetsutveckling AB	559257-0138	Malmö	250	100	0,5	0,0
Trianon Fjällrutan AB	556758-4171	Malmö	1 000	100	31,7	31,7
Trianon Gunghästen AB	556953-6344	Malmö	500	100	47,0	47,0
Trianon Gåsen AB	556997-3257	Malmö	500	100	8,2	8,2
Trianon Hermodsdal 4 AB	556894-9589	Malmö	0	0	0,0	10,0
Trianon Hermodsdal 5 AB	556894-9571	Malmö	0	0	0,0	6,9
Trianon Hermodsdal 9 AB	559336-1537	Malmö	0	0	0,0	30,2
Trianon Hyllie AB	559106-8795	Malmö	500	100	1,4	0,1

»

20230523067911

	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel, %	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Trianon Hälsingör AB	559254-3440	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Hämplingen AB	556997-3240	Malmö	500	100	3,8	3,8
Trianon Invest AB	556258-6239	Malmö	1 500	100	6,4	6,4
Trianon Jordlotten AB	559155-0248	Malmö	500	100	8,2	8,2
Trianon Kil AB	556997-5096	Malmö	500	100	2,0	2,0
Trianon Korpen AB	559257-0146	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Laboratorn Fastighets AB	559194-2296	Malmö	0	0	0,0	3,4
Trianon Lerstorken AB	556734-9831	Malmö	1 000	100	9,1	9,1
Trianon Lerteglet 1 AB	559015-0008	Malmö	0	0	0,0	9,4
Trianon Lerteglet 2 AB	556935-0407	Malmö	500	100	9,1	9,1
Trianon Macken AB	556717-8164	Malmö	1 000	100	15,0	15,0
Trianon Mozart I AB	559133-5087	Malmö	50 000	100	11,1	11,1
Trianon Mozart II AB	559133-5079	Malmö	0	0	0,0	4,4
Trianon Murteglet AB	559008-9842	Malmö	0	0	0,0	10,6
Trianon No 1 Holding AB	556714-6286	Malmö	1 000	100	21,8	21,8
Trianon Notarien AB	556997-3190	Malmö	500	100	3,2	3,2
Trianon Omsorg AB	556790-5814	Malmö	1 000	100	1,6	1,6
Trianon Polstjärnan AB	556648-6204	Malmö	34 978 468	100	699,6	669,7
Trianon Professorn Fastighets AB	559194-2288	Malmö	500	100	6,6	6,6
Trianon Projekt Holding AB	559388-1716	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Resursen AB	556082-2610	Malmö	1 000	100	32,2	32,2
Trianon Sege Park AB	559058-8348	Malmö	500	100	1,7	0,3
Trianon Seved AB	559155-0271	Malmö	500	100	0,1	0,1
Trianon Skrattmåsen AB	556696-8763	Malmö	2 500	100	0,8	0,8
Trianon Slussen AB	556939-3910	Malmö	500	100	1,4	1,4
Trianon Smedjan AB	559225-5284	Malmö	500	100	2,6	0,3
Trianon Sorgenfri AB	559212-7442	Malmö	500	100	0,5	0,5
Trianon Stacken AB	556894-9563	Malmö	0	0	0,0	9,6
Trianon Spiralen KB	969628-2525	Malmö		100	15,9	15,8
Trianon Storgatan AB	556749-3738	Malmö	1 000	100	0,2	0,2
Trianon Svedala 25 AB	559165-1558	Malmö	500	100	0,1	0,1
Trianon Svedala 8:16 AB	556680-8480	Malmö	1 000	100	13,5	0,0
Trianon Svedalagården AB	559290-9658	Malmö	250	100	130,5	130,5
Trianon Tegelstenen 1 AB	559221-3051	Malmö	500	100	0,1	0,1
Trianon Tegelstenen 7 AB	559254-3580	Malmö	500	100	17,5	0,3
Trianon Tegelstenen 26 AB	559387-5981	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 27 AB	559387-5957	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 28 AB	559388-1831	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 29 AB	559396-7010	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 30 AB	559398-1136	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 31 AB	559396-7028	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 32 AB	559396-7002	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Torna AB	556997-2382	Malmö	500	100	2,4	2,4
Trianon Vallen AB	556406-8822	Malmö	1 000	100	12,4	12,4
Trianon Vivaldi AB	559165-1608	Malmö	500	100	0,1	0,1
Trianon Vårsången 2 AB	556984-5646	Malmö	500	100	5,1	5,1
Trianon Vårsången AB	556645-6819	Malmö	1 000	100	20,4	20,4
Vårsången Invest AB	559023-3788	Malmö	500	100	0,1	0,1
					1 409,9	**1 426,5**

Koncernen äger genom ovan nämnda dotterföretag 100 procent i ytterligare 89 bolag, vilka framgår i respektive dotterföretags årsredovisning.

NOT 20 Andelar i intresseföretag och joint venture

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	244,1	93,5	116,5	2,2
Förvärv	0,0	276,1	0,0	276,1
Resultatandel avyttrade intresseföretag	0,1	22,1	0,0	0,0
Resultatandel kvarvarande intresseföretag	-10,0	-13,9	-10,0	-16,5
Resultatandel joint venture	32,2	33,7	0,0	0,0
Årets uttag/Försäljningar	-11,3	-183,8	-2,2	-161,8
Aktieägartillskott	220,2	16,5	220,2	16,5
Utgående anskaffningsvärden	**475,2**	**244,1**	**324,5**	**116,5**

Finansiell information i sammandrag för respektive intresseföretag och joint venture, vilka alla är onoterade, vilket framgår enligt nedan:

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %	Röst-andel, %	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Trianon Svedala 8:16 AB[1]	556680-8480	Malmö	100	100	0,0	9,1
BM Malmö AB[1]	559254-3465	Malmö	45	45	0,0	0,0
Burlöv Center Fastighets AB[2]	559165-1566	Malmö	50	50	318,4	117,8
LerTri Holding AB[2]	559344-9019	Malmö	50	50	-0,3	0,0
Landshövdingen Holding AB[2]	559319-3476	Malmö	50	50	157,1	117,4
					475,2	**244,1**

[1] Intresseföretag.
[2] Joint venture.

20230523067792

Tabellen visar bolagets del av intresseföretag och joint venture i förhållande till ägarandel.

Företag	Organisations-nummer	Säte	Tillgångar	Skulder	Resultat
BM Malmö AB	559254-3465	Malmö	37,8	92,2	-10,0
Burlöv Center Fastighets AB	559165-1566	Malmö	591,1	272,7	6,0
LerTri Holding AB	559344-9019	Malmö	63,9	64,2	-0,1
Landshövdingen Holding AB	559319-3476	Malmö	366,3	209,2	24,1
Trianon Svedala 8:16 AB	556680-8480	Malmö	0,0	0,0	2,2

Under räkenskapsåret har resterande andel av intresseföretaget Trianon Svedala 8:16 AB förvärvats och övergått till koncernföretag.

NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4,5	4,2	4,5	3,7
Förutbetalda tomträttsavgifter	2,9	2,7	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader	11,8	13,8	6,6	7,8
Upplupna ränteintäkter	0,7	1,6	1,6	1,6
Upplupna hyresintäkter	3,1	1,9	1,6	1,2
Övriga upplupna intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**22,9**	**24,2**	**14,3**	**14,3**

NOT 22 Eget kapital

KONCERN

Kapitalstruktur
Trianon ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som inte ska överstiga 60 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,75 gånger.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria så som derivatskuld och uppskjuten skatteskuld och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Belåningsgrad används därför som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl återläggs derivatskuld och uppskjuten skatteskuld vid beräkning av långsiktigt substansvärde, se härledning av nyckeltal på sidan 99.

Trianon har som mål att genomsnittlig avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 12 procent årligen över en konjunkturcykel.

För information om externa krav och uppfyllande av dessa, se not 3 Kapitalbindningsstruktur.

Konvertibellån till personalen uppgick till 0,0 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Utav totalt 11,4 Mkr i konvertibellån har 9,8 Mkr konverterats till aktier och resterande belopp om 1,6 Mkr återbetalats i december 2022. Konverteringen till aktier har tillfört bolaget 499 997 aktier och ökat aktiekapitalet med 312 498 kronor och inneburit en utspädning med 0,3 procent av kapitalet och 0,2 procent av rösterna.

Aktiekapital
Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs vid bolagsstämma och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för A-aktier samt 1/10 dels röst per B-aktie. Alla aktier har samma rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar. Kvotvärdet per aktie uppgår till 0,625 kronor per aktie.

Tillskjutet kapital
Tillskjutet kapital hybridobligation består av kapital hänförligt till emission av en hållbar hybridobligation med evig löptid, vilken löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 7,0 procent.

Övrigt tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.

Balanserade vinstmedel
I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår tidigare uppskrivningsfonder, intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag samt övrigt kapital som ej betecknas som tillskjutet enligt ovan.

MODERBOLAG

Aktiekapital
Aktiekapitalet består vid årets slut av 6 084 472 A-aktier med vardera en röst och 151 421 485 B-aktier med vardera 1/10 dels röst, sammanlagt 157 505 957 aktier.

Bundna fonder
Bundna fonder avser reservfond och uppskrivningsfond och får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat
Utgörs av föregående års fria egna kapital efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Utdelning
Styrelsen har beslutat att avvakta med förslag avseende utdelning inför stämman 2023 för att kunna ha flexibilitet och utvärdera nya affärsmöjligheter. Föregående år uppgick utdelningen till 2,00 per aktie, motsvarande ett belopp om 78,5 Mkr.

	Antal aktier, tusental	Kvotvärde, kr	Aktiekapital, Mkr
Ingående 2022-01-01	39 251,5	2,50	98,1
Aktiesplit (4:1) 2022-05-27	117 754,5	0,625	0,0
Emission genom konvertering 2022-09-20	407,7	0,625	0,3
Emission genom konvertering 2022-12-06	92,3	0,625	0,1
Utgående 2022-12-31	157 506,0	0,625	98,4

20230523067793

NOT 23 Upplåning

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut				
Långfristiga skulder	4 127,0	2 957,4	445,3	410,5
Kortfristiga skulder	2 581,6	3 401,0	731	40,3
Summa skuld lån från banker och övriga kreditinstitut	**6 708,6**	**6 358,4**	**518,4**	**450,8**
Skuld obligationslån				
Långfristiga skulder	0,0	496,8	0,0	496,8
Kortfristiga skulder	398,8	0,0	398,8	0,0
Summa skuld obligationslån	**398,8**	**496,8**	**398,8**	**496,8**
Skuld koncernbolag				
Långfristiga skulder	0,0	0,0	957,1	1 042,0
Kortfristiga skulder	0,0	0,0	405,4	3,8
Summa skulder till koncernbolag	**0,0**	**0,0**	**1 362,5**	**1 045,8**
Övriga skulder				
Långfristiga skulder	4,5	48,1	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	0,0	11,4	0,0	11,4
Summa övriga skulder	**4,5**	**59,5**	**0,0**	**11,4**
Summa långfristig upplåning	4 131,5	3 502,3	1 402,4	1 949,3
Amortering inom 2–5 år	3 064,9	3 158,1	445,3	907,3
Amortering senare än 5 år	1 066,7	344,2	957,1	1 042,0
Summa kortfristig upplåning	**2 980,4**	**3 412,4**	**877,3**	**55,5**

Upplåning redovisas netto efter transaktionskostnader. Obligationslån uppgick till 398,8 Mkr (496,8), vilket utgörs av en icke säkerställd företagsobligation om ett belopp på 400 Mkr (500) med förfall 11 augusti 2023 (26 februari 2021). Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr (500) och löper på 2,5 år (2,5) med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent (2,75) utan Stiborgolv. Villkoren i emissionen innehåller kovenanterna belåningsgrad <70% samt räntetäckningsgrad >1,5 ggr. Samtliga villkor har uppfyllts under båda räkenskapsåren.

Ägarförändringsklausul kan innebära inlösen om mer än 50% av rösterna kontrolleras av annan än nuvarande huvudägare i bolaget. Emissionsdatum var den 11 februari 2021 då 250 Mkr emitterades. Därefter emitterades 100 Mkr den 11 juni 2021 samt 150 Mkr den 5 oktober 2021.

I november 2022 återköptes 100 Mkr, vilket innebär att utestående belopp är 400 Mkr, kreditlöften och kreditbeslut i bank finns på plats för att lösa obligationen i sin helhet. För övriga villkor vad gäller upplåning se not 3.

NOT 24 Räntederivat

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående redovisat värde skuld	70,9	167,3	70,9	166,7
Värdeförändring	-196,4	-66,5	-174,2	-66,5
Erlagd ränta	-11,2	-30,0	-11,2	-29,3
Avyttrad del	142,7	0,0	142,7	0,0
Utgående nettoskuld	**6,0**	**70,9**	**28,2**	**70,9**
Varav långfristig del derivatskuld	28,2	70,9	28,2	70,9
Varav kortfristig del derivatfordran	22,2	0,0	0,0	0,0

Realiserad värdeförändring uppgick till -11,2 Mkr (-30,0) avseende erlagda räntor samt 142,7 Mkr (0,0) avyttring av derivatfordran.

