20240402012238

Årsredovisning för

Trianon Omsorg 3 AB

556858-5169

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trianon Omsorg 3 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-03-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2024-03-15

Olof Andersson
Styrelseordförande

20240402012239

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Omsorg 3 AB, 556858-5169, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget, som har sitt säte i Malmö, äger, förvaltar och utvecklar fastigheter genom dotterbolag.

Flerårsöversikt

	2023	*2022*	*2021*	*Belopp i kr 2020*
Nettoomsättning	-	-		-
Resultat efter finansiella poster	-2 634 615	-421 254	-37 635	399 094
Soliditet, %	6,00	6,60	0,69	1,63
Balansomslutning	45 326 832	48 343 112	52 828 368	49 263 830
Definition av nyckeltal, se not 1				

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	*Övrigt fritt eget kapital*	*Årets resultat*	*Summa fritt eget kapital*
Belopp vid årets ingång	250 000	1 173 610	1 653 221	2 826 831
Disposition enl årsstämmobeslut		1 653 221	-1 653 221	
Årets resultat			-459 070	-459 070
Belopp vid årets utgång	**250 000**	**2 826 831**	**-459 070**	**2 367 761**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 826 831
årets resultat	-459 070
totalt	2 367 761
balanseras i ny räkning	2 367 761
Summa	2 367 761

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

20240402012:0

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-16 239	-18 778
Summa rörelsekostnader		-16 239	-18 778
Rörelseresultat		-16 239	-18 778
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-2 523 572	-570 834
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 515 658	1 015 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 610 462	-847 578
Summa finansiella poster		-2 618 376	-402 476
Resultat efter finansiella poster		-2 634 615	-421 254
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 175 545	2 072 432
Summa bokslutsdispositioner		2 175 545	2 072 432
Resultat före skatt		-459 070	1 651 178
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	2 043
Årets resultat		**-459 070**	**1 653 221**

20240402012241

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*4*	19 333 543	21 857 115
Fordringar hos koncernföretag	*5*	25 396 334	25 396 334
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 729 877	47 253 449
Summa anläggningstillgångar		44 729 877	47 253 449
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		591 484	1 086 547
Övriga fordringar		2 043	2 042
Summa kortfristiga fordringar		593 527	1 088 589
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 428	1 074
Summa kassa och bank		3 428	1 074
Summa omsättningstillgångar		596 955	1 089 663
SUMMA TILLGÅNGAR		45 326 832	48 343 112

20240402012242

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		250 000	250 000
Summa bundet eget kapital		250 000	250 000
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		510 000	510 000
Balanserat resultat		2 316 831	663 610
Årets resultat		-459 070	1 653 221
Summa fritt eget kapital		2 367 761	2 826 831
Summa eget kapital		2 617 761	3 076 831
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		130 000	130 000
Summa obeskattade reserver		130 000	130 000
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	*6*	17 596 861	19 544 801
Summa långfristiga skulder		17 596 861	19 544 801
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		24 991 480	25 591 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-9 270	-
Summa kortfristiga skulder		24 982 210	25 591 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 326 832	48 343 112

20240402012243

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsvaluta
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Definition av nyckeltal
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Balansomslutning
Balansomslutning

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Ränteintäkter, koncernföretag	1 515 658	1 015 936
Summa	**1 515 658**	**1 015 936**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Räntekostnader, koncernföretag	-58 586	-4 110
Räntekostnader, övriga	-1 551 876	-843 468
Summa	**-1 610 462**	**-847 578**

20240402012441

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 982 945	29 393 225
-Förvärv	-	589 720
-Avyttring	-2 523 572	-
Utgående anskaffningsvärde	27 459 373	29 982 945
-Ingående nedskrivningar	-8 125 830	-8 125 830
Utgående nedskrivningar	-8 125 830	-8 125 830
Redovisat värde	**19 333 543**	**21 857 115**

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Enligt revers	25 396 334	25 396 334
-Avgående fordringar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**25 396 334**	**25 396 334**

Not 6 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	17 596 861	19 544 801

20240402012345

Not 7 Koncernuppgifter

Företaget är ett helägt dotterbolag till Trianon Omsorg 2 AB, org.nr 556831-3323, med säte i Malmö. Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2§ upprättas inte någon koncernredovisning. Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon, org. nr. 556183-0281, med säte i Malmö. Övergripande koncernredovisning upprättas av Fastighets AB Trianon (publ), org.nr 556183-0281 med säte i Malmö.

Under året har det skett koncerninterna inköp om 10 000 kr. Inga koncerninterna försäljningar har skett.

Eftersom bolagets bankkonto är anknutet till koncernkonto redovisas bolagets likvida medel som mellanhavanden till koncernföretag.

Underskrifter

Malmö 2024-03-15

Olof Andersson
Styrelseordförande

Mari-Louise Hedbys
Styrelseledamot

Anna Heide
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-03-15
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

20240402012246

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trianon Omsorg 3 AB
Org. nr 556858-5169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Omsorg 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trianon Omsorg 3 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Trianon Omsorg 3 AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

PRAXITY™
Empowering Business Globally

20240402012247

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trianon Omsorg 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Trianon Omsorg 3 AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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.

Malmö, 2024-03-15

Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

PRAXITY™
Empowering Business Globally

TRIANON

Års- och hållbarhetsredovisning 2023

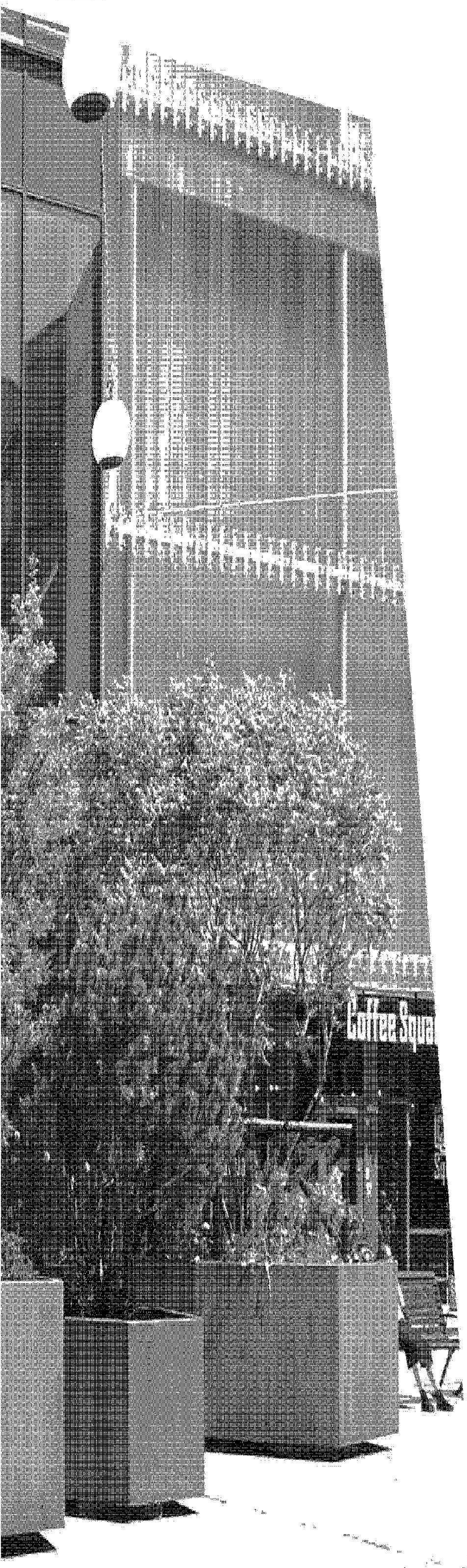
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

ett fastighetsbolag

Uno 6, Entré Malmö

entré

Redaktion #26



Innehållsförteckning

OM TRIANON

- Året i korthet 4
- VD har ordet 6
- Om Trianon 8
- Mål och utfall 10
- Strategi 12

HÅLLBARHETSRAPPORT

- Vårt samhällsengagemang 14
- Trianons hållbarhetsmål 15
- Inkludering skapar trygga boende 16
- Arbetsglädje och möjligheter 18
- Energibesparande åtgärder 21

VERKSAMHETEN

- Marknadstrender 25
- Våra fastigheter 27
- Fastighetsbestånd 28
- Intjäningsförmåga 29
- Förvärva och äga 31
- Hyra ut och förvalta 33
- Utveckla 35
- Bygga 37
- Joint ventures 39
- Finansiering 41
- Hållbara ramverk 43
- Aktien 45
- Principer för värdering 47
- Risker och riskhantering 49
- Oroförandes förord 52
- Bolagsstyrningsrapport 53
- Styrelse 56
- Koncernledning 57

FINANSIELL INFORMATION

- Finansiell information 59
- Koncernens räkenskaper 61
- Moderbolagets räkenskaper 65
- Noter 69
- Resultatdisposition 90
- Styrelsens försäkran 91
- Revisionsberättelse 92

ÖVRIG INFORMATION

- Definitioner 96
- EU-taxonomin 97
- Fastighetsregister 99
- Flerårsöversikt 101
- Finansiell översikt 8 år 102
- Hållbarhetsöversikt 5 år 104
- Aktieägarinformation 105

Förvaltningsberättelse
Den av revisorn granskade och reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 ingår på sidorna 4–5, 10–11, 14–23, 41–42, 45–46, 49–51, 53–57 och 59–90. Förvaltningsberättelsen innefattar sidorna 4–5, 10–11, 14–23, 41–42, 45–46, 49–51 och 59–60. Årsredovisningen finns även på engelska men den svenska versionen utgör originalversionen.

* *Ingår i den av revisorn granskade års- och hållbarhetsredovisningen 2023.*

Foton: Pernilla Wästberg m fl.

Övrig extern granskning
Revisorn har granskat den lagstadgade hållbarhetsrapporten, sidorna 11 och 14–23 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. Siffer uppgifter inom parentes avser föregående år, 2022, 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.

Året i korthet

Under 2023 ökade Trianon både hyresintäkter och driftnetto genom en stark uthyrning, färdigställande av nyproduktion och god kostnadskontroll. Bolaget ökade hyresintäkterna med 6 procent och i jämförbart bestånd med 10 procent. Driftnettot ökade med 13 procent och i jämförbart bestånd med 16 procent. Förvaltningsresultat minskade med 30 procent på grund av ökade finansiella kostnader.

+6%

Hyresintäkterna ökade till 733 Mkr (688). (+10% i jämförbart bestånd)

+13%

Driftsöverskottet ökade till 798 Mkr (440). (+16% i jämförbart bestånd)

57,1%

Belåningsgraden uppgick till 57,1 procent (54,5).

1,6 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 1,6 ggr (2,4).

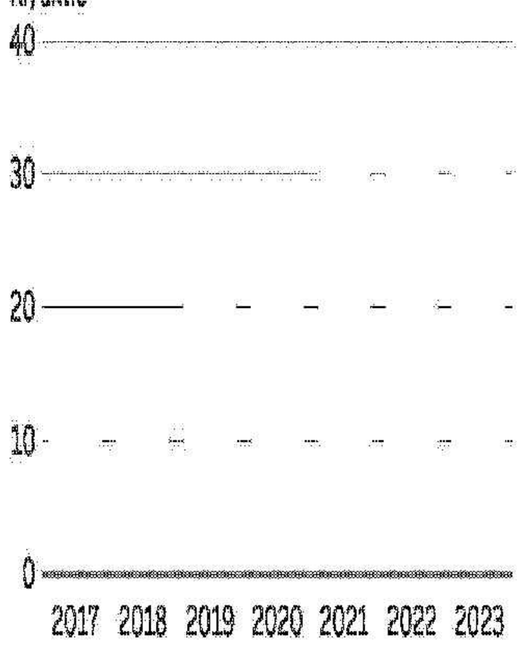
4,80%

Direktavkastningen uppgick till 4,80 procent (4,32).

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter, Mkr	733	688	618	553	446
Driftsöverskott, Mkr	498	440	396	369	286
Förvaltningsresultat, Mkr	163	232	253	224	177
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	-273	-235	1 311	406	292
Periodens totalresultat, Mkr	-206	171	1 311	537	307
Förvaltningsfastigheter, Mkr	12 289	12 863	12 666	9 462	7 958
Balansomslutning, Mkr	13 630	13 798	13 581	10 303	8 420
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,4	3,2	3,4	2,6
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	-3,9	3,2	31,3	16,7	12,7
Belåningsgrad, %	57,1	54,6	53,5	55,7	55,1
Soliditet, %	36,8	38,9	38,6	35,3	34,6
Eget kapital per aktie, kr	27,27	34,11	33,23	23,57	19,41
Eget kapital per aktie efter avdrag för hybridkapital, kr	26,58	31,14	30,60	20,58	16,82
Resultat per aktie, kr	-1,59	0,84	8,41	3,31	2,14
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,09	39,35	38,79	28,22	23,20
Långsiktigt substansvärde per aktie efter avdrag för hybridkapital, kr	31,40	36,38	36,16	25,23	20,61
Hyresvärde, Mkr	820	798	738	653	558
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	95	95	94
Uthyrningsbar yta exklusive garage, tkvm	455	491	488	402	341

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

Tillväxt, långsiktigt substansvärde



11%

Genomsnittlig årlig tillväxt

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

Viktiga händelser per kvartal 2023

	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4
Verkligt värde, Mkr	12 965	12 553	12 568	12 289
Yield (avkastning), %	4,30	4,40	4,40	4,80
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,3	95,6	95,6	96,1
Belåningsgrad (LTV), %	55,5	55,8	56,1	57,1

- Trianons bostadshyror höjdes med 5 procent i Malmö från den 1 januari 2023.
- Ett tioårigt hyresavtal tecknades för en gymanläggning i fastigheten Häggen i Malmö.
- Jobbsatsningen "Färdighet ger möjlighet" inleddes och gav fem arbetslösa arbete.
- Uthyrningarna i Entré fortsatte och uthyrningsgraden överstiger 90 procent.
- Trianon aviserade inlösen av återstående hybridobligationer från emission 2019.
- Nybyggda Rosengårdsbiblioteket med en yta om 2000 kvm i tre plan invigdes och är nu dubbelt så stort som tidigare.
- Arkitekttävlingen för Limhamns silor avgjordes med Habitat som det vinnande förslaget. Här avser Trianon och Lernacken Fastigheter att bygga 70 lägenheter.

- Avtal tecknades om försäljning av 45 fastigheter om 65 500 kvm för 1,3 Mdkr. Transaktionen genomförs i två steg. De första 18 fastigheterna fränträddes i juni.
- Seniora icke säkerställda hållbara obligationer emitterades till ett värde av 150 Mkr.
- Ett femårigt avtal med Normal Sweden AB tecknades för Rosengård Centrum.
- Avtal tecknades med APL om att utveckla kvarteret Spiralen med bostäder, kontor och verksamhet om 40 000 kvm i Malmö.
- Nybyggda kvarteret Trädgårn i Svedala med 53 lägenheter som byggts med investeringsstöd för rimliga hyror färdigställdes.

- 81 procent av hyresgästerna accepterade Trianons hyreshöjning per 1 juli. Överenskommelse nåddes med Hyresgästföreningen om detaljer i 2024 års hyresförhandling.
- Nya presumtionshyror tecknade för nyproducerade bostäder i Sege Park och Hyllie i Malmö. Hyresnivåerna är 2 200-2 450 kr per kvadratmeter, vilket ger en genomsnittlig avkastning som överstiger 5 procent.

- Fränträdde 7 fastigheter i Osby i fastighetsaffären som initierades under andra kvartalet.
- Räntesäkringar under fjärde kvartalet och efter periodens utgång, genom swapar och fastränteån med kort löptid, har ökat säkringsgraden från 42 procent i tredje kvartalet till 83 procent.
- Genomfört återköp av hybridobligationer genom konvertering till B-aktier om totalt 370 Mkr. Syftet med återköpet var att öka vinsten per aktie samt förbättra kassaflödet.

Händelser efter periodens slut

- Slutförda hyresförhandlingar i Malmö innebärande hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025.
- Utökning av befintlig senior obligation med förfall 2025 om ett nominellt belopp om 75 Mkr.
- Riktad nyemission samt kvittningsemission av befintliga hybridobligationer mot B-aktier om totalt 250 Mkr, varav lägst 66 Mkr avser kvittningsemission.

VD HAR ORDET

Långsiktighet, hårt arbete och omställning till nya förutsättningar gör att affären är intakt

I utmanande tider med hög inflation och stigande räntor är det särskilt viktigt att fokusera på det som vi som bolag faktiskt kan påverka. Allt är inte beroende av omvärldsfaktorer – det finns mycket som vi själva kan styra genom hårt och fokuserat arbete. Här ser vi att vårt dagliga gnet i uthyrningsarbetet samt renoveringar och energieffektiviseringar i det befintliga beståndet genererar goda resultat. Våra kostnadsbesparingar ger också resultat, vilket syns i vår överskottsgrad som är 68 procent. Jag är stolt över hur organisationen kämpat för kostnadskontroll och haft ett stort fokus på intäktsökningar och positiv uthyrning med tecknade avtal för 18 Mkr under 2023.

Vårt fastighetsbestånd

Det är skillnad på bostäder och bostäder. Vi äger och förvaltar bostäder i Malmö, en stad med stadig tillväxt och en stark och fungerande brf-marknad. Naturligtvis har ökande räntor en negativ påverkan på fastighetsvärdet, men i en expansiv region som Malmö har efterfrågan väsentligt större inverkan på värdet än räntan. Vad beträffar fastighetsvärden är det som bekant skillnad på värde och pris. Fastighetsvärderingar ska spegla var en köpare och en säljare kan mötas på en normal marknad. Fastighetsaffären i april 2023 med Stjernplan samt det nyvaknade intresset för investeringar i bostäder i slutet på året ger tydliga signaler om att våra värderingar är i nivå med transaktionsmarknaden. Vi har externvärderat 90 procent av våra fastigheter under 2023, vilket har inneburit värdeförändringar på -273 Mkr.