NOT 25 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Uppskjuten skattefordran	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Skatt avseende				
Skattemässiga underskott i koncernföretag:				
Ingående balans	41,8	25,0	8,9	4,0
Förändring i balansräkningen	0,0	-3,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	-12,1	19,8	-8,1	4,9
Utgående redovisat värde	**29,7**	**41,8**	**0,8**	**8,9**
Finansiella instrument:				
Ingående balans	14,8	34,5	14,6	25,3
Förändring i resultaträkningen	-9,0	-19,7	-8,8	-10,7
Utgående redovisat värde	**5,8**	**14,8**	**5,8**	**14,6**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	-1,1	-2,1	0,0	0,0
Förändring i balansräkningen	1,1	0,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	0,0	1,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**35,5**	**55,5**	**6,6**	**23,5**

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Uppskjuten skatteskuld	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Skatt avseende				
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	4,1	3,1	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	3,5	1,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**7,6**	**4,1**	**0,0**	**0,0**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	853,2	583,7	10,7	10,7
Förändring i balansräkningen	-3,0	-71,6	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	-7,3	341,1	2,1	0,0
Utgående redovisat värde	**842,9**	**853,2**	**12,8**	**10,7**
Finansiella instrument:				
Ingående balans	0,0	0,0	15,1	0,0
Förändring i resultaträkningen	4,6	0,0	-15,1	15,1
Utgående redovisat värde	**4,6**	**0,0**	**0,0**	**15,1**
Utgående redovisat värde	**855,1**	**857,3**	**12,8**	**25,8**

NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Upplupna lönerelaterade kostnader	9,9	10,6	3,2	2,8
Upplupna räntor	18,2	6,1	0,4	3,2
Förutbetalda hyresintäkter	76,0	64,8	8,8	8,5
Övriga poster	15,4	25,5	3,0	6,5
Summa	**119,5**	**106,9**	**15,3**	**21,1**

NOT 27 Ställda säkerheter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Säkerheter för kreditfaciliteter:				
Fastighetsinteckningar	6 880,0	6 522,8	600,6	494,1
Summa	**6 880,0**	**6 522,8**	**600,6**	**494,1**

NOT 28 Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	5 965,5	4 166,6
Borgensförbindelser till förmån för joint venture	390,1	0,0	390,1	0,0
Summa	**390,1**	**0,0**	**6 355,6**	**4 166,6**

NOT 29 Övriga långfristiga skulder

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Förskott	0,0	44,0	0,0	0,0
Övriga poster	4,5	4,1	0,0	0,0
Summa	**4,5**	**48,1**	**0,0**	**0,0**

20230523067795

NOT 30 Kassaflödesanalys

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys				
Betalt finansnetto				
Erhållen ränta	3,4	0,5	0,2	1,0
Avyttrad derivatfordran	142,7	0,0	142,7	0,0
Erlagd ränta	-163,1	-120,1	-43,4	-50,6
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-6,1	-6,4	0,0	0,0
Summa betalt finansnetto	**-23,1**	**-126,0**	**99,5**	**-49,6**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2,2	1,3	32,6	39,7
Nettoresultat exploateringsfastigheter	-8,4	0,0	0,0	0,0
Summa	**-6,2**	**1,3**	**32,6**	**39,7**

Förvärvade och avyttrade tillgångar och skulder via dotterföretag

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Förvärvade tillgångar och skulder:	**2022**	**2021**
Förvaltningsfastigheter	38,0	2 690,4
Maskiner inventarier	0,0	14,4
Uppskjuten skattefordran	0,0	7,1
Rörelsefordringar	0,1	103,2
Likvida medel	3,6	84,1
Fordringar, ägare	0,0	0,0
Långfristiga skulder	-18,2	-1 285,2
Övriga rörelseskulder och avsättningar	-1,0	-128,0
Summa nettotillgångar	**22,5**	**1 486,0**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-3,6	-84,1
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	0,0	-312,0
Förvärv av intresseföretag	-11,3	-161,8
Överenskommen reglering av fordran respektive skuld till säljaren vid förvärv av bolag	0,0	0,0
Betalning egna aktier	0,0	-60,1
Påverkan på likvida medel	7,7	868,0

Avyttrade nettotillgångar via dotterföretag:	**2022**	**2021**
Förvaltningsfastigheter	122,3	1 096,3
Uppskjuten skattefordran	0,0	1,1
Rörelsefordringar	0,0	38,7
Likvida medel	0,0	15,0
Långfristiga skulder	-82,5	-521,7
Uppskjutna skatteskulder	0,0	-71,6
Övriga rörelseskulder och avsättningar	-3,6	-13,7
Resultat vid avyttring	0,0	57,7
Summa nettotillgångar	**36,2**	**601,8**
Avgår: Likvida medel	0,0	-15,0
Påverkan på likvida medel	36,2	586,8

KONCERN

				Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	**2021-12-31**	**Kassaflödes-påverkande**	**Förvärv/ Försälj-ning**	**Nyttjanderätt**	**Omklass**	**2022-12-31**
Långfristiga och kortfristiga skulder	7 073,8	229,2	18,2	18,7	-55,0	7 289,3
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**7 078,3**	**229,2**	**18,2**	**18,7**	**-55,0**	**7 289,3**

KONCERN

				Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	**2020-12-31**	**Kassaflödes-påverkande**	**Förvärv**	**Nyttjanderätt**	**Omklass**	**2021-12-31**
Långfristiga och kortfristiga skulder	5 740,4	631,5	763,5	-30,6	-26,5	7 078,3
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**5 740,4**	**631,5**	**763,5**	**-30,6**	**-26,5**	**7 078,3**

»

MODERBOLAG

Poster från finansieringsverksamheten	2021-12-31	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	2022-12-31
Långfristiga och kortfristiga skulder	947,7	-34,4	3,8	917,1
Skuld koncernbolag	1 042,0	203,4	117,1	1 362,5
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**1 989,7**	**169,0**	**120,9**	**2 279,6**

MODERBOLAG

Poster från finansieringsverksamheten	2020-12-31	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	2021-12-31
Långfristiga och kortfristiga skulder	793,0	154,7	0,0	947,7
Skuld koncernbolag	869,0	173,0	0,0	1 042,0
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**1 662,0**	**327,7**	**0,0**	**1 989,7**

NOT 31 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
KONCERN	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fordringar hos intresseföretag	9,2	15,6				
Fordringar hos joint venture	42,1	253,6				
Kundfordringar	17,3	14,3				
Övriga fordringar	35,6	49,6				
Upplupna intäkter	3,8	3,5				
Likvida medel	90,0	87,4				
Räntebärande skulder					7 107,4	6 863,9
Leasingskulder					181,4	163,6
Räntederivat skuld			-28,2	-70,9		
Räntederivat fordran			22,2	0,0		
Leverantörsskulder					89,5	74,3
Skuld joint venture					0,0	107,5
Övriga skulder					34,1	26,3
Upplupna kostnader					43,5	42,1
Summa	**198,0**	**424,0**	**-6,0**	**-70,9**	**7 455,9**	**7 277,7**