Starkt uthyrningsarbete

Jag är stolt över hur organisationen kämpat intensivt för ännu högre kostnadskontroll och haft ett stort fokus på intäktsökningar och positiv nettouthyrning. Vi har tecknat nya avtal för hela 18 Mkr under 2023. Förhandlingen av presumtionshyror för våra nyproducerade bostäder i Sege Park och Hyllie landade på 2 200 till 2 450 kr per kvadratmeter, vilket jag är mycket nöjd med. Detta innebär att vi uppnår en avkastning på investerat kapital som överstiger 5 procent. Samtliga lägenheter i Sege Park hyrdes ut direkt. Uthyrningsarbetet i Hyllie har med framgång satt i gång och slutförs i början av 2024. Dessutom är överenskommelsen med Hyresgästföreningen klar för 2024 vilket innebär en hyreshöjning på 5,3 procent samt en ytterligare höjning från 1 januari 2025 på 4,9 procent. Detta ger stabila fastighetsvärden. Det är viktigt att bostadshyrorna följer

VD HAR ORDET

kostnadsutvecklingen i samhället, så att inte hyresrätten utarmas. Vi tror inte på fri hyressättning, däremot anser vi att dagens förhandlingsmodell måste utvecklas så att den bygger på matematik och förutsägbarhet, vilket gynnar våra kunder och oss som bolag.

Malmö växer

Malmö är en ständigt växande och attraktiv storstad. Föregående år ökade antalet invånare med nästan 5 000 personer och fortfarande har vi uppemot 100–150 sökande till varje ledig lägenhet. Rådande inbromsning av nyproduktion medför en ökad efterfrågan på hyresbostäder. Att Malmö utvecklas väl utöver sin starka befolkningstillväxt syns i aktuell statistik både från Malmö stad och Polisen med förbättrade skolresultat och att Malmöbornas känner sig allt tryggare. Antal hushåll med försörjningsstöd har dessutom minskat med 15 procent mellan 2022 och 2023*.

Joint ventures möjliggör värdeskapande stadsutvecklingsprojekt

Burlöv Center Fastighets AB äger vi tillsammans med Wallfast. Bolaget har 40 000 kvm handelsyta och över 100 000 kvm mark samt Kvarteret Hanna med lägenheter och kommersiell yta som kommer att vara färdigställt första kvartalet 2025. Vi har sedan december 2020 utvecklat centrat från en uthyrningsgrad om strax över 40 procent till nuvarande 83 procent samt sålt byggrätter i området till Riksbyggen och Tornet. Här driver vi en detaljplan för bostäder på ytterligare 100 000 kvm BTA och har en färdig detaljplanerad byggrätt på 18 000 kvm BTA som vi avser att byggstarta när förutsättningarna är de rätta.

Detta i direkt anslutning till Burlövs nya station, Malmö Norra Station, med tåg var sjätte minut till centrala Malmö och Lund på 5 respektive 7 minuter. Burlöv Center är ett stort stadsutvecklingsprojekt som kommer vara väldigt värdeskapande för Trianon de närmaste åren.

Rosengård Centrum ägs tillsammans med Bonnier Fastigheter. Tillsammans driver vi ett stort stadsutvecklingsprojekt som utvecklar bostäder, handel och samhällsservice. Rosengård Centrum, som bara tar 10 minuter med cykel från centralstationen, är fullt uthyrt och besöksiffrorna har senaste tiden nått rekordnivåer med 75 000–83 000 besökare per vecka. Den 1 mars 2023 invigdes Rosengårdsbiblioteket som är en viktig samlingspunkt för stadsdelens invånare och i slutet av året tecknades ett hyresavtal med lågpriskedjan Normal. Livsmedelsbutiken Bazaar Food Market med mat från hela världen fortsätter att locka många besökare. Ett viktigt mål är att öka den sociala hållbarheten i området och där bidrar Trianon med lokalkännedom och långvarigt socialt engagemang.

I februari 2023 presenterades det vinnande förslaget i den arkitekttävling som syftade till att gestalta Limhamns silor, som vi äger tillsammans med Lernacken Fastigheter AB. När detaljplanen vunnit laga kraft, kommer vi ha byggrätter på 15 000 kvm BTA. Detta på ett av de absolut bästa, havsnära lägena i Malmö.

Hållbarhet på riktigt ger resultat

Under året startade vi upp jobbsatsningen "Färdighet ger möjlighet" där våra egna hyresgäster i Lindängen, Hermodsdal och Nydala i Malmö anställts i samarbete med Arbetsförmedlingen för att hålla rent och snyggt i och runt våra fastigheter. Våra nya kollegor går nu från arbetslöshet till tre månaders praktik och därefter en anställning på ytterligare 12 månader. Den här insatsen speglar vår vilja att ta hand inte bara om våra hus utan också om människorna som bor i dem.

> Vi äger och förvaltar bostäder i Malmö, en stad med stadig tillväxt och en stark och fungerande brf-marknad. Naturligtvis har ökande räntor en negativ påverkan på fastighetsvärdet, men i en expansiv region som Malmö har efterfrågan väsentligt större inverkan på värdet än räntan.

Vi gör fortsatt omfattande insatser med energieffektiviseringar där målet är att minska energiförbrukningen med 10 procent 2022–2024. De senaste två åren har vi minskat energiförbrukningen med hela 7,4 procent.

Inför varje sommar rekryterar vi unga, 16–20 år, i våra bostadsområden som får chansen att sommarjobba hos oss. Dessutom är Trianons och MKB:s stiftelse, Stiftelsen Momentum, i gång med planeringen inför sommarmånaderna där aktiviteter såsom bokläsning, idrott, konst med mera kan besökas av barn och unga i Lindängen, Hermodsdal, Nydala och Rosengård. Jag är enormt glad och stolt att stiftelsen föregående år lyckats tillhandahålla många tusentals deltagartillfällen för barn och unga.

Stark och hållbar finansiering

Sedan 2022 har vi omförhandlat samtliga av våra krediter, detta till oförändrade marginaler. Vi har väldigt få förfall under 2024. Under fjärde kvartalet och i inledningen av innevarande år har vi räntesäkrat 83 procent av vår skuldportfölj. Detta säkerställer vår intjäning. Vår belåningsgrad i förhållande till balansomslutningen ligger på 51,5 procent och vi kommer att nå vårt finansiella mål om en räntetäckningsgrad på 1,75 gånger under 2024.

Mål och fokus framåt

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

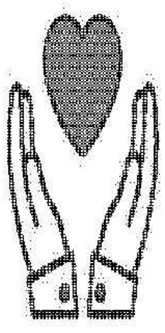


Olof Andersson, VD

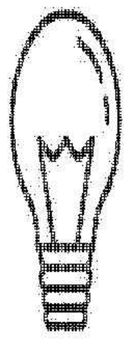
* Malmö stad, fakta och statistik samt Polisens trygghetsmätning 2023.

Om Trianon

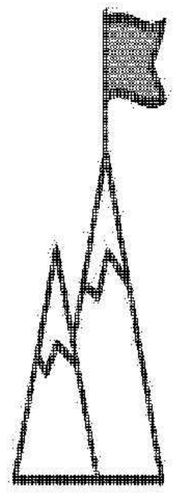
Trianon äger, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i Malmö med omnejd. Vi vill vara med och utveckla en stad där alla känner sig hemma. En stad med minskat utanförskap och ökad framtidstro. Därför är vi en aktiv och engagerad aktör i vårt närområde och bidrar till långsiktig och hållbar stadsutveckling. Trianon äger och förvaltar 131 fastigheter i Malmö, Burlöv och Svedala. Vi erbjuder bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet och samhällsservice.



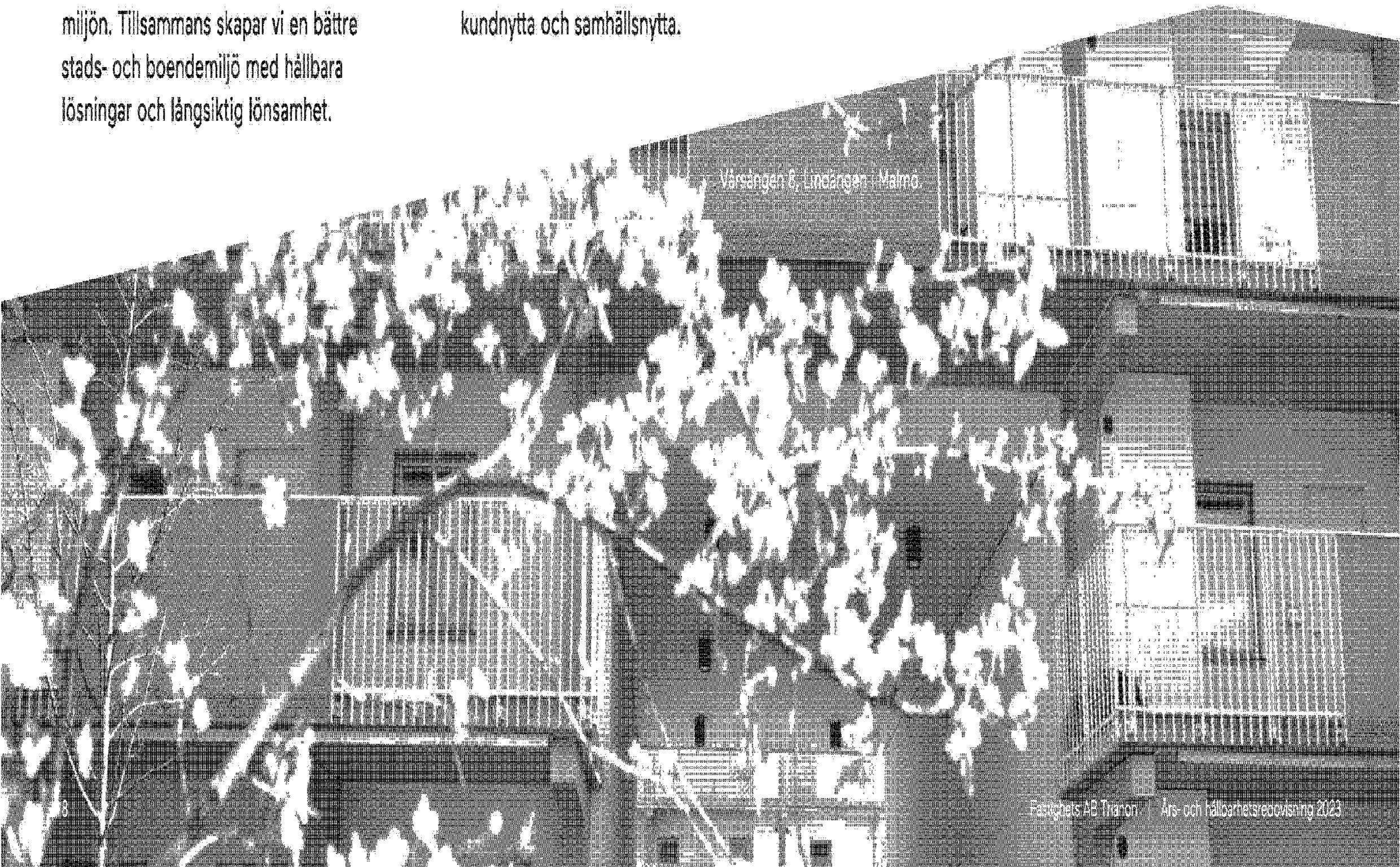
Engagemang – Vi är engagerade och ärliga. Vi främjar en inkluderande kultur som präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Vi engagerar oss för våra medarbetare, hyresgäster, samhället och miljön. Tillsammans skapar vi en bättre stads- och boendemiljö med hållbara lösningar och långsiktig lönsamhet.



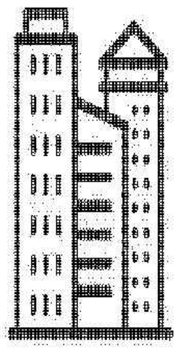
Nytänkande – Vi strävar hela tiden mot att bli bättre på det vi gör. Vi ska vara med och bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling i Malmö med omnejd. Med entreprenörskap skapar vi affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta.



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

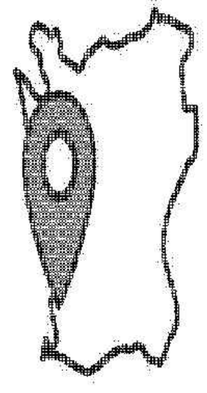


Trianon – en investering i en hållbar framtid



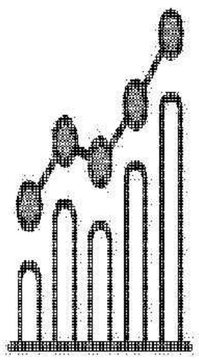
Solid fastighetsportfölj

Bostäder, kommersiella lokaler och samhällsfastigheter med låg risk och stor värdeskapande potential. Projektportfölj som bidrar till stort värdeskapande i framtiden genom attraktiva projekt på intressanta lägen.



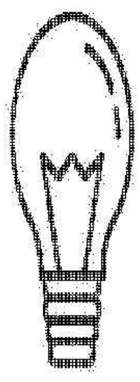
Stark efterfrågan

Verksamhet i en expansiv region med hög efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler. Trianon har 100–150 sökande till varje ledig hyreslägenhet och en stark nettouthyrning med kontinuerligt nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet.



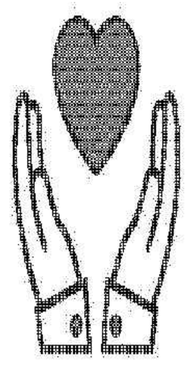
Stabila finanser

Sedan börsnoteringen 2017 har förvaltningsresultat, hyresintäkter och fastighetsvärden ökat i genomsnitt med 9, 20 respektive 18 procent. Trianon har en stabil finansiell ställning med försiktigt och realistiskt värderade fastigheter.



Entreprenörskultur

En företagskultur som är entreprenörsdriven och kännetecknas av engagemang, nytänkande och mod. Erfaren ledning och medarbetare som ser affärsmöjligheter där andra ser hinder.

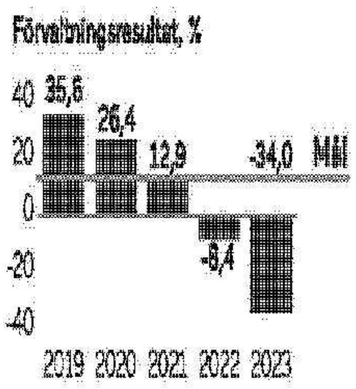
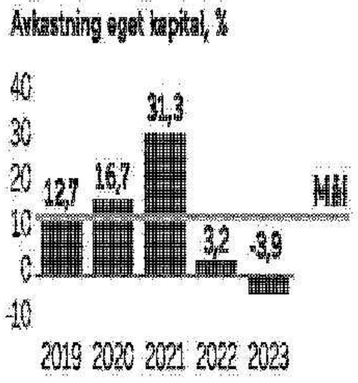
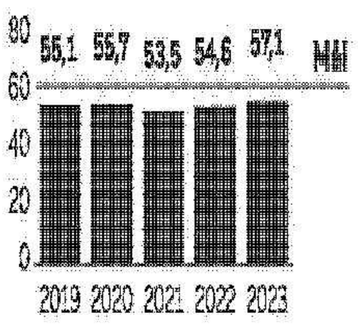
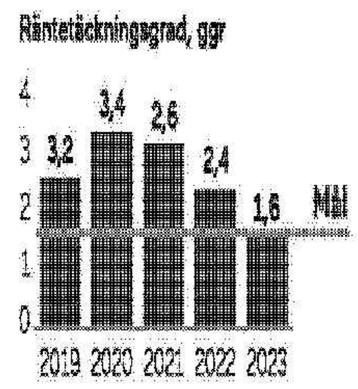
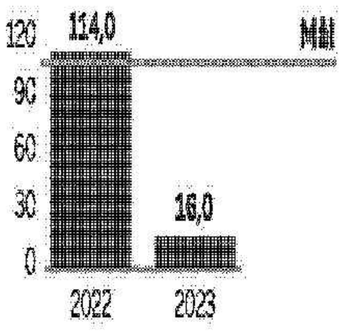


Samhällsengagemang

Goda och nära kontakter med hyresmarknadens aktörer, kommuner, region, näringsliv och föreningsliv. Ett samhällsengagemang som gör nytta för individer och som också ger mervärden för bolagets aktieägare och övriga intressenter.

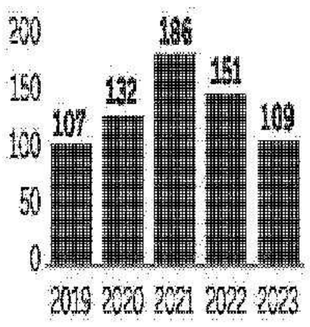
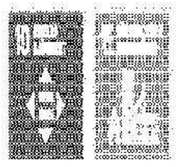
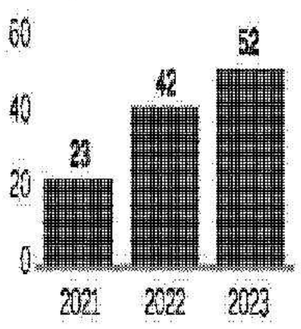
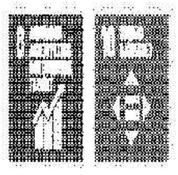
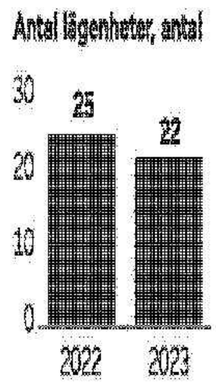
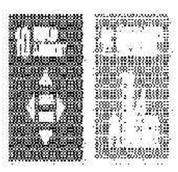
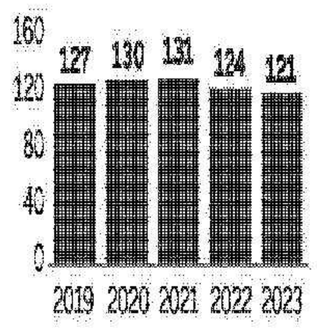
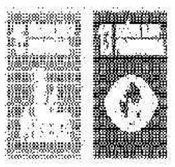
Finansiella mål för Trianon 2022-2024

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

Mål		Utfall 2023	Genomsnitt 5 år	Kommentar
Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.		-30% **Mål: >12%**	7% **genomsnittlig årlig tillväxt**	Minskningen av förvaltningsresultatet beror främst på ökade räntekostnader
Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.		-4% **Mål: > 12%**	12% **Genomsnittlig årlig avkastning**	Avkastningen på eget kapital är lägre än tidigare år, främst beroende på negativ värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.
Nettobelåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet.		57% **Mål: < 60%**	55%	Nettobelåningsgraden har påverkats negativt av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,75 gånger de finansiella kostnaderna inklusive räntekostnader för derivat.		1,6 ggr **Mål: > 1,75 ggr**	2,6 ggr	Räntetäckningsgraden har påverkats av högre marknadsräntor speciellt under senare delen av året.
Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr.		16 Mkr **Mål: > 100 Mkr**	65 Mkr **Genomsnitt två år** **Målet funnits sedan 2022**	Årlig investeringsvinst påverkas främst av nyproduktions-projekten Sege Park samt Hyllie Badmössan.

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 2023	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.	Renoverade lägenheter, antal  **53** **färdigställda lägenheter** **109** **renoverade lägenheter**	Under 2023 har inga lägenheter byggstartats. Dock har 191 lägenheter färdigställts, varav 53 med statligt investeringsstöd och därmed lägre hyra. Antalet renoveringar har varit lägre än tidigare år på grund av att färre hyresgäster flyttat under året samt höjda avkastningskrav. 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.	Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare, antal  **13** **personer i praktik** **5** **personer i visstids-/timanställning** **34** **sommarjobb**	Under 2023 har 34 ungdomar fått sommarjobb, 5 vuxna fått visstidsanställning i satsningen "Färdighet ger möjlighet" och 13 personer fått praktikplats via våra entreprenörer i nyproduktionsprojekt.	
Minska hemlösheten 2022–2024 • Erbjuda 60 av bolagets uppsagda lägenheter för att motverka hemlöshet. Mål: 20 lägenheter per år.	Antal lägenheter, antal  **22** **lägenheter**	Varje år lämnas lediga lägenheter till Malmö stad och andra kommuner i syfte att dessa ska upplåtas till hemlösa. Under 2023 har 22 lägenheter (25) upplåtits.	
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.	Energiförbrukning, kWh/kvm Atemp  **7,4%** **energibesparing** **150 000 kWh** **från egeninstallerade solceller**	Energiförbrukning minskade från 131 kWh/kvm Atemp år 2021 till 121 kWh/kvm Atemp år 2023, vilket motsvarar en minskning med 7,4 procent genom investeringar i energibesparande åtgärder. Under 2023 installerades solceller som beräknas producera 150 000 kWh/år. Läs mer på sidorna 21–23.	

[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.

STRATEGI

Strategisk inriktning

Strategisk inriktning

Trianon är verksamt i en expansiv region med hög efterfrågan på bostäder och lokaler. Vi vill bidra till en långsiktig och hållbar stadsutveckling genom innovativa lösningar och samarbeten som förnyar, utvecklar och förbättrar bostads- och fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd.

Förvärva och äga – Vårt fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd. Vi bygger vår portfölj baserat på vår kunskap om kommunerna och regionen och ser långsiktigt på vårt ägande. De fastigheter vi förvärvar ska ha en tydlig värdeskapande potential. Vi ser ofta möjligheter där andra ser svårigheter.

Hyra ut och förvalta – Vi sköter våra fastigheter med egen personal. Det ger våra kunder en nära och personlig service och oss själva fördjupade kunskaper om hur varje enskild fastighet mår. Bostäder utgör den största delen av vårt bestånd, men vi erbjuder även kommersiella lokaler i attraktiva lägen samt lättillgängliga lokaler för samhällsservice.

Utveckla – Vi har en plan för varje hus och för varje område. Vår egen Trianon-modell vägleder oss i hur och när vi renoverar våra bostäder så att det sker på ett affärsmässigt sätt och med stor hänsyn till hyresgästerna. Vi arbetar långsiktigt med att utveckla våra områden så att de blir trygga, hållbara och attraktiva för den som söker ny bostad eller vill driva verksamhet.

Bygga – Vi bygger nya bostäder på en marknad med stor bostadsbrist, vilket ger en låg risk för vakanser. Genom att bygga nya bostäder på attraktiva lägen bidrar vi till att vår region kan växa när fler får möjlighet att flytta hit.

Hållbarhet

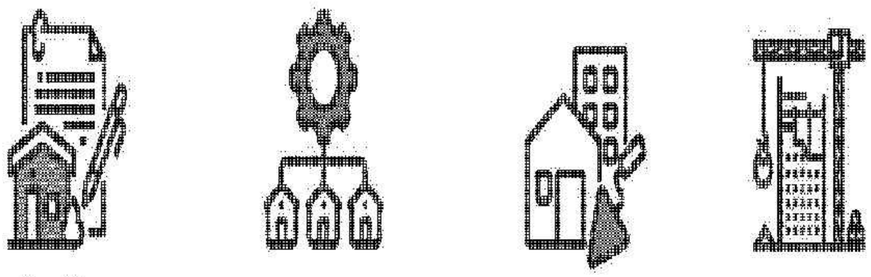
Vi arbetar aktivt för att skapa trygghet, framtidstro och gemenskap i våra områden, bland annat genom att stötta idrottsföreningar och annat föreningsliv. Vi erbjuder visstidsanställningar, sommarjobb och praktik för våra hyresgäster och deltar i trygghetsskapande åtgärder. Genom ett strukturerat arbete med energioptimering av våra fastigheter minskar vi vår klimatpåverkan.

Värdegrund

Vår värdegrund är fundamentet för allt vårt arbete. Med engagemang, nytänkande och mod bygger vi vårt bolag och vårt Malmö för framtiden.

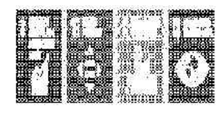
Trianon ska vara det mest välskötta och lönsamma fastighetsbolaget i vår region

Styrkan i vår affär är förvaltning och utveckling av fastigheter och områden. Genom uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv skapar vi värden för hyresgäster, samhället och aktieägare.



FÖRVÄRVA OCH ÄGA | **HYRA UT OCH FÖRVALTA** | **UTVECKLA** | **BYGGA**

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





Sommarjobb med extra boost

Våra jobbskapande aktiviteter är en viktig del av våra hållbarhetsmål och vi är lite extra stolta över vårt program för sommarjobbare. Varje sommar får 30 ungdomar som bor i våra hus möjlighet att jobba i en annan del av Malmö. Sommarjobbet inleds med introduktion på Trianons huvudkontor och träff med ordinarie personal, sedan är det dags att börja jobba och knyta värdefulla kontakter inför framtiden. Som en extra boost arrangerar vi tillsammans med Swedbank en kurs i hushållsekonomi för sommarjobbarna som de får gå under sina jobbveckor.

Starkt och lokalt samhällsengagemang

Trianon är en engagerad samhällsaktör som tar aktiv del i lokala, regionala och nationella initiativ kring hållbar stadsutveckling. Vi arbetar nära andra aktörer i Malmöregionen för att öka tryggheten, trivseln och framtidstron i våra områden. Vi vill att människor som bor och verkar i våra hus ska märka hur vårt engagemang som mer än en hyresvärd gör deras vardag bättre. Hyresgäster och områden som mår bra bidrar till långsiktig, trygg och god avkastning för våra aktieägare.

> Trygga hyresgäster som trivs och mår bra gör både Trianon och samhället starkare, säger Ryan Bozorgian, förvaltare.

Så styrs vårt hållbarhetsarbete

Styrelsen i Trianon identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter (se även sidorna 49–51). Trianons affärsutvecklingschef för bostadssegmentet är ansvarig för bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Bolagets ledningsgrupp ansvarar för styrning och uppföljning.

För att förbereda arbetet med nya EU-direktivet CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, involveras hela företaget i att se över och utveckla strategi, policyer och processer samt för att samla den faktiska datan. Under året kommer inventering och gapanalys samt dubbel väsentlighetsanalys att göras på både inåtgående och utåtgående påverkan i förhållande till hållbarhet, länkat till den egna verksamheten i Trianon. Därefter sker definition av nyckeltal och insamling av data för att vara redo inför rapportering i december 2025.

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. De viktigaste av dessa 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

Sociala frågor i fokus

Trianon arbetar med en lång rad initiativ för att minska bolagets energiförbrukning och klimatpåverkan, bland annat styrning, optimering och renovering av fastigheter. Det är dock inom de sociala hållbarhetsfrågorna som styrelsen identifierat att Trianon kan bidra med störst samhällsnytta. Därför har Trianons hållbarhetsarbete stor tonvikt på sociala insatser som syftar till att öppna bostadsmarknaden för fler, sätta fler i arbete och skapa ökad trygghet och trivsel i bolagets hus och områden. Trianons sociala engagemang beskrivs på sidorna 18–20.



Fr v: Karl Aghede, Linus Walldén, Ryan Bozorgian, Karin Appehl, Linda Georgsson, Dennis Johansson.

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 35–36.

Utfall 2023

- 53 (0) nyproducerade lägenheter.
- 109 (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 2023

- 22 (25) lägenheter samt 1 till Her House och 1 till Stadsmissionen.

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 2023

- 13 (7) personer har erhållit praktikarbete hos entreprenörer.
- 5 (1) personer har erbjudits visstids-/timanställning.
- 34 (34) sommarjobb.

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 2023

- Energibesparing: 7,4 procent (2022-2023)
- Förnybar energi: 150 000 (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

Trianons hållbarhetsmål utgår från FN:s globala mål för hållbar utveckling och är satta med hög ambitionsnivå. Målen för 2022–2024 sattes av styrelsen i slutet av 2021 och redovisas här bredvid tillsammans med utfall för de första två åren.

Styrelse och ledning delar övertygelsen att ett ambitiöst och målinriktat hållbarhetsarbete bidrar till minskade affärsrisker och ökade kommersiella möjligheter. Detta gäller inte minst i kontakter med finansmarknadens aktörer som ofta ställer höga krav på ett strukturerat hållbarhetsarbete.

Hållbart ramverk och ny hållbar obligation

Under 2022 utökades Trianons ramverk för hållbar finansiering till att omfatta samtliga skuldinstrument. Ramverket har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformat av LMA). Ramverket granskades av en extern part, ISS ESG.

Under 2023 utökades den hållbara finansieringen med en ny hållbar obligation som förfaller i juni 2025. I samband med emissionen om 150 Mkr återköptes den tidigare obligationen från 2021 motsvarande ett nominellt belopp om 72,5 Mkr. Trianon arbetar för att öka andelen hållbar finansiering genom gröna eller socialt kopplade lån. Andelen hållbar finansiering uppgick till 38 procent.

Affärsetik och antikorruption

Bygg- och fastighetsbranscherna har genom åren utsatts för oegentligheter i form av svart arbetskraft, mutor och olovlig andrahandsuthyrning. Trianon bedriver ett löpande och målmedvetet arbete för att bolagets värderingar ska genomsyra verksamheten och integreras i alla samarbeten, processer och rutiner. Trianons leverantörer förväntas följa gällande lagar och regelverk, men också Trianons policyer och riktlinjer. Trianons antikorruptionsarbete är integrerat i bolagets uppförandekod. Under 2023 hade Trianon inga ärenden om korruption.

Hållbara inköp

Trianons inköpsarbete bygger på att med en professionell inköpsprocess välja leverantörer som är hållbara utifrån såväl ekonomiska aspekter som hållbarhetsaspekter. Inköpschefen verkar för att ramavtal upprättas med en majoritet av våra leverantörer, att de kontrolleras och att de som vi tecknar ramavtal med har en sund ekonomi. Leverantörerna skriver även under Trianons uppförandekod vid avtalstecknande.

Trianons leverantörer har i många fall direktkontakt med våra hyresgäster och påverkar därmed affärsrelationerna i Trianons värdekedja. Det är därför av största vikt att vi ställer krav på leverantörernas affärsetik, yrkeskompetens och servicegrad. Vi vill att alla som arbetar på uppdrag av oss ska ha godtagbara arbetsvillkor och god arbetsmiljö och ställer därför höga krav på de leverantörer som engageras i våra uppdrag.

Under 2024 har vi påbörjat vårt arbete med leverantörsbedömningar och planerar att genomföra två leverantörsrevisioner.

Visselblåsning

Trianon ska präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Alla ska kunna lita på oss och medarbetare samt everantörer 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 finns tillgänglig via bolagets webbplats och ger alla möjlighet att anonymt rapportera misstanke om missförhållanden eller oegentligheter. Under 2023 anmäldes inga ärenden via visselblåsartjänsten.

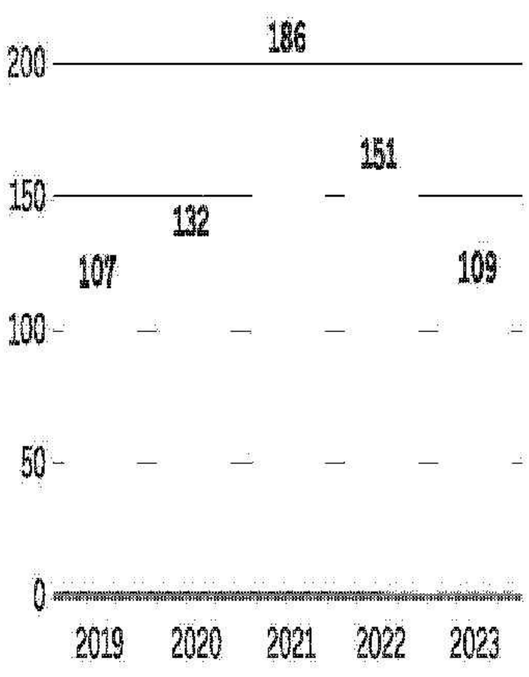
För hållbarhetsrisker, se Risker och riskhantering på sidorna 49–51.

Inkluderande bostadsmarknad ännu viktigare i svåra tider

Alla människor ska ha råd att bo bra. Det är utgångspunkten för Trianons arbete med att skapa en inkluderande bostadsmarknad. Ett bostadsområde består inte bara av hus, utan lika mycket av människorna som bor och arbetar där. Trygga hyresgäster som trivs och mår bra skapar positiva affärseffekter för Trianon, samtidigt som vi bidrar till att bygga samhället starkare.

När konjunkturen viker och de ekonomiska påfrestningarna ökar för många är det ännu viktigare än tidigare att Trianon medverkar till en inkluderande bostadsmarknad. I den kraftigt expanderande Malmöregionen har det funnits en brist på bostäder under lång tid, något som förvärras när höjda räntor och ökande kostnader gör att många bostadsprojekt just nu skjuts på framtiden.

Antal renoveringar i Trianons totala bestånd



Trianons arbete med social hållbarhet tar sin utgångspunkt i de globala målen och en fast övertygelse om att rätt insatser från Trianons sida bidrar till ökad trygghet, sysselsättning och attraktivitet. Ett tryggt bostadsområde med hög sysselsättning och en stabil socioekonomisk grund har ett högre fastighetsvärde vilket ger direkta affärsmässiga effekter.

Generös uthyrningspolicy

Trianon har sedan tidigare en generös uthyrningspolicy och kräver endast en nettoinkomst på 1 x bostadshyran, vilket är lägre än de flesta andra privata hyresvärdar och dessutom lägre än allmännyttan (MKB). Trianon godkänner också olika anställningsformer, inklusive timanställning. Varje år lämnas enligt Trianons hållbarhetsmål lediga lägenheter till Malmö stad i syfte att dessa ska upplåtas för hemlösa.

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 som är effektiv sett till både kostnader och tidsåtgång, utan att kvaliteten blir lidande. Genom stora inköp och likartad standard i många bostäder kan kostnaderna hållas nere. Med Trianons modell ökar hyran efter renovering generellt med 2 000–3 000 kr i månaden beroende på lägenhetens storlek och hyresgästernas betalningförmåga.

Tryggare bostadsområden

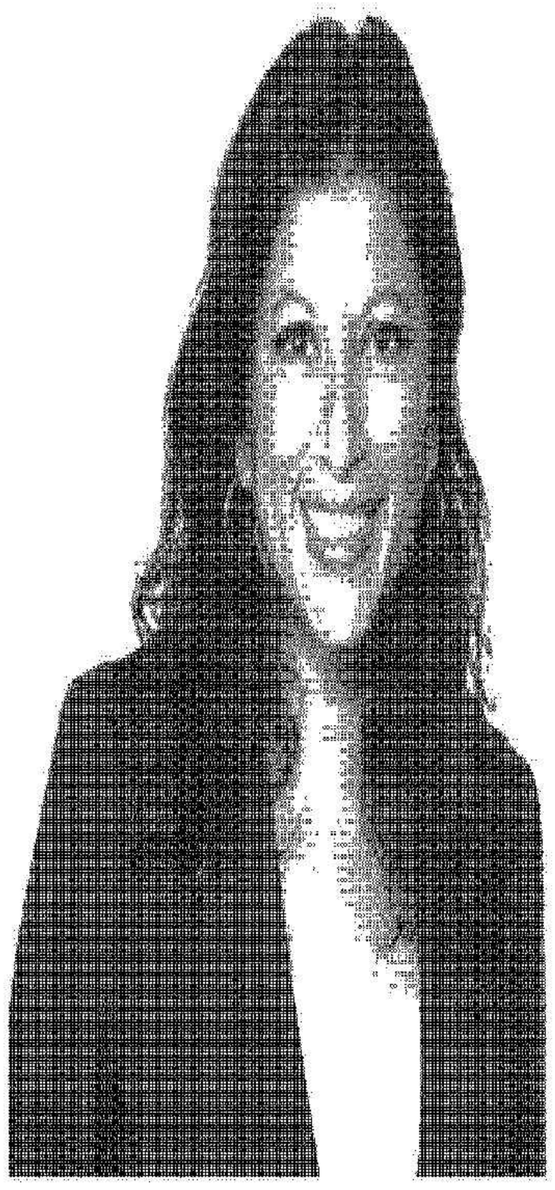
Trianon gör omfattande trygghetsskapande åtgärder i sina bostadsområden – på eget initiativ och i samarbete med andra. Det handlar om förbättrad belysning, beskärning av buskage och andra förbättringar av utemiljön och om att hålla rent och snyggt. Det handlar också om en nära förvaltning med synlig personal och jobbsatsningen Färdighet ger möjlighet, som innebär att långtidsarbetslösa hyresgäster kan få anställning. Bolaget deltar i trygghetsvandringar i områdena Lindängen och Hermodsdal och mötesplatser och lekplatser rustas upp. Genom Stiftelsen Momentum och samarbeten med föreningar och andra aktörer knyts värdefulla relationer, vilket skapar ett engagemang och en bra relation med inte minst de yngre boende i området.