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
MODERBOLAG	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Fordringar hos intresseföretag	9,2	15,6				
Fordringar hos joint venture	42,1	253,6				
Fordringar hos koncernföretag	1 748,8	1 672,3				
Kundfordringar	13,4	6,2				
Övriga fordringar	23,5	71,7				
Upplupna intäkter	3,2	2,8				
Likvida medel	57,9	14,9				
Skuld till kreditinstitut					518,4	450,8
Övriga långfristiga skulder					0,0	496,8
Räntederivat skuld			-28,2	-70,9		
Leverantörsskulder					30,9	35,5
Skulder till koncernföretag					1 362,5	1 045,8
Skulder till joint venture					0,0	107,5
Övriga kortfristiga skulder					400,7	14,9
Upplupna kostnader					6,6	12,5
Summa	**1 898,1**	**2 037,1**	**-28,2**	**-70,9**	**2 319,1**	**2 163,8**

Verkliga värden
För kortfristiga fordringar och skulder är diskonteringseffekten marginell, vilket innebär att redovisade värden för dessa i allt väsentligt motsvarar verkligt värde. För långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder med ett redovisat värde om 7 107,4 Mkr (6 866,5), uppgick det verkliga värdet till 7 089,8 Mkr (6 863,9). För mer information se not 3. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, d.v.s. räntederivat värderas i enlighet med nivå 2.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställes och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1
Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2
Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verklig värdevärdering av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Finansiella instrument i nivå 3
Indata för nivå 3 är icke observerbara indata för tillgången eller skulden. Icke observerbar data används för värdering till verkligt värde i den utsträckning observerbar data inte finns tillgänglig, vilket gäller situationer med liten eller ingen marknadsaktivitet för tillgången eller skulden vid värderingstidpunkten.

20230523067797

NOT 32 Händelser efter balansdagen

- Trianons bostadshyror höjs med 5 procent i Malmö från 1 januari 2023, vilket innebär cirka 20 Mkr högre hyresintäkter.
- Två längre hyresavtal tecknas på Entré och på Värnhem i Malmö, vilket ökar uthyrningsgraden och intäkterna för fastigheten.
- Kreditlöfte och beviljad bankfinansiering på plats för omfinansiering av utestående obligationer. Detta förväntas leda till lägre räntekostnader då obligationsfinansiering ersätts med bankfinansiering med lägre marginal.
- Trots bolagets starka finansiella ställning har styrelsen beslutat att avvakta med förslag avseende utdelning. Detta för att kunna ha flexibilitet att utvärdera nya affärsmöjligheter.

NOT 33 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.
Följande transaktioner har skett med närstående:

	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående		Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
Mkr	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
KONCERN										
Närståenderelation:										
Intresseföretag	4,5	3,8	0,5	0,6	0,0	0,0	9,2	15,6	0,0	0,0
Joint venture	5,0	1,1	2,1	1,7	-0,1	-0,1	41,1	253,6	0,0	107,5
Övriga närstående	1,0	0,9	0,0	0,0	-0,1	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**10,5**	**5,8**	**2,6**	**2,2**	**-0,2**	**-0,8**	**50,3**	**269,2**	**0,0**	**107,5**
MODERBOLAG										
Närståenderelation:										
Dotterföretag	3,6	1,9	6,3	47,0	-5,2	-2,0	1 367,5	1 672,3	957,1	1 042,0
Intresseföretag	4,5	3,6	0,5	0,6	0,0	0,0	9,2	15,6	0,0	0,0
Joint venture	4,2	1,1	2,1	1,7	-0,1	-0,1	41,1	253,6	0,0	107,5
Övriga närstående	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**12,5**	**6,6**	**8,9**	**49,3**	**-5,3**	**-2,8**	**1 417,8**	**1 941,5**	**957,1**	**1 149,5**

Fordringar på joint venture avser fastigheterna Rosengård Centrum, Burlöv center och silorna i Limhamn (Bojen och Fendern). Fordringar respektive skulder till närstående löper med marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina dotterföretag, se not 19.

Med övriga närstående bolag avses ägarbolagen Briban Invest AB respektive Olof Andersson Förvaltnings AB samt de bolag som dessa kontrollerar. Styrelseledamöterna respektive Verkställande Direktören har bestämmande inflytande i ägarbolagen. Under året har styrelseledamoten Richard Hultin via bolag erhållit konsultarvode om 66 975 kr för management tjänster utförda till delägda bolag i koncernen samt styrelseledamoten Elin Thott via bolag erhållit 25 151 kr för legal rådgivning i samband med förvärv.

Vad gäller styrelse, VD:s och andra ledande befattningshavares ersättningar, se not 8.

20230523067798

NOT 34 Segmentsredovisning

KONCERN	Totalt		Bostäder		Samhäll		Kommersiellt	
Mkr	jan-dec 2022	jan-dec 2021	jan-dec 2022	jan-dec 2021	jan-dec 2022	jan-dec 2021	jan-dec 2022	jan-dec 2021
Hyresintäkter	684,9	616,3	495,1	413,0	73,5	54,5	116,3	148,7
Fastighetskostnader	-267,3	-226,1	197,6	-158,7	-26,8	-16,4	-42,9	-51,0
Driftnetto	**417,6**	**390,2**	**297,5**	**254,3**	**46,7**	**38,1**	**73,4**	**97,7**
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-6,1	-6,4	-6,0	-5,3	-0,1	-0,1	0,0	-1,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-290,4	1 302,6	-325,0	1 071,8	74,6	80,1	-40,0	150,7
Segmentsresultat	**121,1**	**1 686,4**	**-33,5**	**1 320,8**	**121,2**	**118,1**	**33,4**	**247,4**
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	5,7	0,3						
Övriga intäkter och central administration	-56,6	-50,0						
Resultat från intresseföretag och joint venture	22,2	41,7						
Finansnetto exklusive tomträtter	-142,7	-87,5						
Värdeförändring projektfastigheter	55,9	8,6						
Värdeförändring derivat	196,4	66,5						
Resultat före skatt	**202,0**	**1 666,0**						
Verkligt värde per segment	12 452,2	12 319,4	9 086,5	9 283,9	1 514,8	1 241,0	1 850,9	1 794,5
Verkligt värde projekt	410,4	346,1						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**12 862,6**	**12 665,5**	**9 086,5**	**9 283,9**	**1 514,8**	**1 241,0**	**1 850,9**	**1 794,5**
Överskottsgrad	62,6%	64,1%	60,1%	61,6%	63,5%	69,9%	63,1%	68,6%

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i tre segment; bostäder, samhäll och kommersiellt. Sedan första kvartalet 2022 redovisas handel och kontor sammanslagna under beteckningen kommersiellt då dessa ej följs upp separat efter konvertering av en större handelsfastighet till samhällsfastighet.. 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.