Fokus under 2024

- Fortsätta att med hjälp av AktivBo:s NKI-undersökning mäta kundnöjdheten hos samtliga bostadshyresgäster i syfte att öka trivseln och tryggheten i våra områden.
- Bygga vidare på det goda samarbetet med det lokala föreningslivet för att skapa en meningsfull fritid för unga via Stiftelsen Momentum.
- Fortsätta samarbetet med relevanta aktörer och genom åtgärdsplaner och konkreta insatser verka för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden. Läs mer på nästa sida om aktuella samarbeten och projekt.



Samarbeten och projekt



Stiftelsen Momentum

Tillsammans med Trianons huvudägare och Malmös kommunala bostadsbolag MKB har Trianon startat den allmännyttiga Stiftelsen Momentum. Det 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 genom att barn och unga i bostadsområdena Nydala, Hermodsdal, Lindängen och Rosengård har en utvecklande och meningsfull fritid. Aktiviteterna genomförs av en mängd olika lokala aktörer inom idrott och kultur, till exempel FC Rosengård, BK Olympic, Hela Malmö, Stiftelsen Läxhjälpen och Tillsammans i förening. Under 2023 deltog cirka 4 000 unga i bland annat läsning, utflykter, utomhusbasket, simskola och fotboll.

AktivBo

Trianon genomför löpande NKI-undersökningar (Nöjd-Kund-Index) i områdena Nydala, Hermodsdal och Lindängen för att mäta hyresgästernas uppfattning om bostaden, den fysiska miljön, tryggheten, servicenivån och om Trianon som hyresvärd. Undersökningarna är en viktig del i arbetet med att förstå de boendes behov och förväntningar och för att kunna sätta in åtgärder där det behövs. Arbetet är långsiktigt och med internt engagemang inom förvaltning, affärsutveckling och kommunikation. Arbetet syftar till att öka trivseln, tryggheten och långsiktigt även fastighetsvärdena. Det hållbarhetslänkade lånet i Handelsbanken har som en KPI att tryggheten ska öka i områdena Nydala, Hermodsdal och Lindängen där mätningarna görs. Resultatet 2023 är ett trygghetsindex på 75,5 procent där den upplevda tryggheten ökat successivt under året, bortsett från en mindre nedgång under oktober månad. Under 2024 är målet att genomföra NKI-undersökningar hos samtliga av bolagets hyresgäster.

> När vi befinner oss i tuffare tider blir det ännu viktigare att vi fastighetsägare underlättar för människor att komma in på bostadsmarknaden. Alla ska ha råd att bo bra.
>
> *Anna Heide, affärsutvecklingschef bostad*

Barns Bostad Först

Skåne Stadsmission har i samarbete med Rädda Barnen utvecklat en ny metod för att bekämpa strukturell hemlöshet bland barnfamiljer. Den som är strukturellt hemlös har ofta en svag ekonomi och saknar kontaktvägar och får därför svårt att komma in på bostadsmarknaden. Trianon är en av sju fastighetsägare i Malmöområdet som deltar i samarbetet Barns Bostad Först och som har erbjudit strukturellt hemlösa barnfamiljer förstahandskontrakt på lägenhet.

Her House Foundation

Ett återkommande problem för kvinnor som drabbas av våld i nära relation är att de efter det akuta jourstödet inte får hjälp att flytta till en annan stadigvarande bostad för att undkomma gärningspersonen. Genom att samarbeta med fastighetsbolag stöttar den nationella stiftelsen Her House Foundation den drabbade kvinnan och hjälper henne genom processen att hitta en ny bostad, ofta i en annan kommun. Trianons samarbete med Her House Foundation innebär att bolaget erbjuder stiftelsen lägenheter med förstahandskontrakt där kvinnor som behöver en långsiktig etablering i skyddat boende kan påbörja sina nya liv.

Stark kultur som skapar engagerade och modiga medarbetare

Hos Trianon får medarbetarna stort eget ansvar och har goda möjligheter att påverka verksamheten. Under 2023 genomfördes en organisationsförändring för att tydliggöra roller och ansvar. Stort fokus låg under året på att fördjupa bolagets värderingar, bland annat genom en värderingsverkstad där alla medarbetare deltog.

Nya roller

Trianons värdeord *nytänkande, engagemang* och *mod* löper som en röd tråd genom bolaget. Kulturen präglas av en prestigelös entreprenörsanda där medarbetarna både ges och tar stort ansvar. I linje med detta infördes i samband med organisationsförändringen en ny roll: Fastighetstekniker. Detta är en roll med fördjupat ansvar för enskilda fastigheter. Fastighetsteknikern ansvarar för den löpande driften av en eller flera fastigheter, inklusive beställningar av underhåll med mera. På så sätt får enskilda medarbetare större ansvar och möjlighet till kompetensutveckling.

Rollfördelningen i ledningsgruppen ändrades under året så att det i dag finns en affärsutvecklingschef för bostäder och en för kommersiella fastigheter och samhällsservice. Efter förändringen består ledningsgruppen av fem personer. Förändringen innebar att flera medarbetare i bolaget fått ny chef eller ny rapporteringsväg och bolaget har lagt stor vikt vid att involvera berörda och kommunicera hur den nya organisationsförändringen fungerar.

Medarbetarenkät

För att mäta medarbetarnas nöjdhet och identifiera behov av insatser görs varje år en medarbetarenkät. Generellt trivs Trianons medarbetare mycket bra och enkäten för 2023 visade bland annat att medarbetarna anser att Trianons mål är tydliga och lätta att förstå, att man är stolt över bolagets hållbarhetsarbete och att man rekommenderar Trianon som arbetsgivare. En viss mån av upplevd stress förekommer, särskilt vid arbetstoppar.

Kompetensutveckling

Den enskilda medarbetarens kompetensutveckling diskuteras och bestäms i samråd med närmaste chef och för varje medarbetare finns det ett belopp avsatt för kompetensutveckling. En plan för individuell kompetensutveckling tas fram i samband med det årliga medarbetarsamtalet.

Under 2023 har utbildningsinsatser genomförts vad gäller ledarskap och självledarskap. Bland annat har en chefsutbildning arrangerats för samtliga med personalansvar och workshops i självledarskap för samtliga medarbetare.

Trianon uppmuntrar arbetsrotation och att medarbetare utvecklas genom att söka nya roller inom företaget. Därför erbjuds olika interna karriärvägar i bolaget. Ett exempel är möjligheten att kompetensutvecklas från fastighetsskötare till fastighetstekniker, vilket är en ny befattning som skapats under året.

En inkluderande kultur

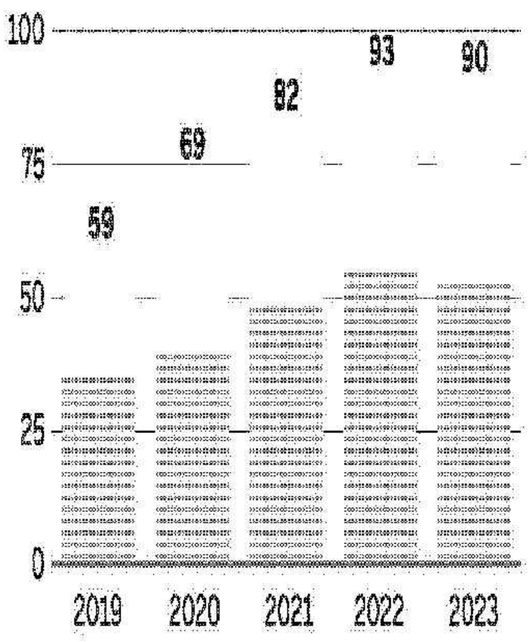
Sex gånger om året samlas alla medarbetare för fysiska personalmöten där de blir uppdaterade om vad som händer i bolaget. Under 2023 utveck-

95%
Frisktal (95)
Totalt antal arbetade timmar (efter avdrag för totalt antal sjuktimmar), i förhållande till totalt antal förväntade arbetstimmar.

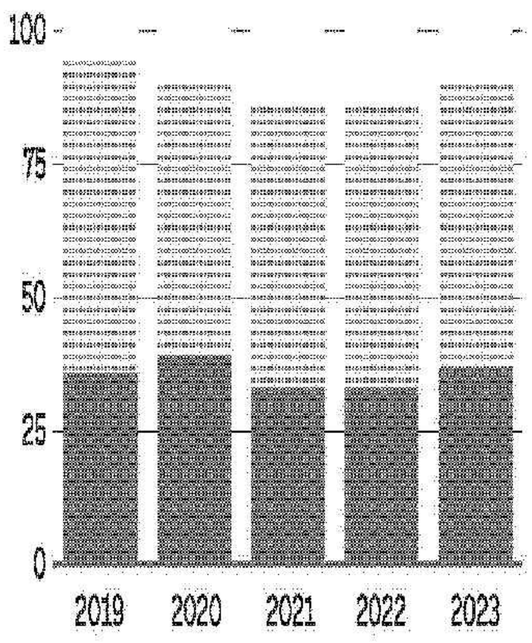
85
Antal anställda vid årets slut (88)

44 år
Snittålder (44)

Genomsnittligt antal anställda



Åldersfördelning, %



lades systemen för digitala möten samt för digital internkommunikation för att främja delaktighet och kunskapsdelning.

Alla nya medarbetare erbjuds ett introduktionsprogram där de får träffa nyckelpersoner i bolaget som berättar om sina ansvarsområden. Det är ett enkelt sätt för en ny medarbetare att få förståelse för bolagets arbetssätt och värderingar, men också ett bra sätt att skapa relationer med sina nya kollegor. För Trianons del är introduktionsprogrammet ett sätt att säkerställa att alla som arbetar i bolaget förstår värderingarna och sin egen roll i helheten.

Arbetsmiljö och riskbedömningar

Trianon bedriver ett arbetsmiljöarbete i nära samarbete med företagshälsovården för att säkerställa både den fysiska och den psykosociala arbetsmiljön. Skyddsronder, skyddskommittémöten, riskbedömningar, genomgång av policyer och rutiner, brandskyddsöversyn, årlig uppföljning, medarbetarsamtal och medarbetarenkät är exempel på aktiviteter inom området.

Jämställdhet och mångfald

Trianon har totalt sett en relativt jämn fördelning mellan kvinnliga och manliga medarbetare. På huvudkontoret är en övervägande andel kvinnor,

Fördelning, chefer



Män 58% (56)
Kvinnor 42% (44)

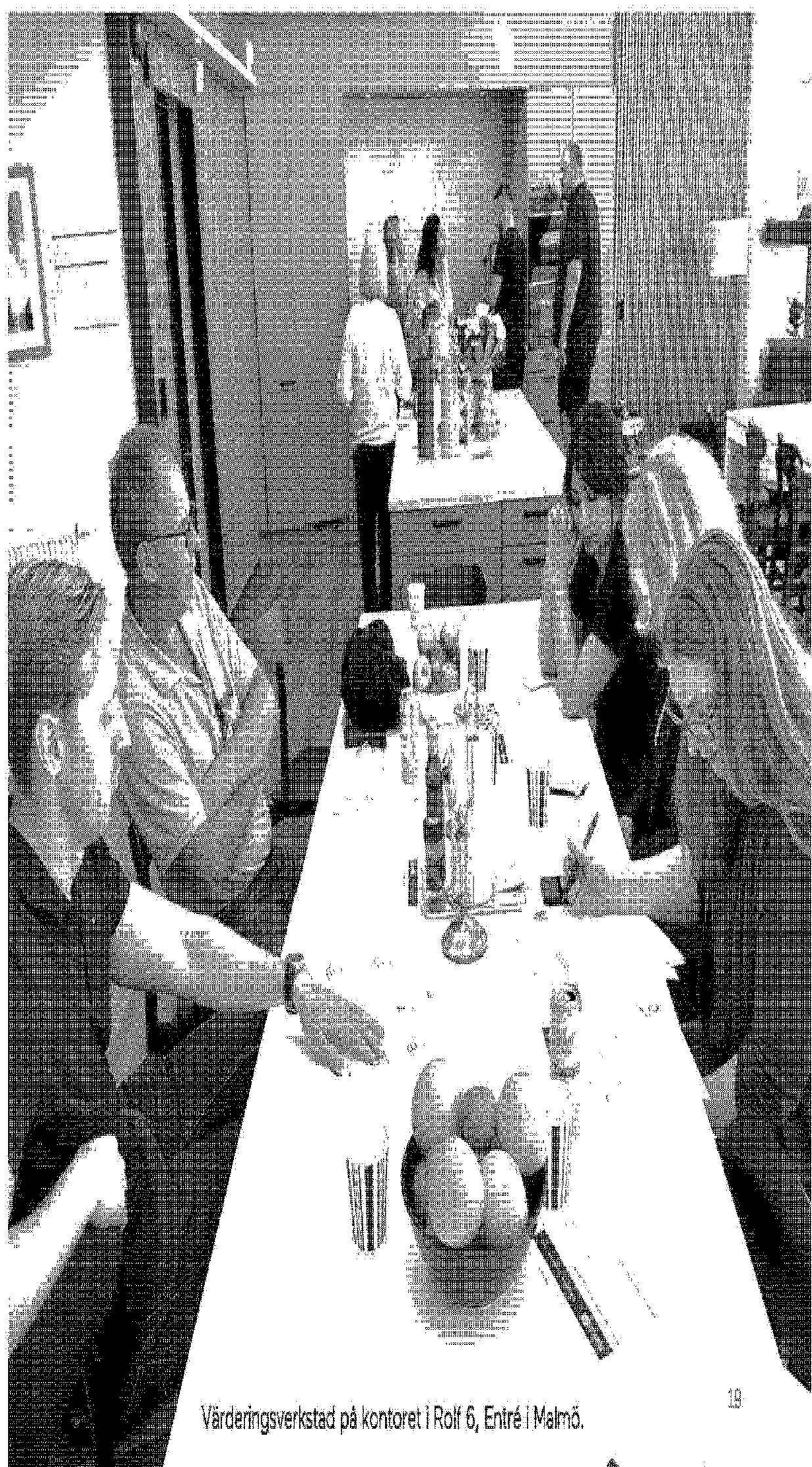
Fördelning, samtliga anställda



Män 60% (56)
Kvinnor 40% (44)

Värderingsverkstad

I september genomfördes en värderingsverkstad för alla medarbetare i Trianon. Som ett bolag där värderingar är en viktig del av vår verksamhet och identitet känns det viktigt att då och då diskutera etiska dilemman i arbetsvardagen och påminna varandra om vår värdegrund. Det handlade framför allt om hur vi behandlar varandra och våra kunder och hur vi kan tänka i situationer där det inte finns ett tydligt rätt eller fel. Det blev viktiga och konstruktiva diskussioner och medarbetarna tyckte i utvärderingen att dagen "stärkte relationerna med kollegorna", "gav nya insikter och kunskap" och "ökade kunskapen om Trianons värderingar". Värderingsverkstaden blir säkerligen ett återkommande inslag i Trianons arbete med att utveckla både medarbetarna och företagskulturen.



Värderingsverkstad på kontoret i Rolf 6, Entré i Malmö.

Styrning och uppföljning

Trianon har 85 medarbetare och arbetsmiljöarbetet koordineras av HR. Arbetet sker enligt svensk lag och arbetsmiljöverkets föreskrifter. Styrande policyer för organisationen är bland annat:

- Arbetsmiljöpolicy
- Jämställdhetspolicy
- Uppförandekod för medarbetare
- Rutin för diskrimineringsärenden
- Informationssäkerhetspolicy
- IT-policy
- Riktlinjer för telefoni och mejl
- Riktlinjer för hemarbete

Trianons intranät innehåller policyer, regelverk och checklistor samt information om exempelvis arbetstider, försäkringar, arbetsmiljö, säkerhet, hälsa, semester och förmåner. Trianons visselblåsarfunktion finns tillgänglig via bolagets webbplats.

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.

medan det på förvaltningssidan finns en övervägande andel män. Trianon arbetar på olika sätt för att utjämna könsbalansen på avdelningsnivå, bland annat genom att försöka rekrytera kvinnor till förvaltningssidan eller män till administrativa positioner. Större delen av Trianons verksamhet finns i Malmö och bolaget strävar efter att den 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 fysiskt aktivitet, livsstil och fysiskt välbefinnande. Resultaten utvärderas tillsammans med företagshälsovården och eventuella åtgärder vidtas. Alla medarbetare uppmanas till friskvård och rörelse och Trianon erbjuder ett generöst friskvårdsbidrag. Frisktalet ligger på 95 procent (95).



Rolf 6, Entré i Malmö.

Energibesparing sänker kostnaderna och minskar klimatpåverkan

Ett av Trianons hållbarhetsmål för 2022–2024 är att minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet med 10 procent. Syftet är att minska klimatpåverkan, men också att sänka kostnaderna i en tid då energipriserna varierar kraftigt.

Fastighetssektorn står för en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen. Ur ett klimatperspektiv är det därför viktigt att Trianon bidrar med åtgärder som minskar den egna energianvändningen. Det ger också positiva ekonomiska effekter i en tid då det syns stora variationer i energipriserna och utvecklingen i omvärlden gör kostnadsläget osäkert framöver.

Tio procent lägre på tre år

Trianons styrelse fattade 2021 beslut om hållbarhetsmål för 2022–2024 där ett av målen är att minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet med 10 procent. Energibesparingar kan ske på en rad olika sätt, till exempel genom återvinning av frånluft, fönsterbyten, nya fjärrvärmecentraler eller ny styr- och reglerutrustning. Det är också möjligt att tilläggsisolera fasader eller att installera solceller i samband med takrenoveringar. Trianon har en plan för varje fastighet, där konstruktion, byggår och standard avgör vilka åtgärder som kan vara aktuella.

Under 2023 färdigställdes bytet av uppvärmning från gas till fjärrvärme i Svedalagården i Svedala och den tidigare energileverantören E.ON ersattes av lokala Svedala Fjärrvärme. Ny ventilation med komfortkyla och återvinning installerades i den stora livsmedelsbutiken ICA Malmborgs Limhamn. Dessutom inleddes planeringen för att utöka solcellsanläggningen på taket till Rosengård Centrum. Utöver de större projekten fortsatte arbetet med att inventera möjliga åtgärder i beståndet, samt att optimera driften av befintliga anläggningar.