Alla hyresintäkter härrör från fastigheter belägna i Sverige. Koncernen har ingen kund som står för mer än 10 procent av omsättningen. Den hyresgäst som enskilt står för störst andel svarar för 7 procent av omsättningen. Koncernens övriga rörelseintäkter är ej fördelade per segment.

Samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

NOT 35 Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Nedan följer de viktigaste antagandena och bedömningarna.

Skatter
Trianon förfogar över underskottsavdrag samt ej utnyttjade ränteavdrag om 131,0 Mkr (197,2), vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster inom koncernen och har därför värderats och redovisats som uppskjuten skattefordran. Utav dessa utgör 129,8 Mkr (154,1) ej utnyttjade ränteavdrag, vilka måste utnyttjas inom 6 år. Övriga 1,2 Mkr (43,1) är ej tidsbegränsade. Trianon kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär några begränsningar i möjligheterna att utnyttja dessa.

Förvaltningsfastigheter
För antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 17, Förvaltningsfastigheter.

Intäktsredovisning av försäljning av fastighetsprojekt
För antaganden och bedömningar i samband med intäktsredovisning av försäljning av fastighetsprojekt enligt IFRS 15, se not 5.

NOT 36 Resultatdisposition

Belopp i kr
Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	624 541 724
överkursfond	1 277 295 296
årets resultat	98 394 135
	2 000 231 155
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	2 000 231 155
	2 000 231 155

20230523067199

Underskrifter

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 maj 2023. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nummer 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö 2023-03-24

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Axel Barchan
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2023-03-24
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230523068800

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 53–57 respektive 20–29. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6–7, 12, 20–29, 42–43, 46–47, 50–57 och 60–91 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredo-visningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och balansräkningen för koncernen och resultat-räkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderbolag eller dess kontrollerande företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden har behandlats inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalande om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick per den 31 december 2022 till 12 862,6 Mkr och värdeförändringarna till -234,5 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 93% av de totala tillgångarna per 31 december 2022. Värderingarna har som huvudmetod genomförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida bedömda utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen samt att en liten justering i antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För ytterligare information se avsnittet risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen, not 2 Koncernens redovisningsprinciper samt not 17 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att: utvärdera värderingsmetod och indata i de externt upprättade värderingarna för ett urval av fastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnes kompetens och objektivitet. Vi har gjort marknadsjämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi har också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader samt granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–5, 8–11, 13–19, 30–41, 44–45, 48–49, 58–59 och 92–104. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksam-heten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncer-

20230523090801

nens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53–57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 20–29 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har.

Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Mazars AB, Box 4211, 203 13 Malmö utsågs till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ)s revisor av bolagsstämman 12 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan juni 2016.

Huvudansvarig revisor, Anders Persson, företrädande Mazars har varit bolagets revisor sedan 2019. På bolagsstämman 17 juni 2020 personvaldes, Rasmus Grahn, som har varit bolagets revisor sedan dess.

Malmö, 2023-03-24
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20230323068803

Definitioner och övrigt

FASTIGHETSRELATERADE

Antal renoverade lägenheter
Antalet lägenheter som vid periodens slut till minsta del badrumrenoverats.

Belåningsgrad
Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.
Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del nettoskulden utgör av fastighetsvärdet.

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

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

Direktavkastning eller yield, exklusive administration
Driftnettot exklusive administration, i förhållande till marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterad hyra för hyresavtal som 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.

Fastighetsvärde kr per kvm
Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm exklusive garage.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture
Förvaltningsresultat hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hyresvärde, Mkr
Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Omflyttningsfrekvens
Antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolvmånadersperiod.

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

Uthyrningsbar yta
Total uthyrningsbar yta exklusive garageyta.

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

FINANSIELLA

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.

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

Investeringsvinst från projektportföljen
Avser värdeförändring relaterat till projektfastigheter.

Långsiktigt substansvärde
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.
Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.

Räntetäckningsgrad
Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader med återläggning av kostnader för realiserade och orealiserade räntekostnader för derivat.
Motiv för användning: Underlättar för investerare att bedöma möjligheterna att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.

Soliditet, %
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Motiv för användning: Visar kapitalstruktur genom hur stor andel av totala tillgångar som utgörs av eget kapital.

Wault
Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Weighted Average Unexpired Lease Term). Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antal 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.

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.

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

HÅLLBARHETSRELATERADE

För hållbarhetsrelaterade definitioner, se sidan 100.