Förnybar energi i fokus

En viktig del i arbetet med att minska klimatpåverkan är Trianons satsning på förnybar energi. I Södra Möinge i nordvästra Skåne finns en 7 800 kvm stor solcellspark som förser Trianons fastigheter i södra och östra Malmö med cirka 2 GWh förnybar el varje år. Solcellsanläggningar finns på flera fastigheter i bland annat Lindängen, Hermodsdal och Sofielund samt på taken till Entré och Rosengård Centrum. I Sege Park användes en befintlig solcellsanläggning för en del av elbehovet under byggnationen, och har sedan ersatts med en ny anläggning för framtida drift av fastigheten. Idag används solcellerna på fastigheternas tak för att förvärma hyresgästernas varmvatten.

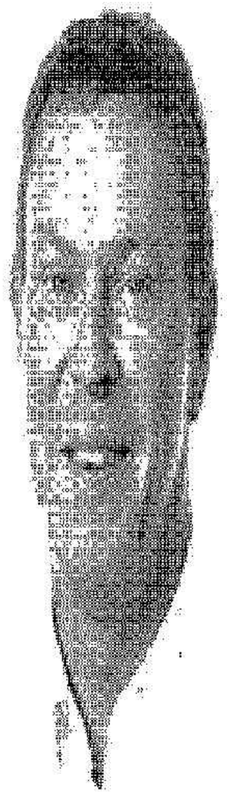
Information till boende

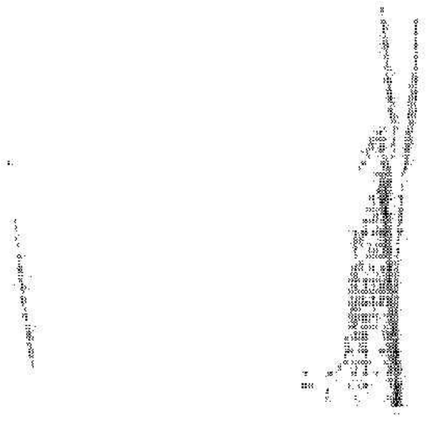
Trianon bedriver ett löpande arbete med att informera hyresgästerna om hur deras energiförbrukning och klimatpåverkan kan minska. Det kan handla om vattenanvändning, uppvärmning eller källsortering. En ökad medvetenhet bland hyresgästerna leder till lägre klimatpåverkan och sänkta kostnader för Trianon som helhet.

Koldioxidutsläpp

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

- Scope 1 är direkta utsläpp från egenkontrollerade källor. För Trianons del innefattar det biogas för uppvärmning av fastigheter under Trianons kontroll, samt drivmedel för servicebilar.





> Vi ser kontinuerligt över våra fastigheter för att optimera energiförbrukningen och gå över till hållbara alternativ för uppvärmning och drift.
>
> *Lars Åkewall,*
> *affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter*

Ny energi på Svedalagården

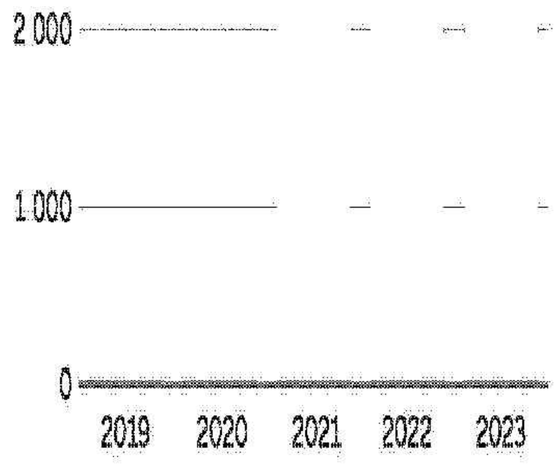
När de 193 lägenheterna på Svedalagården i Svedala byggdes i början av 1970-talet var området typiskt för sin tid med stort fokus på att skapa barn- och familjevänliga bostäder och utemiljöer, något som märks än i dag. Efter 50 år behövdes ett nytt system för uppvärmning och Trianon valde då att samarbeta med Svedala Fjärrvärme, ett familjeägt bolag som erbjuder lokalproducerad fossilfri fjärrvärme. Trianon har lång erfarenhet av att samarbeta med små aktörer – där servicen och samarbetet ofta blir bättre än med de stora jättarna. Arbetet har genomförts under 2023 och sänker de årliga koldioxidutsläppen för uppvärmning av Svedalagården med hela 90 procent. Dessutom halveras driftskostnaden samtidigt som området fått en modern, driftsäker och hållbar uppvärmning.



Dennis Johansson, förvaltare och Sven Persson, Svedala Fjärrvärme.

- 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. I Trianon har vi valt att redovisa de egna tjänsteresorna med flyg och privat bil.

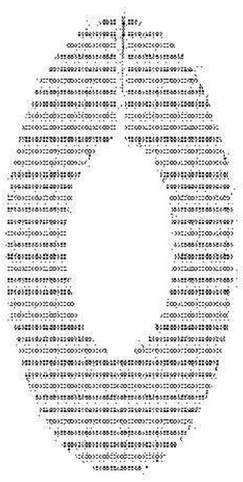
Förnybar energi



Produktion solceller, MWh

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

Koldioxidutsläpp 2023, ton CO_2-ekvivalenter (tCO_2e)



Scope 1 direkta utsläpp

Biogas för uppvärmning	0,3 (0,5) tCO_2e
Drivmedel från servicebilar	35,9 (35,7) tCO_2e

Scope 2 indirekta utsläpp

Fjärrvärme	3 955,9 (3 960,2) tCO_2e
El market-based	0 (0) tCO_2e

Scope 3

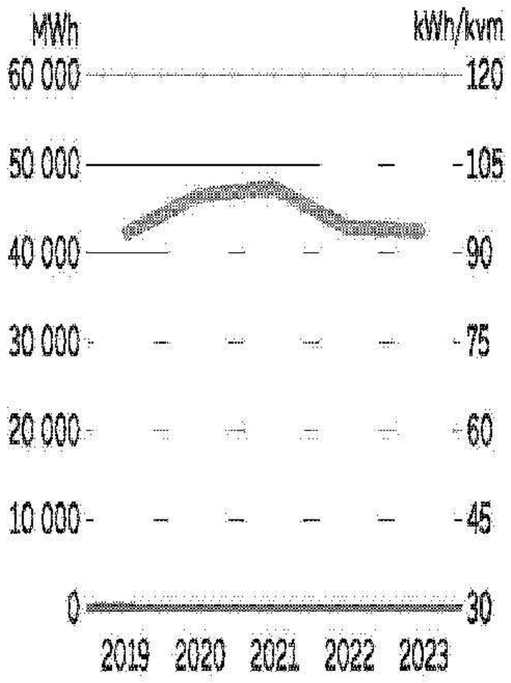
Kategori 6 – Tjänsteresor	6,2 (5,7) tCO_2e

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).

Fokus under 2024

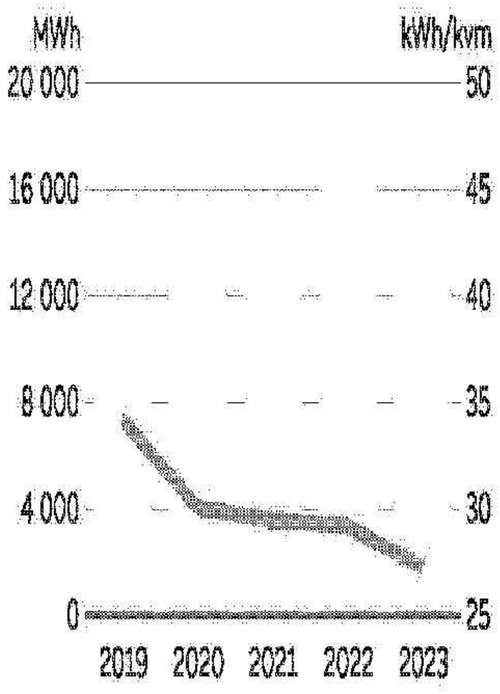
- Fortsatt arbete med energibesparingar för att uppnå målet att minska energiförbrukningen med 10 procent 2022–2024.
- Ytterligare satsningar för att öka andelen förnybar energi och användningen av solceller.
- Fortsatt dialog med hyresgäster för att inspirera till energibesparande åtgärder.

Värmeförbrukning



Majoriteten av Trianons fastigheter värms upp med fjärrvärme. Någon enstaka fastighet värms upp med biogas alternativt värmepump. 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 en stor biogasanläggning ersatts med en fjärrvärmeanläggning. 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, 600 400 kvm för 2022 och 552 619 kvm för 2023.

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, 600 400 kvm för 2022 och 552 619 kvm för 2023.

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

Mål: Minska energi-förbrukningen med

10%

under perioden 2022-2024

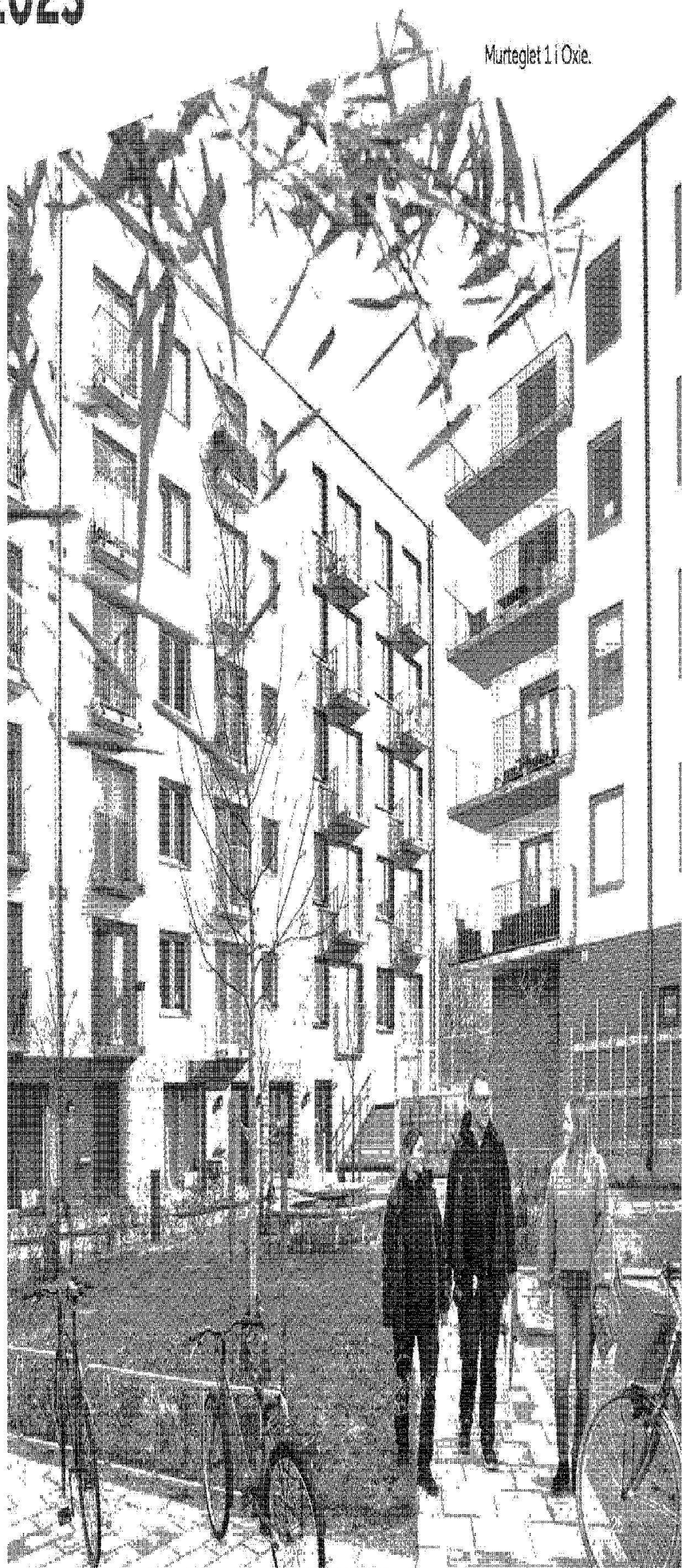
Sege Park i Malmö

Barns Bostad Först

Samarbetet med Barns Bostad Först är mycket angeläget i vår ambition att medverka till en inkluderande bostadsmarknad. Syftet med Barns Bostad Först är att sänka trösklarna till bostadsmarknaden och att finna nya angreppssätt för att motverka strukturell hemlöshet. Skåne Stadsmission startade under våren 2023 upp satsningen Barns Bostad Först. Sedan oktober 2023 deltar 7 fastighetsägare i Malmöområdet i samarbetet, däribland Trianon. Vår och en av fastighetsägarna har erbjudit minst en barnfamilj ett förstahandskontrakt.

Hög inflation och väsentligt högre ränteläge präglade fastighetsmarknaden 2023

Inflationen verkar vara på nedåtgående och räntan har nu sannolikt nått sin topp. Transaktionsmarknaden bromsade in kraftigt under 2023 men den stabilisering av marknadsläget vi nu ser borgar för fler affärsmöjligheter och en högre transaktionsaktivitet under 2024.



Murteglet 1 i Oxie.

Transaktionsmarknaden

Förra året slutade med en avvaktande marknad och trenden har fortsatt under 2023. Det höga inflationstrycket och väsentligt justerade räntenivån har haft en stor inverkan på finansmarknaden. Tillgången till finansiering har försämrats samtidigt som stora obligationsförfall har behövts finansieras delvis av nya banklån. Vissa bolag har behövt, och kommer även framgent att behöva, sälja fastigheter för att stärka sina balansräkningar. Antalet försäljningar har varit få under året. Dock har vi ej sett några stressade försäljningar i marknaden. Bankerna har dock varit och är fortsatt aktiva inom utlåning till fastighetssektorn men har fokuserat i huvudsak på befintliga kunder.

Som en följd av väsentligt högre räntekostnader och lägre belåningsgrader har investerarnas direktavkastningskrav höjts. Detta har inneburit att transaktionsvolymerna gått kraftigt ner under 2023 jämfört med tidigare år. Enligt Colliers var transaktionsvolymen i Sverige ner 62 procent första halvåret jämfört med första halvåret 2022. Segment som drabbats hårdast har varit de lågavkastande, inte minst bostäder.

Året har präglats av betydligt smalare transaktionsprocesser, lägre transparens och kreativare lösningar än normalt. Köparna utgörs i större utsträckning av fonder, lågbelånade fastighetsbolag och utländska investerare. Börsnoterade fastighetsbolag har typiskt sett varit nettosäljare under 2023.

Inflationstrycket har vänt nedåt och räntetoppen verkar ha infunnit sig. Styrräntan har under 2023 höjts från 2,5 procent till 4,0 procent. Så sent som i början av maj 2022 låg styrräntan på 0,0 procent. Under årets sista månader har långa swapräntor sjunkit rejält, med cirka 120 punkterfrån 3,50 till 2,30 procent. Stabiliseringen gör framtiden mer förutsägbar vilket bådar för en sundare och starkare transaktionsmarknad 2024 där volymerna förväntas öka igen.

Bostadsmarknaden

En viktig kommunal uppgift är att skapa förutsättningar för alla att leva i goda bostäder. Insatserna ska spänna över hela den kommunala verktygslådan; mark- och exploatering, fysisk planering, kommunala bostadsbolag och ett viktigt arbete att motverka hemlöshet. Länsstyrelsen i Skåne konstaterar att det nationella bostadspolitiska

målet inte nås vilket i praktiken innebär att alla inte har en trygg boendesituation eller förutsättningar att kunna ha det.

Det sämre ekonomiska läget, med hög inflation och stigande räntor, har bidragit till minskande marginaler hos hushållen, som minskar sin konsumtion och får svårare att klara sina boendeutgifter. Efterfrågan på bostäder består samtidigt som bostadsbyggandet minskar kraftigt, i en ständigt ökande befolkningstillväxt.

Att regeringen tagit bort investeringsstödet för byggnation av hyresrätter har också bidragit till ett minskat bostadsbyggande. Cirka en tredjedel av alla byggda hyresrätter i Skåne under perioden 2017–2022 fick investeringsstöd. Det är svårt att säga om hur stor andel som inte kommit till stånd utan investeringsstödet men det är tydligt att investeringsbidraget bidrog till en större möjlighet för de med lägre inkomster att efterfråga de här bostäderna, där hyresnivån blev väsentligt lägre än i hyresrätter som ej fått investeringsstöd.

Befolkningstillväxten, den höga efterfrågan och det låga bostadsbyggandet ger goda möjligheter för hyresrättens återhämtning på transaktionsmarknaden. Efterfrågan på Trianons bostäder är mycket hög och beståndet präglas av att vakanserna endast är av omflyttningskaraktär.

Hyreshöjningar 2023

Trianons tecknade en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyreshöjning i Malmö med 5 procent från och med 1 januari 2023. I takt med ökade kostnader, och en strävan efter en jämnare hyresutveckling, påkallade vi förhandling med Hyresgästföreningen om en hyresjustering på 2 procent per den 1 juli 2023. Efter förhandlingar lyckades vi dessvärre inte landa i en överenskommelse som båda parter kunde acceptera, varpå en hyreshöjning om 1,75 procent föreslogs direkt för hyresgästerna. 81 procent av Trianons hyresgäster accepterade den nya hyreshöjningen. Överenskommelsen med Hyresgästföreningen är klar för 2024, vilket innebär en hyreshöjning på 5,3 procent samt en ytterligare höjning från 1 januari 2025 på 4,9 procent.

Kommersiella fastigheter

CityMark Analys konstaterar i sin senaste kartläggning av kontorsmarknaden i de större städerna att Malmö verkar ha klarat de senaste årens utmaningar bättre än andra större städer. Andra städer drabbades av ökade vakanser under pandemin medan Malmö såg en nedåtgående trend, om än marginell. Vakansgraderna minskar framför allt i CBD*, där Trianon har en del av sitt bestånd. Förändringen är här i princip lika för det nyare respektive äldre beståndet. I Hyllie, det för närvarande stora utbyggnadsområdet i Malmö, är vakansnivån den lägsta sedan före pandemin.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter är specifikt anpassade för samhällsservice som finansieras av stat, region eller kommun. Det kan vara allt från äldreboenden, vård- och omsorgslokaler till skolor och förskolor. De senaste åren har segmentet sett ett kraftigt ökande intresse från investerarmarknaden och ett, relativt sett, lågt utbud har gjort att direktavkastningskraven sjunkit kraftigt och att segmentet räknats som ett lågavkastande segment. I den här räntemiljön vi levt i under 2023 hör samhällsfastigheter, tillsammans med bostäder, till ett av de hårdast drabbade segmenten. Den ökande och åldrande befolkningen och den alltmer ansträngda ekonomin hos stat, region och kommun, kommer sannolikt innebära möjligheter inom segmentet framgent.