Fastighetsregister

Bostadsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Alven 26	Bostad	Malmö
Ankan 2	Bostad	Malmö
Ankan 14	Bostad	Malmö
Arlöv 21:181	Bostad	Burlöv
Basunen 3	Bostad	Malmö
Beckasinen 11	Bostad	Malmö
Billesholms Gård 12:1	Bostad	Bjuv
Björnen 6	Bostad	Skurup
Björnen 8	Bostad	Skurup
Bokhandlaren 4	Bostad	Eslöv
Bokhandlaren 5	Bostad	Eslöv
Bollbro 11	Bostad	Helsingborg
Bollbro 7	Bostad	Helsingborg
Brockfågeln 11	Bostad	Malmö
Bryggan 1	Bostad	Malmö
Bryggaren 1	Bostad	Trelleborg
Bryggaren 14	Bostad	Trelleborg
Bäverungen 5[1]	Bostad	Stockholm
Böckaren 12	Bostad	Trelleborg
Böckaren 13	Bostad	Trelleborg
Böckaren 14	Bostad	Trelleborg
Concordia 35	Bostad	Malmö
Dalkarlen 22	Bostad	Landskrona
Delfinen 14	Bostad	Malmö
Delfinen 15	Bostad	Landskrona
Delfinen 16	Bostad	Landskrona
Docenten 1[1]	Bostad	Malmö
Docenten 4[1]	Bostad	Malmö
Docenten 7[1]	Bostad	Malmö
Docenten 8[1]	Bostad	Malmö
Draken 16	Bostad	Landskrona
Draken 17	Bostad	Landskrona
Drömmen 12	Bostad	Malmö
Ekorren 4	Bostad	Eslöv
Folkvisan 3	Bostad	Malmö
Fritz 14	Bostad	Malmö
Fritz 2	Bostad	Malmö
Gjörloff 5	Bostad	Landskrona
Gnistan 4	Bostad	Malmö
Gymnasiet 4	Bostad	Klippan
Gåsen 2	Bostad	Malmö
Gåsen 8	Bostad	Malmö
Hermodsdal 4[1]	Bostad	Malmö
Hermodsdal 5[1]	Bostad	Malmö
Hjorten 46	Bostad	Landskrona
Hoppet 8	Bostad	Landskrona
Häggen 13	Bostad	Malmö
Hälsingör 2	Bostad	Malmö
Hämplingen 8	Bostad	Malmö
Jordlotten 9	Bostad	Malmö
Kandidaten 7	Bostad	Osby
Kil 1	Bostad	Malmö
Korpen 14	Bostad	Landskrona
Korpen 42	Bostad	Malmö
Laboratorn 1[1]	Bostad	Malmö
Laboratorn 6[1]	Bostad	Malmö
Lektorn 5[1]	Bostad	Malmö
Lerteglet 1	Bostad	Malmö
Lerteglet 2	Bostad	Malmö
Linjalen 1	Bostad	Osby
Linjalen 11	Bostad	Osby
Linjalen 12	Bostad	Osby
Linjalen 13	Bostad	Osby
Linjalen 14	Bostad	Osby
Linné 44	Bostad	Landskrona
Motetten 2	Bostad	Malmö
Murteglet 1	Bostad	Malmö
Najaden 9	Bostad	Landskrona
Nimrod 26	Bostad	Landskrona
Notarien 1	Bostad	Malmö
Nyborg 22	Bostad	Malmö
Odenslunda 1:646	Bostad	Upplands Väsby
Onsjö 7	Bostad	Malmö
Orten 8	Bostad	Malmö
Oscar II 20	Bostad	Landskrona
Pelikanen 17	Bostad	Landskrona
Pelikanen 21	Bostad	Landskrona
Professorn 14[1]	Bostad	Malmö
Professorn 15[1]	Bostad	Malmö
Professorn 4[1]	Bostad	Malmö
Professorn 5[1]	Bostad	Malmö
Professorn 6[1]	Bostad	Malmö
Repslagaren 1	Bostad	Trelleborg
Repslagaren 7	Bostad	Trelleborg
Safiren 1	Bostad	Landskrona
Slussen 2	Bostad	Malmö
Smeden 16	Bostad	Osby
Stacken 1[1]	Bostad	Malmö
Stacken 13[1]	Bostad	Malmö
Stacken 9[1]	Bostad	Malmö
Strutsen 26	Bostad	Malmö
Svedala 59:2	Bostad	Svedala
Svedala 59:3	Bostad	Svedala
Toarp 9:1	Bostad	Malmö
Torna 8	Bostad	Malmö
Uret 2	Bostad	Malmö
Vakteln 10	Bostad	Malmö
Vakteln 3	Bostad	Malmö
Vallhunden 8[1]	Bostad	Stockholm
Vågen 6	Bostad	Malmö
Vårsången 6[1]	Bostad	Malmö
Vårsången 8[1]	Bostad	Malmö
Östergård 3	Bostad	Skurup
Östra Förstaden 27	Bostad	Landskrona

Samhällsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Apollo 15	Samhäll	Klippan
Basen 58	Samhäll	Malmö
Bläklockan 13	Samhäll	Vimmerby
Bokbindaren 6	Samhäll	Malmö
Fjällrutan 1	Samhäll	Malmö
Fälgen 1	Samhäll	Lund
Gullvivan 5	Samhäll	Vimmerby
Gunghästen 1	Samhäll	Malmö
Håkanstorp 9[1]	Samhäll	Malmö
Härsjön 4	Samhäll	Malmö
Katrinelund 19[1]	Samhäll	Malmö
Kvarnskon 1	Samhäll	Lund
Månskäran 1[1]	Samhäll	Malmö
Paulina 47	Samhäll	Malmö
Rolf 6	Samhäll	Malmö
Sandsjön 2	Samhäll	Malmö
Skvadronen 9	Samhäll	Klippan
Stammen 15	Samhäll	Malmö
Storken 32	Samhäll	Malmö
Ugglan 21	Samhäll	Malmö
Vittsjö 3:422	Samhäll	Hässleholm

[1] Tomträtt.

20230523068O5

Fastighetsregister

Kommersiella fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Antilopen 1	Kommersiell	Malmö
Balken 6	Kommersiell	Malmö
Druvan 1	Kommersiell	Malmö
Gefion 1	Kommersiell	Malmö
Helmer 4	Kommersiell	Malmö
Hermodsdal 9	Kommersiell	Malmö
Liljan 12	Kommersiell	Malmö
Macken 1	Kommersiell	Malmö
Mercurius 5	Kommersiell	Malmö
Nötskrikan 18	Kommersiell	Malmö
Residenset 4	Kommersiell	Malmö
Siljan 22	Kommersiell	Malmö
Skrattmåsen 13	Kommersiell	Malmö
Svedala 8:16	Kommersiell	Malmö
Torshammaren 9	Kommersiell	Malmö
Uno 5	Kommersiell	Malmö
Vakteln 14	Kommersiell	Malmö
Vallen 15	Kommersiell	Malmö
Vipan 9	Kommersiell	Malmö

Projektfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Badmössan 1	Projekt	Malmö
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Malmö
Centralköket 1	Projekt	Malmö
Husie 172:75	Projekt	Malmö
Mjölkboden 4[1]	Projekt	Stockholm
Smedjan 13	Projekt	Malmö
Smedjan 15	Projekt	Malmö
Spiralen 10	Projekt	Malmö
Svedala 22:8	Projekt	Malmö
Terapisalen 2	Projekt	Malmö

Avtal om förvärv, ej tillträdda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Svedala 1:87	Bostad	Svedala

Delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Arlöv 22:189[1]	Bostad	Burlöv
Bojen 1	Projekt	Malmö
Fendern 1	Projekt	Malmö
Kvarteret Hanna	Projekt	Burlöv
Landshövdingen 1[1]	Kommersiell	Malmö
Smedjan 2	Projekt	Malmö
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Kommersiell	Burlöv

[1] Tomträtt.

20230523090806

Flerårsöversikt

Trianon presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen 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 95.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen 9 november 2021. De tre första är oförändrade och målet om räntetäckningsgrad höjs. Nytt för perioden 2022–2024 är målet avseende investeringsvinst från projektportföljen:

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

Finansiella

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	3,2	31,3	16,7	12,7	13,6	20,0	44,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,2	3,4	2,6	2,4	3,1	3,9
Soliditet, %	38,9	38,6	35,3	34,6	34,2	37,2	34,0
Genomsnittlig ränta, %	2,2	1,9	2,3	2,4	2,6	2,1	2,0
Förvaltningsresultat, Mkr	231,8	253,1	224,2	177,3	130,8	116,6	82,0
Ökning av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	-8,4	12,9	26,4	35,6	12,2	42,2	26,2
Resultat före skatt, Mkr	201,9	1 666,0	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Periodens totalresultat, Mkr	171,4	1 310,5	537,4	307,1	267,0	340,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	171,4	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Eget kapital, Mkr	5 372,9	5 243,9	3 635,2	2 916,8	2 064,3	1 810,6	1 181,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 372,9	5 217,3	3 532,3	2 830,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 905,0	4 804,8	3 084,5	2 452,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 198,4	6 090,0	4 228,2	3 384,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybrid-obligationer, Mkr	5 730,6	5 677,5	3 780,4	3 006,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Balansomslutning, Mkr	13 797,7	13 581,2	10 303,1	8 420,0	6 040,5	4 861,0	3 479,0

Aktierelaterade

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antal utestående aktier, tusental[1]	157 506,0	39 251,5	37 465,5	36 465,5	34 365,5	34 365,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental[1]	157 127,6	37 748,2	36 946,4	34 561,1	34 365,5	31 420,3	28 115,5
Eget kapital per aktie, kr	34,11	33,23	23,57	19,41	14,39	12,78	10,51
Eget kapital per aktie, kr[2]	31,14	30,60	20,58	16,82	14,39	12,78	10,51
Resultat per aktie, kr[1]	0,84	8,41	3,31	2,14	1,86	2,54	3,57
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	39,35	38,79	28,22	23,20	17,45	15,47	13,07
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr[2]	36,38	36,16	25,23	20,61	17,45	15,47	13,07

[1] Definition enligt IFRS.
[2] 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

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter, Mkr	688,3	618,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Driftsöverskott, Mkr	439,6	396,0	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Hyresvärde, Mkr	798,4	737,8	653,4	557,8	437,9	365,6	231,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,2	95,0	94,5	93,5	89,2	85,0	96,0
Överskottsgrad, %	62,6	64,1	66,6	64,0	61,7	62,5	64,0
Belåningsgrad, %	54,6	53,5	55,7	55,1	56,6	53,6	56,4
Andel bostads- och samhälls-fastigheter, %	85	85	75	75	69	66	-
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	491	488	402	341	272	223	158

20230523068O7

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	688	618,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Övriga intäkter	16,3	5,5	2,6	6,7	3,6	2,5	1,7
Fastighetskostnader	-273,4	-227,6	-187,3	-167,6	-135,5	-100,7	-64,5
Driftnetto	**431,2**	**396,0**	**368,5**	**285,5**	**212,6**	**163,5**	**111,6**
Överskottsgrad, %	**62,6**	**64,1**	**66,6**	**64,0**	**61,7**	**62,5**	**64,0**
Eget kapital	5 372,9	5 243,9	3 635,2	2 916,8	2 064,3	1 810,6	1 181,5
Balansomslutning	13 797,7	13 581,2	10 303,1	8 420,0	6 040,5	4 861,0	3 479,0
Soliditet, %	**38,9**	**38,6**	**35,3**	**34,6**	**34,2**	**37,2**	**34,0**
Räntebärande skulder, långfristiga	4 127,0	3 454,2	4 059,6	850,1	1 814,7	1 657,3	1 848,3
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 980,4	3 412,4	1 486,6	3 714,9	1 553,1	900,3	32,3
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	8,4
Likvida medel	-90,0	-87,4	-280,1	-177,7	-30,0	-44,1	-23,2
Räntebärande nettoskuld	7 017,4	6 779,1	5 266,1	4 387,3	3 342,9	2 513,5	1 865,8
Förvaltningsfastigheter	12 862,6	12 665,5	9 462,3	7 958,4	5 904,9	4 692,9	3 306,1
Belåningsgrad, %	**54,6**	**53,5**	**55,7**	**55,1**	**56,6**	**53,6**	**56,4**
Resultat före skatt	201,9	1 666,0	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	38,1	-1 377,7	-343,9	-210,4	-171,1	-308,3	-376,8
Återläggning av räntekostnader	151,9	90,2	85,7	66,6	49,1	23,2	13,8
Justerat resultat före skatt	392,0	378,5	393,2	243,8	184,7	146,7	140,5
Finansiella kostnader	-151,9	-90,2	-85,7	-66,6	-49,1	-23,2	-13,8
Räntekostnader derivat	-11,2	-30,0	-28,4	-27,4	-28,4	-24,0	-22,5
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-163,1	-120,2	-114,1	-94,0	-77,5	-47,2	-36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,4**	**3,2**	**3,4**	**2,6**	**2,4**	**3,1**	**3,9**

Mkr, om inget annat anges	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	171,4	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Beräknat årstakt	171,4	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 421,5	4 172,8	3 103,1	2 440,3	1 886,4	1 593,4	908,4
Avkastning på eget kapital, %	**3,2**	**31,3**	**16,7**	**12,7**	**13,6**	**20,0**	**44,2**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 372,9	5 217,3	3 532,3	2 830,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Återläggning av uppskjuten skatt	855,1	857,3	586,8	467,3	372,9	324,7	232,4
Återläggning av derivatskuld	28,2	70,9	166,5	133,5	79,0	67,0	78,3
Återläggning av derivatfordran	-22,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-35,5	-55,5	-57,4	-47,7	-31,5	-22,9	-22,4
Långsiktigt substansvärde	**6 198,4**	**6 090,0**	**4 228,2**	**3 384,0**	**2 398,8**	**2 126,0**	1 469,8
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-467,8	-412,5	-447,8	-378,0	0,0	0,0	0,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	**5 730,6**	**5 677,5**	**3 780,4**	**3 006,0**	**2 398,8**	**2 126,0**	**1 469,8**

4-årsöversikt Hållbarhet

Nyckeltal hållbarhet

	2022	2021	2020	2019
Koldioxidutsläpp ton CO_2-ekvivalenter (tCO_2e)				
Scope 1				
Biogas för uppvärmning, tCO_2e	0,5	0,3	0,1	-
Drivmedel från servicebilar, tCO_2e	35,7	33,2	31,0	-
Scope 2				
Fjärrvärme, tCO_2e	3 960,2	4 179,1	3 871,5	-
El market-based, tCO_2e	0,0	0,0	0,0	-
Scope 3				
Kategori 6 – Tjänsteresor, tCO_2e	5,7	2,9	-	-
Värmeförbrukning				
Fjärrvärmeförbrukning normalårskorrigerad, kWh/m² Atemp	90	100	99	92
Biogasförbrukning normalårskorrigerad, kWh/m² Atemp	4	1	1	1
Elförbrukning, kWh/kvm Atemp	29	30	30	34
Summa, kWh/kvm Atemp	**124**	**131**	**130**	**127**
Vattenförbrukning, m³/kvm	1,40	1,45	1,51	1,64
Egenproducerad direkt/indirekt förnybar energi				
Produktion solceller, MWh	2 973	2 321	567	200
Installerad effekt, MW	2,44	2,33	2,10	0,30
Kostnadseffektiva renoveringar				
Antal renoverade lägenheter	151	186	132	107
Medarbetare				
Genomsnittligt antal anställda	93	82	69	59
Varav andel kvinnor, %	44	42	41	41
Andel kvinnor i chefsposition, %	56	43	42	42
Frisktal, %	95	95	94	97

Hållbarhetsrelaterade definitioner

Atemp
Summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

Egenproducerad förnybar energi
Solenergi, vindenergi, vågenergi, vattenkraft och biomassa är förnybara energikällor som ständigt fylls på, främst genom solens strålar. Energin produceras till exempel av solceller där solpanelerna antingen ägs av Trianon direkt eller indirekt.