*Central Business District.

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
- Wihlborgs

Större fastighetsbolag inom handel
- Atrium Ljungberg
- Steen & Strøm
- Vasakronan

Våra fastigheter

Trianon äger, förvaltar, utvecklar och bygger fastigheter i Malmö, Burlöv och Svedala. Genom nytänkande, engagemang och mod verkar vi för en långsiktigt hållbar stadsutveckling.

131
Antal fastigheter

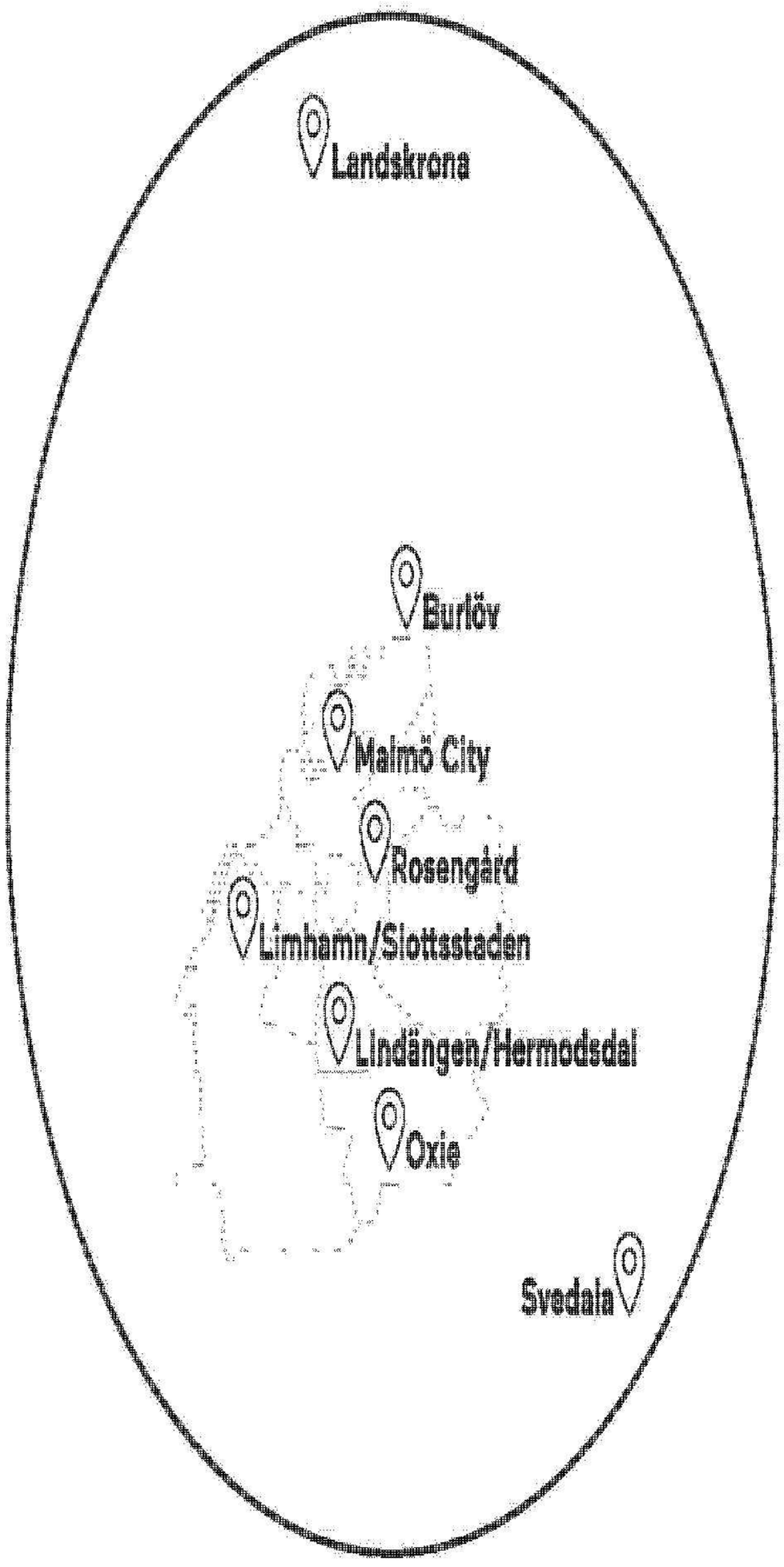
4,8%
Yield (avkastning)

96%
Uthyrningsgrad

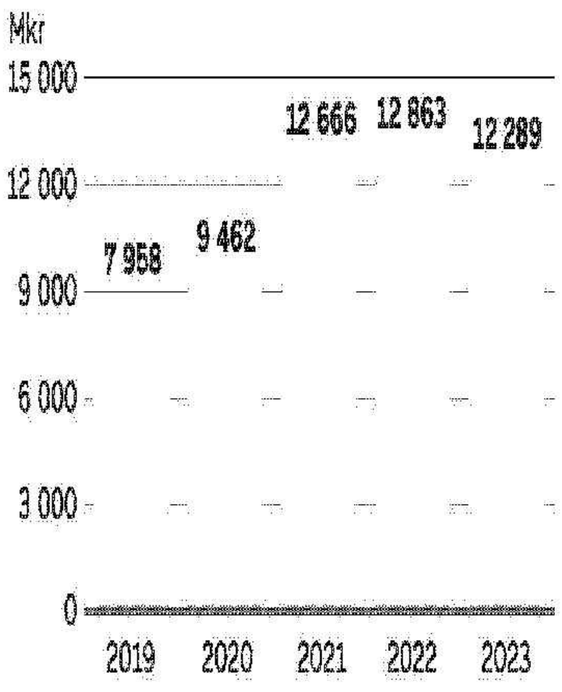
455 485kvm
Totalt antal kvadratmeter samt 3 000 garage- och parkeringsplatser

12 289Mkr
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

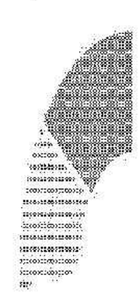
27 000kr/kvm
Trianons fastighetsvärde per kvm inklusive projekt



Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde per segment



Bostäder	73%	(73)
Samhälls-fastigheter	12%	(12)
Kommersiella fastigheter	15%	(15)

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 131 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 455 000 kvm. Utöver detta finns cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. I beståndet finns cirka 4 600 hyreslägenheter.

Per den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 12 289 Mkr (12 863). Fördelningen per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde var: Bostäder 73 procent (73), samhällsfastigheter 12 procent (12), kommersiella fastigheter 15 procent (15). Den ekonomiska hyresgraden ökade under året till 96,1 procent (95,2), vilket beror på en positiv nettouthyrning om 7 Mkr. Under 2023 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,0 procent (0,1) av de totala hyresintäkterna.

Större hyresgäster

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

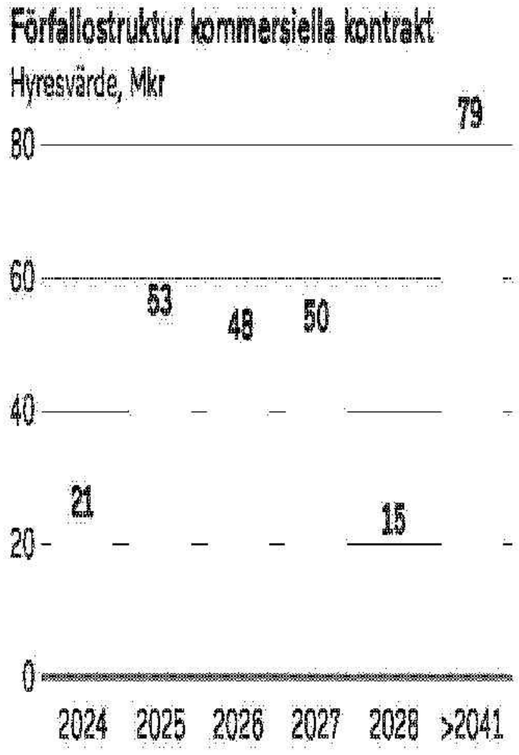
Intjäningsförmåga per segment

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

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

Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.
* Hyresvärdet per 2023-12-31 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 514 kr per kvm.
** Sålda fastigheter (ej fränträdda), avser fastigheter avyttrade till Stjernplan men ännu ej fränträdda.

Förfallostruktur kommersiella kontrakt

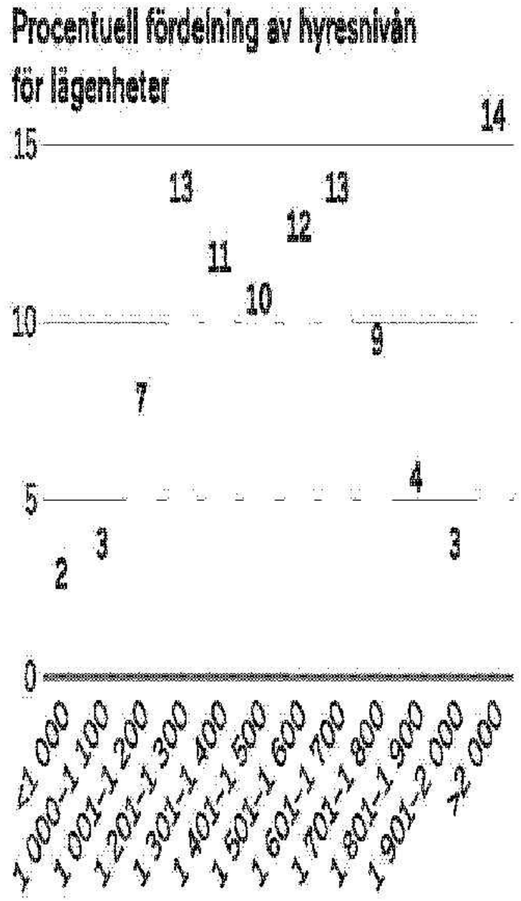


Wault

4,4 år

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter.

Procentuell fördelning av hyresnivån för lägenheter



1 514 kr/kvm

Genomsnittlig hyresnivå.

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 har baserats på en genomsnittlig ränta på 4,4 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

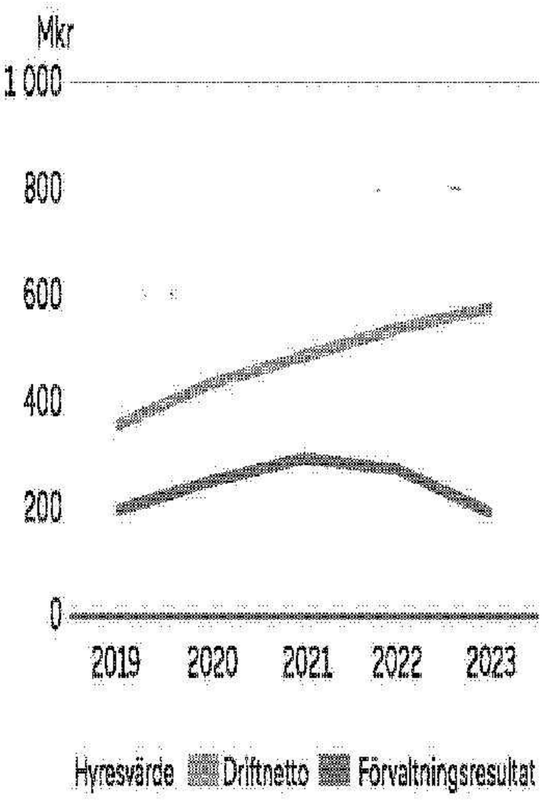
Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

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

* Hyresvärdet minskar med 46 Mkr genom försäljning under andra kvartalet 2023.
Hyreshöjning bostäder för 2024 är antagen till ett snitt om 5,7 procent från och med 1 januari 2024 baserat på 2023 års utgående hyror.
Efter periodens utgång har avtal tecknats om hyreshöjningar i Malmö om totalt 10,2 procent för 2024 och 2025.

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

Historisk intjäningsförmåga



Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint ventures

I tabellen presenteras intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis för intressebolag och joint ventures. 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 separat tabell. Denna har beräknats enligt samma principer som för koncernföretag. Fastigheten Burlöv Center ägs sedan 2020 tillsammans med Wallfast och avser ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder. Rosengård Centrum ägs sedan 2021 i ett joint venture tillsammans med Brunswick Real Estate och Bonnier fastigheter och kommer att utvecklas med bostadsnära handel, samhällsservice och bostäder. Under fjärde kvartalet fränträddes 7 fastigheter i Osby i samband med affären med Stjernplan AB (publ). Trianon kommer att kvarstå som delägare i fastigheterna i Osby under 2024, vilka därmed redovisas som intressebolag.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

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

Ägarandel i intressebolag och joint venture

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



Motetten 2 i Malmö

FÖRVÄRVA OCH ÄGA

Stor transaktion renodlade portföljen

Fastighetsmarknaden var avvaktande under hela 2023. Trots detta gjorde Trianon under 2023 sin största transaktion någonsin, då portföljen renodlades genom en försäljning av 45 fastigheter.

Det väsentligt justerade ränteläget har haft en stor inverkan på finansieringsmarknaden. Tillgången till finansiering har försämrats samtidigt som stora obligationsförfall har behövts finansieras delvis av nya banklån. Bankerna är fortsatt aktiva inom utlåning till fastighetssektorn men fokus ligger på befintliga kunder. Detta, tillsammans med lägre belåningsgrader och väsentligt högre räntekostnader, har inneburit att transaktionsvolymerna var kraftig ner under 2023.

När Trianon 2021 förvärvade Signatur Fastigheter gjordes det med målet att stärka beståndet i Malmö med omnejd. Med förvärvet följde ett antal fastigheter på orter runt om i Skåne, men även i Stockholm. För att kunna dra nytta av skalfördelar och lokalkännedom vill Trianon fokusera på Malmö med omnejd och därför avtalades under 2023 om försäljning av 45 fastigheter (65 500 kvm) till fastighetsgruppen Stjernplan. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde om 1,3 miljarder kronor netto, vilket var i linje med bokförda värden. Affären stärkte Trianons nyckeltal och ökade möjligheterna till värdeskapande investeringar i det befintliga beståndet.

Förvärv i Malmöregionen

Fokus för Trianon är Malmö med omnejd. Där finns organisation och infrastruktur på plats, vilket minskar overheadkostnaderna vid ett nytt förvärv. Det kan vara både tidsödande och kostsamt att etablera en ny förvaltningsorganisation om ett större förvärv görs på annan ort.

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.

Under året gjordes endast ett förvärv – av fastigheten Helmer 10 som är en mindre kontorsfastighet i stadsdelen Limhamn i Malmö. Även fastigheten Svedala 1:87 med 53 lägenheter, vilka uppfördes med investeringsstöd, tillträddes vid färdigställandet 2023. Projektet förvärvades av Wåstbygg redan 2021.

Strategi för 2024

Även om marknaden har bromsat in fortsätter Trianon att få erbjudanden om förvärv av enskilda fastigheter men även fastighetsportföljer. Trianon utvärderar alla affärsmöjligheter och är redo att göra förvärv när rätt fastighet finns på marknaden till rätt pris. Trianon har ofta gått sin egen väg kring förvärv och sett möjligheter där andra sett problem. Två sådana exempel är Entré och Rosengård Centrum – fastigheter med stora utmaningar som utvecklats och som i dag är i stort sett fullt uthyrda.

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 är värdeskapande för bolaget.

För förvärv i kranskommunerna tillkommer:

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

FÖRVÄRVA OCH ÄGA

Fastighetsvärde per segment



- Bostäder 73% (73)
- Samhälls-fastigheter 12% (12)
- Kommersiella fastigheter 15% (15)

Hyresvärde per segment



- Bostäder 68% (68)
- Samhälls-fastigheter 13% (14)
- Kommersiella fastigheter 19% (18)



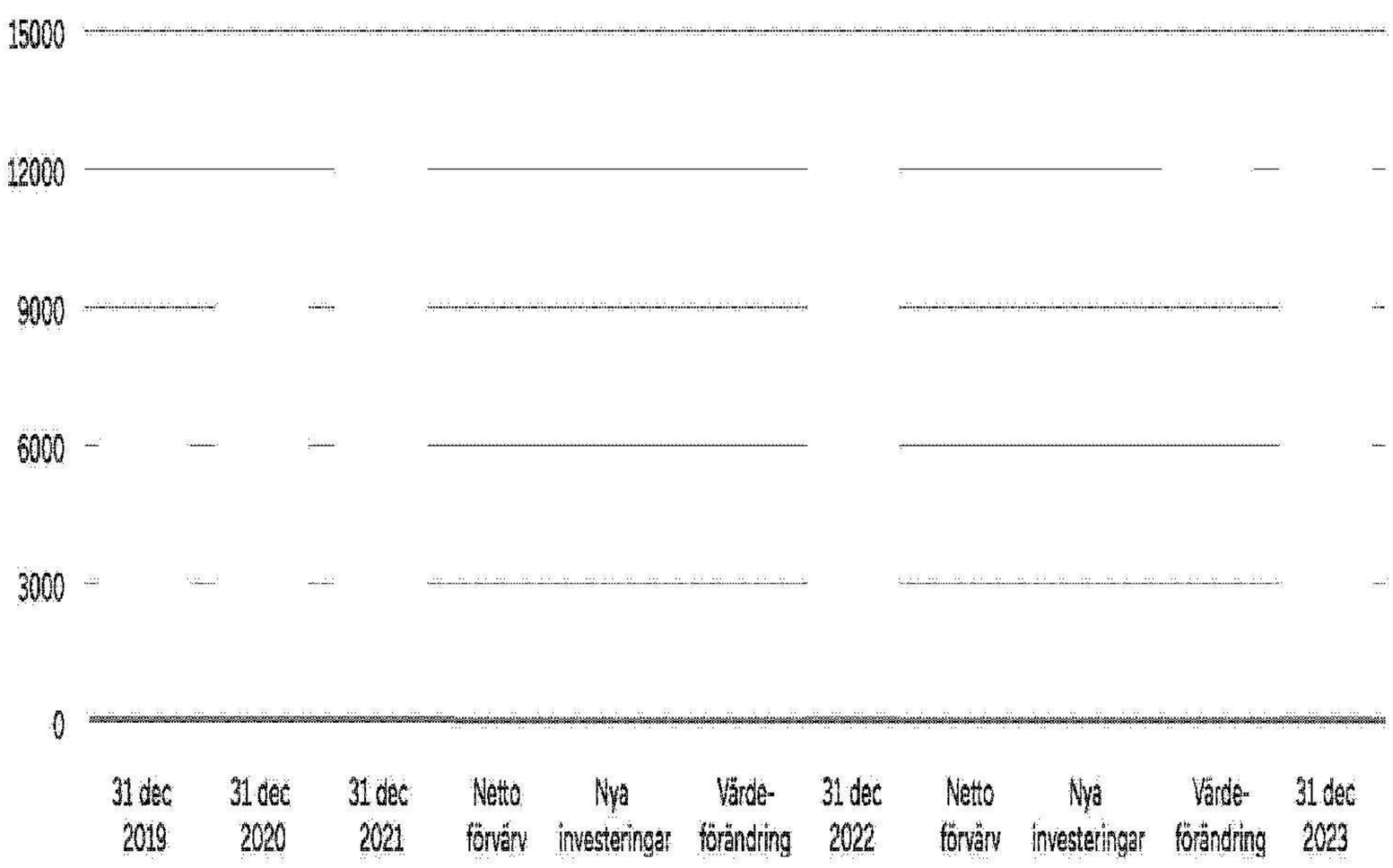
Trianons förvärv under 2023

	Antal fastigheter	Kvm	Lägenheter	Värde	Information
Malmö Helmer 10	1	1 070	0	35	

Trianons avyttringar under 2023

	Antal fastigheter	Kvm	Lägenheter	Värde Mkr	Köpare
Fastigheter i Skåne	18	36 500	471	645	Stjernplan
Fastigheter i Osby	7	11 500	115	135	Stjernplan
Malmö Torshammaren 9	1	740	0	5	Kattarp Invest

Verkligt värde förvaltningsfastigheter



”Fokus för Trianon är Malmö med omnejd. Att våra förvärv bidrar till en ökad direktavkastning i Trianons portfölj är en viktig princip.

Jonas Karlsryd, transaktionschef

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter minskade från 12 863 Mkr den 31 december 2022 till 12 289 Mkr den 31 december 2023. Förvärv via bolag uppgick till 147 Mkr, investeringar i nyproduktion och ombyggnader uppgick till 350 Mkr, värdeförändringar om -315 Mkr samt försäljningar till -756 Mkr. Värderingen av Trianons fastighetsbestånd görs av oberoende externa värderingsbolag. Mer information se not 18, sidan 80.

HYRA UT OCH FÖRVALTA

Attraktiva lägen och hög efterfrågan ger få vakanser

I den expansiva Malmöregionen är efterfrågan på bostäder fortsatt hög med nollvakanser och Trianon har uppemot 100–150 sökande till varje hyreslägenhet som blir ledig. Det syns ingen avmattning när det gäller uthyrning av kontorslokaler eller lokaler för samhällsservice medan efterfrågan på butikslokaler är något mindre än tidigare. Under 2023 har Trianon trots allt tecknat avtal i det kommersiella beståndet för 17,7 Mkr.

Trianons strategi att fokusera på bostäder i en attraktiv och expansiv region betalar sig när tiderna blir sämre. Trots förändrat ränte- och kostnadsläge syns ingen minskning i efterfrågan på bostäder. Även nybyggda bostäder hyrs ut i snabb takt och en möjlig anledning är att hyresrätter blivit mer attraktiva när boräntorna fördubblats på kort tid.

Malmö med omnejd kommer även framöver att vara en mycket attraktiv plats att bo på och efterfrågan på bostäder väntas snarare öka under kommande år. Detta bland annat eftersom många bostadsprojekt i regionen lagts på is under det senaste året, vilket kommer att ytterligare spä på bristsituationen om några år. Marknaden för hyresrätter i Malmöregionen förväntas därför att vara stabil under många år framöver.

Få vakanser i kontor

De flesta av Trianons kontorslokaler ligger på attraktiva och centrala lägen i Malmö. De sämre ekonomiska tiderna har hittills inte fått genomslag i ökad arbetslöshet, vilket gör att efterfrågan på kontorsplatser är stabil och att hyresnivåerna ligger kvar på tidigare nivåer.

Även efterfrågan på lokaler för samhällsservice är god och det finns flera exempel under senare år där kontors- eller butikslokaler konverterats till lokaler för samhällsservice. Detta kan innebära initiala kostnader för konvertering av lokalen, men kompenseras av att hyreskontrakten skrivs på många år och med kunder inom kommun, region och stat som har stabila finanser. Ett exempel på hur ytorna konverterats till ny typ av verksamhet är i Entré där Malmös röntgenmottagning Evidia hyr 766 kvm.

Vikande trend för butikslokaler

Efterfrågan på butikslokaler minskar och det krävs något större anpassningar av lokalerna än tidigare i samband med inflyttning av ny verksamhet. Det finns en hög efterfrågan på lokaler för café eller restaurang, men det är inte alla butikslokaler som lämpar sig för konvertering. När Trianon tecknar avtal för någon typ av matservering är det viktigt att hyresgästen kan uppvisa tidigare erfarenhet av att driva sådan verksamhet för att minska risken att verksamheten inte bär sig och att Trianon tagit konverteringskostnader som inte kan räknas hem.

I Rosengård Centrum är all lokalyta uthyrd och det finns en kö av näringsidkare som önskar etablera verksamhet. Lokalerna har successivt byggts om för att bli mer ändamålsenliga för kunder och näringsidkare och utbudet upplevs som mycket attraktivt av närboende och andra.

I Burlöv Center har uthyrningar gjorts under året till bland andra Hemtex och SWE Outlet. I centret har en omflyttning av butiker skett för att öka kundupplevelsen. Uthyrningsgraden är i dag 83 procent, vilket är en markant uppgång från de 40 procent som var uthyrda när Trianon förvärvade fastigheten tillsammans med Wallfast.

Entré är nu ett centrum för bostadsnära handel, samhällsservice, kontor, upplevelser och restauranger. Under året tecknades avtal med bland andra DCL Sports (kampsport), Nabo (förvaltning av bostadsrätter) och Berättarministeriet (se faktaruta). Uthyrningsgraden har stigit markant sedan Trianon förvärvade fastigheten 2017 – från 48 procent till dagens cirka 90 procent.

Under året gjordes en uthyrning som berör samtliga tre anläggningar. Butikskedjan Normal har etablerat sig i Burlöv Center och i Rosengård Centrum och kommer att etablera sig i Entré. Normal är en expansiv aktör med lågprisprofil och ett brett, attraktivt utbud som passar väl in på samtliga platser.

Fokus under 2024

- Fortsatt fokus på ett växande Malmö som även framöver kommer att vara en mycket attraktiv plats att bo på. Efterfrågan på bostäder väntas öka ytterligare under kommande år.
- En fortsatt offensiv strategi i uthyrningen av de kommersiella lokalerna för att på ett snabbt och flexibelt sätt hitta en lösning som gynnar hyresgäst, omgivande verksamheter och oss som fastighetsägare.

HYRA UT OCH FÖRVALTA

Offensiv strategi

Lediga bostäder och kontorslokaler marknadsförs genom digitala kanaler medan den vikande marknaden för butikslokaler kräver en mer offensiv strategi som präglas av Trianons tre ledord engagemang, nytänkande och mod. Trianon bedriver en uppsökande verksamhet genom att bland annat kontakta lokala näringsidkare vars koncept skulle kunna komplettera utbudet i Trianons fastigheter. Det kan handla om caféer eller annan verksamhet som ger ett mervärde till det befintliga erbjudandet. 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.

7,2Mkr

Nettouthyrning 2023

17,7Mkr

Nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet



Större kontrakt tecknade under 2023 med kommersiella hyresgäster

Fastighetsbeteckning	Hyresgäst	Typ av fastighet	Längd, år	Kvm
Burlöv Center	Swedala Outlet AB	Kommersiell fastighet	10	1 646
Entré, Uno 5	DCL Sports Management AB	Kommersiell fastighet	7	1 439
Burlöv Center	Clas Ohlson AB	Kommersiell fastighet	10	1 369
Rosengård Center	Statens Servicecenter	Kommersiell fastighet	6	777
Häggen 13	STEAM	Bostadsfastighet	10	749
Burlöv Center	Hemtex AB	Kommersiell fastighet	5	741
Entré, Rolf 6	Nabo Group AB	Samhällsfastighet	5	625
Rosengård Center	Normal	Kommersiell fastighet	5	502
Entré, Rolf 6	Normal	Samhällsfastighet	5	473
Burlöv Center	Leklust	Kommersiell fastighet	3	400
				6 721

Berättarministeriet

Berättarministeriet verkar för att minska segregationens negativa konsekvenser på barns skolgång genom att stötta lärare och elever i den dagliga undervisningen. Det görs genom kostnadsfria skolprogram som lockar eleverna, oavsett kunskapsnivå, att erövra det skrivna ordet. I februari 2024 öppnar Berättarministeriet sina nya lokaler i Entré i Malmö.

UTVECKLA

Stor värdeskapande potential i att utveckla fastigheterna

Trianons fastighetsbestånd har stor utvecklingspotential men under 2023 var renoveringstakten lägre än föregående år på grund av ränteläget och höga kostnader för material och hantverkare. Trianon tillämpar en strategi där lägenheter främst renoveras vid omflyttning och där arbetet sker efter en bestämd metod – den så kallade Trianonmodellen.

Trianon ser en stor värdeskapande potential i att successivt rusta upp lägenheter och fastigheter i beståndet. Renoveringspotentialen uppgår till 55 procent (62) men under 2023 valde Trianon att sänka renoveringstakten något. Målet är att renovera 200 lägenheter årligen och under 2023 renoverades 109 lägenheter (151). Trianon har en nära och god relation till sina entreprenörer som ofta är småskaliga verksamheter med många års uppdrag för bolaget. Det skapar en kontinuitet och en samsyn på hur renovering och underhåll utförs långsiktigt och kostnadseffektivt.

Trianonmodellen sänker kostnader

Trianon tillämpar en renoveringsstrategi som bygger på att lägenheter med renoveringsbehov i första hand renoveras 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 där kök byts ut, alla ytskikt görs om och vitvaror byts. Materialvalen görs med eftertanke så att lägenheten håller en god standard men till en rimlig hyra.

Den standardiserade modellen sparar både tid och kostnader genom enklare planering, sänkta inköpskostnader och tryggheten i att använda beprövade material. Modellen används i de delar av beståndet där planlösning och standard är likartad, till exempel i Lindängen, Hermodsdal och Nycala. I de fastigheter som har särskilda förutsättningar på grund av ålder eller konstruktion görs renoveringar enligt den så kallade krysslista som avtalats mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Konvertering en kommersiell möjlighet

Kommersiella fastigheter och lokaler renoveras efter sina förutsättningar och kan i lämpliga fall konverteras till annan verksamhet, till exempel samhällsservice. Det har till exempel skett med Entré som målmedvetet har konverterats från ett köpcentrum med låg uthyrningsgrad då Trianon förvärvade fastigheten till dagens fullt uthyrda fastighet med en blandning av butiker, kontor, restauranger och samhällsservice. På Stensjögatan i Malmö har en kontorsfastighet delvis konverterats till samhällsservice i form av förskola, vårdcentral och folkhögskola. Hyresgäster inom samhällsservice skriver traditionellt långa kontrakt och är säkra betalare.

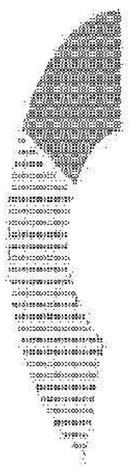
Tekniska livslängden avgör

Trianon planerar löpande underhåll efter den tekniska livslängden för varje fastighet. Underhåll görs när det behövs, snarare än vid exakta tidsintervall. Om det är möjligt försöker Trianon att kombinera underhåll med andra värdeskapande insatser, till exempel att montera solceller i samband med en takrenovering. På senare år har Trianon ökat ansträngningarna att energieffektivisera och energioptimera fastighetsbeståndet och många underhållsinsatser syftar därför till att sänka energiförbrukningen. Målet är att sänka fastighetsbeståndets totala energiförbrukning med 10 procent under perioden 2022–2024. Läs mer om arbetet på sidorna 21–23.

Renovering

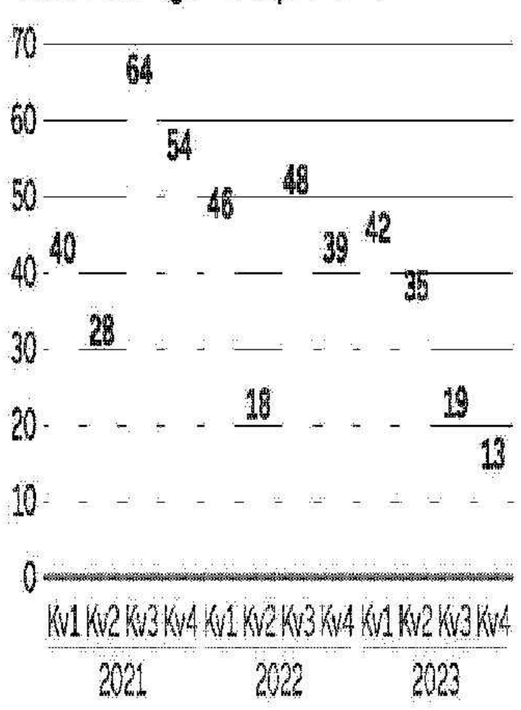
Renovering av lägenheter görs främst i samband med omflyttning. Målet är att renovera 200 lägenheter per år. Under 2023 renoverades 109 lägenheter. Lägre omflyttning i det orenoverade beståndet har lett till att renoveringsmålet inte uppnåtts under året.

Potentialen i lägenhetsbestånden



Orenoverade lägenheter	55% (62)
Renoverade lägenheter	28% (26)
Nyproduktion	17% (12)

Renoverade lägenheter per kvartal



UTVECKLA

Fokus under 2024

- Fortsatta lägenhetsrenoveringar med 10 procents avkastning.
- Energieffektiviseringar för att sänka både förbrukning och kostnader.
- Fortsätta utveckla och driva fram nya detaljplaner.


Värsingen 8 i Malmö

BYGGA

Stark befolkningstillväxt gör fortsatt nyproduktion intressant

Det snabbt förändrade ränte- och kostnadsläget har inneburit att Trianon under 2023 inte påbörjade några nya projekt. De pågående projekten färdigställdes enligt plan och för kommande projekt fortsätter arbetet med detaljplaner och bygglov som tidigare. Målet är att vara redo för byggstarter så fort det föreligger god lönsamhet igen.

Bostadsmarknaden i Malmö kommer att vara fortsatt mycket attraktiv under många år framöver. Malmö stads egen befolkningsprognos pekar på att staden växer med fler än 150 000 nya invånare under de kommande 25 åren, vilket kommer att ge en fortsatt hög efterfrågan på hyreslägenheter. Redan i dag har Trianon 100–150 sökande till varje lägenhet som blir ledig.

Trianon, precis som de flesta andra aktörer, avvaktar med nya byggstarter till dess att ränte- och kostnadsläget blir mer attraktivt. Detta kommer att innebära en bristsituation på marknaden i Malmö på ett par års sikt, när få eller inga lägenheter färdigställs under den närmaste tiden samtidigt som befolkningen växer.

Viktig del av strategin

Trianon har som strategi att komplettera fastighetsportföljen med nyproduktion. Detta har inte förändrats trots omvärldsläget och Trianon fortsätter därför att driva detaljplaneprocesser och bygglovsansökningar i samma takt som tidigare. I projektportföljen fanns 117 detaljplanerade lägenheter vid slutet av 2023.

Ett av de större projekten som planeras är Limhamns silor, där en tidigare cementfabrik ska omvandlas till attraktiva bostäder i havsnära läge, tillsammans med bostadsnära handel och annan samhällsservice. En arkitekttävling genomfördes tillsammans med Malmö stad och avgjordes i februari 2023. Det vinnande förslaget Habitat bearbetas nu i en detaljplaneprocess. Limhamns silor är ett joint venture tillsammans med Lernacken Fastigheter.

Nya bostäder i Sege Park och Hyllie

Under året färdigställdes ett projekt om 65 hyresrätter i Sege Park i norra Malmö. Bostäderna har byggts i en attraktiv och lummig parkmiljö och stor vikt har lagts vid hållbara lösningar i form av olika modeller för delningslösningar för bland annat elbilar och lådcyklar. På taket finns en modern solcellsanläggning som producerar el till fastigheten och de boende betalar individuellt för förbrukning av el och varmvatten som ett led i arbetet med att skapa ett medvetet och klimatsmart boende.

I Hyllie i södra Malmö färdigställdes 44 lägenheter med inflyttning i slutet av 2023 och ytterligare 29 med inflyttning i februari 2024. Kvarteret Badmössan ligger på ett stationsnära och attraktivt läge i en snabbt växande stadsdel med ett stort utbud av handel, samhällsservice och kommunikationer.