Frisktal
Totalt antal arbetstimmar minus antal sjuktimmar i förhållande till antalet arbetade timmar under året.

Genomsnittligt antal anställda
Summan av antalet arbetade timmar totalt under räkenskapsåret dividerat med en årsarbetstid motsvarande en heltidstjänst.

Koldioxidekvivalenter, CO_2e
En koldioxidekvivalent, CO_2e, är en mängd gas som motsvarar klimateffekten av koldioxid. Det är ett sätt att översätta olika gasers bidrag till global uppvärmning till en enhetlig skala. Anledningen är att växthusgaser ökar växthuseffekten olika mycket.

Normalårskorrigerade värden
Normalårskorrigering av energianvändningsdata syftar till att skapa möjligheter att jämföra energianvändningen mellan olika perioder oberoende av den aktuella utomhustemperaturen.

Scope 1
De utsläpp som sker i den egna verksamheten (direkta) till exempel bränsleförbränning och från fordon som organisationen äger eller kontrollerar.

Scope 2
Utsläpp (indirekta) från inköpt energi.

Scope 3
Rör övriga indirekta utsläpp, från inköpta material, produktanvändning, avfallshantering, affärsresor etc. som organisationen inte äger eller kontrollerar.

20230523068O9

EU-taxonomin

Taxonomiförenlighet

Trianon omfattas ej av rapporteringskraven gällande taxonomiförenlighet men väljer att frivilligt lämna upplysningar enligt följande tabeller. Trianon har bedömt att de aktiviteter som primärt beskriver verksamheten är 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt 7.1 Uppförande av byggnader. Trianons fastighetsportfölj består till största delen av fastigheter i det befintliga beståndet och som därmed ej är taxonomiförenliga. De fastigheter i Trianons bestånd som är energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnader i landet har bedömts vara taxonomiförenliga. De nybyggnadsprojekt som är under uppförande kommer att hålla en låg energiförbrukning vid färdigställande motsvarande energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnader i landet. Investeringar i dessa har under uppförandet valts att redovisas som ej taxonomiförenliga trots att de vid färdigställandet kommer att uppfylla de krav som taxonomin ställer.

Omsättning

				Kriterier för väsentligt bidrag						Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH)										
Ekonomiska verksamheter	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3), MSEK	Andel av omsättning (4), %	Begränsning av klimatförändringar (5), %	Anpassning till klimatförändringar (6), %	Vatten och marina resurser (7), %	Cirkulär ekonomi (8), %	Föroreningar (9), %	Biologisk mångfald (10), %	Begränsning av klimatförändringar (11), J/N	Anpassning till klimatförändringar (12), J/N	Vatten och marina resurser (13) J/N	Cirkulär ekonomi (14) J/N	Föroreningar (15) J/N	Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N	Mininiskyddsåtgärder (17) J/N	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2022 (18), %	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2021 (19), %	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E	Kategori (omställningsverksamhet) (21) T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	59,3	9														9			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	629,0	91																	
Totalt (A.1 + A.2)		688,3	100																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0																	
Totalt (A + B)		688,3	100																	

Driftsutgifter/Opex

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3), MSEK	Andel av driftsutgifter (4) %	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5), %	Anpassning till klimatförändringar (6), %	Vatten och marina resurser (7), %	Cirkulär ekonomi (8), %	Föroreningar (9), %	Biologisk mångfald (10), %	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11), J/N	Anpassning till klimatförändringar (12), J/N	Vatten och marina resurser (13) J/N	Cirkulär ekonomi (14) J/N	Föroreningar (15) J/N	Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N	Mininiskyddsåtgärder (17) J/N	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2022 (18), %	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2021 (19), %	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E	Kategori (omställningsverksamhet) (21) T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	3,7	5														5			
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	78,2	95																	
Totalt (A.1 + A.2)		81,9	100																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0																	
Totalt (A + B)		81,9	100																	

Kapitalutgifter/Capex

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3), MSEK	Andel av kapitalutgifter (4), %	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5), %	Anpassning till klimatförändringar (6), %	Vatten och marina resurser (7), %	Cirkulär ekonomi (8), %	Föroreningar (9), %	Biologisk mångfald (10), %	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11), J/N	Anpassning till klimatförändringar (12), J/N	Vatten och marina resurser (13) J/N	Cirkulär ekonomi (14) J/N	Föroreningar (15) J/N	Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N	Mininiskyddsåtgärder (17) J/N	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2022 (18), %	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2021 (19), %	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E	Kategori (omställningsverksamhet) (21) T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	0,0	0														0			
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	460,5	100																	
Uppförande av nya byggnader	7.1	79,4																		
Totalt (A.1 + A.2)		539,9	100																	
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0																	
Totalt (A + B)		539,9	100																	

20230523068II

Information

Information om årsstämma i Trianon
Årsstämma i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) kommer att hållas torsdagen den 11 maj 2023 klockan 16.00 på Trianons kontor på Fredsgatan 21, 212 12 Malmö.

Rätt till deltagande
Rätt att delta i stämman har den som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 3 maj 2023, dels anmält sig till stämman senast fredagen den 5 maj 2023.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste registrera aktierna i eget namn för att få delta i stämman. Sådan registrering, som kan vara tillfällig, måste vara verkställd onsdagen den 3 maj 2023, vilket innebär att aktieägaren i god tid före detta datum måste underrätta förvaltaren.

Rösträttsregistreringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 3 maj 2023 beaktas vid framställningen av aktieboken.

I bolaget finns totalt 157 505 957 aktier, varav 6 084 472 A-aktier och 151 421 485 B-aktier, som totalt berättigar till 21 226 620,5 röster. Bolaget innehar inga egna aktier.

Anmälan
Anmälan kan ske skriftligen via post till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ), Fredsgatan 21, 212 12 Malmö (märk kuvertet "årsstämma"), via telefon 040-611 34 00 eller via e-post till arsstamma@trianon.se. Vid anmälan ska anges namn, person- eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdas av juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande som utvisar behörig firmatecknare för den juridiska personen bifogas. Fullmakten i original samt eventuellt registreringsbevis bör i god tid före stämman insändas till bolaget på ovan angiven adress. Fullmaktsformulär tillhandahålls på bolagets hemsida, www.trianon.se, och sänds till aktieägare som begär det.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2023	2023-05-04
Årsstämma 2023	2023-05-11
Delårsrapport januari–juni 2023	2022-07-13
Delårsrapport januari–september 2023	2022-10-31

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.trianon.se

För ytterligare information kontakta
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