Kvarteret Trädgård i centrala i Svedala

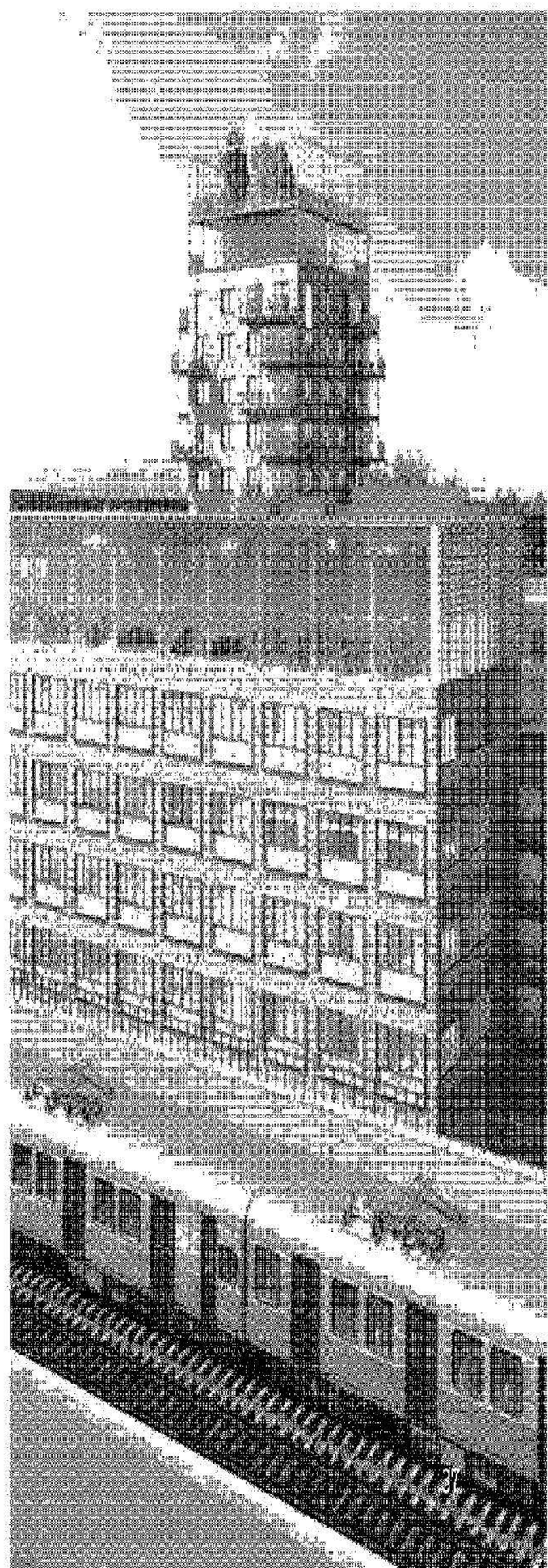
Centralt i Svedala köpte Trianon redan 2021 ett nyproduktionsprojekt med 53 lägenheter som färdigställdes våren 2023. De energieffektiva lägenheterna som snabbt hyrdes ut byggdes med rimliga hyror under tiden som investeringsstöd fortfarande fanns.

Stationsnära lägenheter i Burlöv

Tillsammans med Wallfast utvecklar Trianon 111 lägenheter i kvarteret Hanna med ett fantastiskt läge nära Burlövs Centralstation. Fastigheten blir ett landmärke i Burlöv med endast ett par minuters promenad till stationen och ytterligare 5–7 minuter med tåg till Malmö eller Lund. Vid ett gemensamt torg byggs samhällsservice, handel och restauranger. Projektet pågår och inflyttning beräknas till årsskiftet 2024/2025.

Kvarteret Hanna

Med tågstationen och Burlöv Center som närmsta granne växer hybridkvarteret Hanna fram. Projektet började som en markanvisningstävling från Burlövs kommun som Trianon och Fojab vann och nu byggs 111 lägenheter samt ytor för samhällsservice, handel och restauranger på ett fantastiskt pendlarläge.



BYGGA

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m²	BOA/LOA m²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt med gällande detaljplan								
Badmössan 1, Hyllie (lokaler och hyresrätter)	73	5 445	4 206	185	174	11	2021	2024
Svedala 22:8 (radhus)	21	3 600	3 050		10		Ej beslutat	
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	1 580	1 232		14		Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		0		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	**117**	**11 675**	**9 388**	**185**	**198**	**11**		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	120	11 300	8 900		2		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			4		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö**	180	17 000			3		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	**360**	**37 300**	**8 900**	**0**	**8**	**0**		
Summa projektportfölj	**477**	**48 975**	**18 288**	**185**	**206**	**11**		
Avyttrade med framtida tillträde								
Norra Sorgenfri, etapp 1 och etapp 2***	385	22 200	16 650		726	102	37 2022	2026/2027

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

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

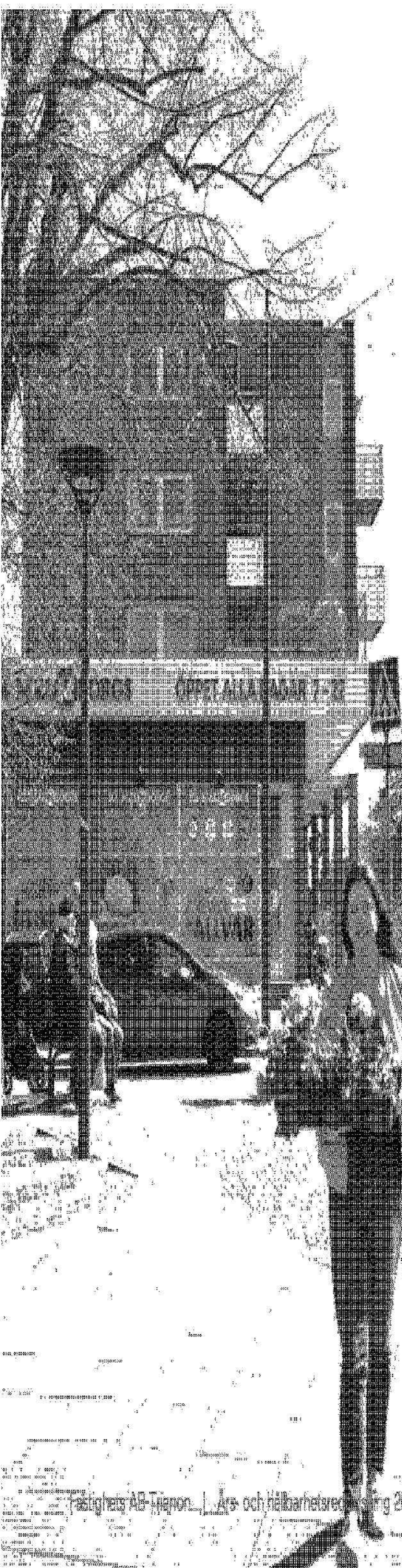
*** Norra Sorgenfri Etapp 1 och 2 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd.

Fokus under 2024

- Med tanke på rådande omvärlds- och kostnadsläge avvaktas med byggstarter. Däremot pågår arbete med att driva detaljplaneprocesser i flera av bolagets joint ventures och stadsutvecklingsprojekt som kommer att vara mycket värdeskapande framöver.

Joint ventures möjliggör värdeskapande stadsutvecklingsprojekt

För Trianon har det gett stora kommersiella fördelar att samarbeta med andra aktörer i så kallade joint ventures. Tre av Trianons mest uppmärksammade projekt drivs i denna form: Burlöv Center, Rosengård Centrum och Limhamns silor.



Fördelen med joint ventures är att de deltagande aktörerna delar risken och samtidigt kan stötta projektet med olika typer av kompetens och erfarenhet. Det kan vara mer värdeskapande än att bolagen agerar var för sig. Trianon har i dag tre projekt som drivs som joint ventures: Burlöv Center, Rosengårds Centrum och Limhamns silor.

Burlöv Center

Trianon förvärvade Burlöv Center 2020 tillsammans med Wallfast. För många skåningar är platsen främst känd som ett stort köpcentrum sedan tidigt 1970-tal, men för Trianon och Wallfast handlar projektet om stadsutveckling. Läget är mycket attraktivt med bara några minuters pendling med tåg till Malmö eller Lund. Det gemensamt ägda bolaget Burlöv Center Fastigheter AB utvecklar lägenheter och lokaler i anslutning till den kommande Burlöv Centralstation och driver parallellt vidare Burlöv Center som i dag har låg vakansgrad och många attraktiva butiker. Sedan Trianons och Wallfasts förvärv av Burlöv Center har uthyrningsgraden ökat från 40 till 83 procent. Trianon och Wallfast har byggrätter på området och avyttrade två av dessa till Riksbyggen och Tornet föregående år. Ett stort fokus är återstående byggrätter och att driva nya detaljplaner för området tillsammans med Burlövs kommun.

Rosengård Centrum

Trianon äger Rosengård Centrum tillsammans med Fastighets AB Hemmaplan, som i sin tur ägs av Bonnier Fastigheter. Tillsammans driver aktörerna ett stort stadsutvecklingsprojekt som utvecklar bostäder, handel och samhällsservice. Områdets köpcentrum är fullt uthyrt med en kö av intresserade aktörer. Den 1 mars 2023 invigdes Rosengårdsbiblioteket som blir en viktig samlingspunkt för stadsdelens invånare. Ett av projektets mål är att öka den sociala hållbarheten i området och där bidrar Trianon med lokalkännedom och långvarigt socialt engagemang.

Limhamns silor

I februari 2023 presenterades det vinnande förslaget i den arkitekttävling som syftade till att gestalta det nya området Limhamns silor. På ett havsnära läge nära småbåtshamn och rekreationsmöjligheter planerar Trianon tillsammans med Lernacken Fastigheter AB ny bebyggelse med bostäder, handel och samhällsservice.

Joint venture	Antal lägenheter	BTA m²	BOA/LOA m²	Bedömd investering, Mkr*	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	278	18	2022	2024/2025
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		3		2025	2027
Tågarp 15:4 etapp 1 (Burlöv Center)	258	39 000			18		2024/2025	2026/2027
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400					2025	2027
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000			3		2025	2027
Tågarp 15:4 etapp 2 (Burlöv Center)	850	100 000			3			
Smedjan 2, Malmö			8 200**					
Summa	**1 478**	**181 400**	**24 300**	**463**	**306**	**18**		

Framtida möjliga detaljplaner

Rosengård Centrum, etapp 2 och 3

* Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

** Avser ny BOA/LOA.



Reducerade utsläpp med 90 procent

I Trianons 208 lägenheter på Svedalagården i Svedala har ett byte från gas till fjärrvärme under året genererat hela 90 procent lägre koldioxidutsläpp och halverade energikostnader. Trianon har ett nära och positivt samarbete med den lokala energileverantören.

Fokus på sänkt risk i osäker omvärld

Det osäkra omvärldsläget, inflationsoro och snabbt stigande räntor gjorde 2023 till ett utmanande år. Trianon står fast vid strategin att öka andelen hållbar finansiering och upprätthålla en hög andel bankfinansiering. Två åtgärder under året för att minska osäkerhet och kostnader var att räntebindningen ökade och att frivilligt återköp erbjöds innehavarna av bolagets hållbara hybridobligation.

Det osäkra omvärldsläget hade stor påverkan på Trianons kapitalförsörjning under 2023. Räntemarginalerna kunde behållas på samma nivåer som tidigare, men en kraftigt stigande STIBOR innebar stora utmaningar på kostnadssidan. Tillgången till kapital minskade i och med att obligationsmarknaden inte längre var ett attraktivt finansieringsalternativ. Trianon hade vid utgången av 2023 cirka 98 procent av sin finansiering via bank och samarbetar med samtliga större banker som är verksamma i Sverige. Andelen hållbar finansiering uppgick till 38 procent.

Hållbar bankfinansiering

Trianon strävar efter att öka andelen hållbar bankfinansiering och tecknade 2022 det första hållbarhetslänkade lånet via Handelsbanken. Lånet har löptid på 3 respektive 6 år och är länkat till sociala och gröna mål. Syftet är att skapa en mer inkluderande bostadsmarknad, öka tryggheten och minska klimatpåverkan och Trianon erbjuds lägre ränta om bolaget når målen. Lånet har under 2023 utökats från 1,9 Mdkr till 2,1 Mdkr.

Återköp av hållbar hybridobligation

I slutet av 2023 erbjöd Trianon innehavarna av bolagets befintliga efterställda hybridobligation att delta i ett partiellt återköpserbjudande där obligationen löstes in mot B-aktier i bolaget. Syftet var att förbättra bolagets kassaflöde samt öka vinsten per aktie och erbjudandet accepterades av innehavare av 370 Mkr, varav Trianons större ägare stod för 300 Mkr. Utspädningen blev cirka 14,5 procent.

Efter återköpet Trianon återstår ett nominellt belopp om 130 Mkr av hybridobligationerna. Första inlösendatum för obligationerna är i november 2025 och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 7 procent. Hybridobligationen är bokförd som eget kapital.

Hållbart finansiellt ramverk

Sedan 2022 har Trianon ett nytt ramverk för hållbar finansiering. Samtliga skuldinstrument kan 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. Utifrån Trianons fastighetsbestånd om totalt 12,2 Mdkr vid periodens utgång har 4,5 Mdkr definierats som möjligt att koppla till ramverket. Ramverket beskrivs på sidorna 43–44.

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 73–75.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 100,6 Mkr (7 107,4) vid periodens slut, inklusive obligationslån om 222,7 Mkr (398,8). Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (35) varav utnyttjat uppgick till 21,7 Mkr (0,0). Skulden har minskat beroende på fastighetsförsäljningar och amorteringar samt ökat med investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion.



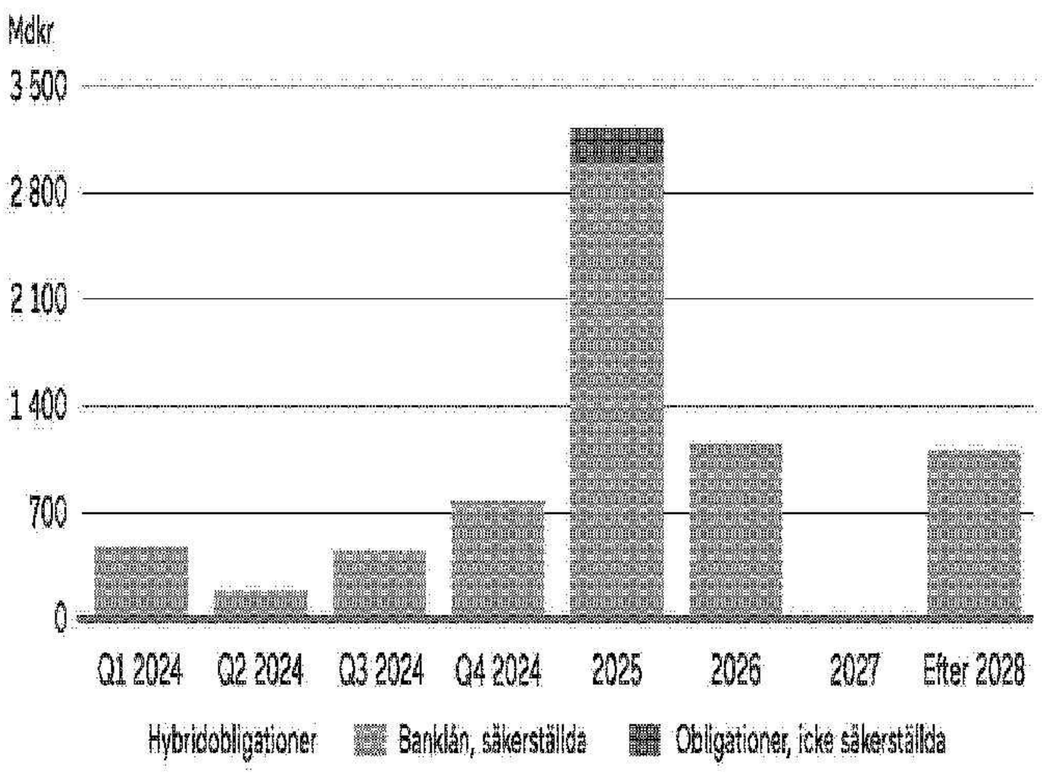
> Vi fortsätter strategin med en hög andel bankfinansiering. Vi kommer också att fortsätta öka andelen hållbar finansiering både för att göra fortsatt kloka investeringar i energieffektiviseringar och göra sociala investeringar i våra områden.
>
> *Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD*

Finanspolicy

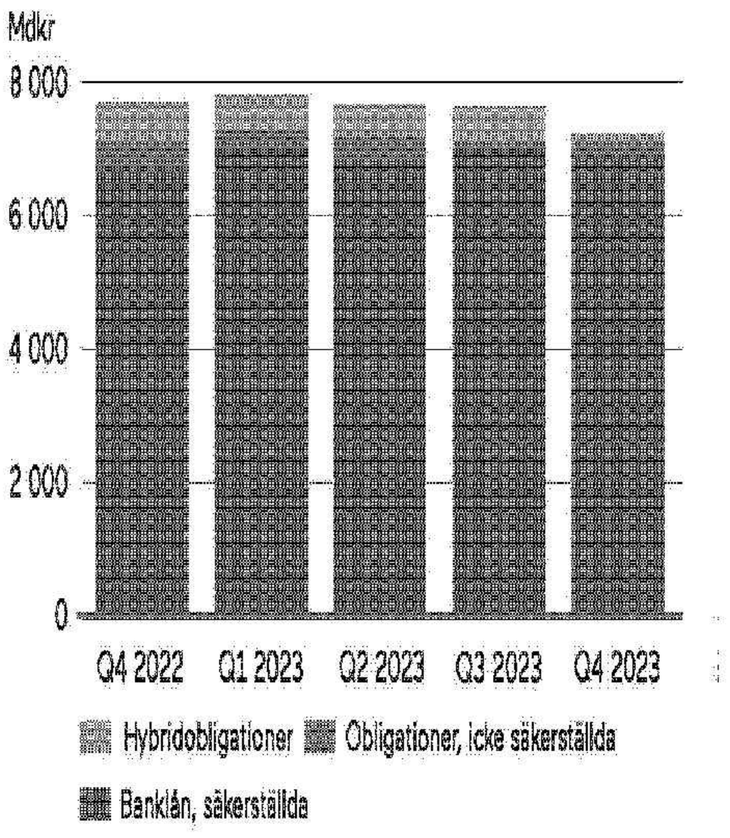
	Mål	Utfall 2023	Utfall 2022
Räntebindningstid, år[1]	2–4	2,6	0,5
Kapitalbindningstid, år	2	2,9	3,2

[1] Räntebindningstid påverkas av både andel ränteswap samt av andel lån med fast ränta, vilken uppgick till 21 procent (9).

Förfalloprofil, lån



Fördelning finansiering



Av totala räntebärande skulder var 97 procent (94) säkerställda mot pantbrev och 3 procent (6) icke säkerställda.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

På grund av det osäkra omvärldsläget valde Trianon under året att delvis förändra räntestrategin och öka säkringsgraden. Mot slutet av 2023 föll långa räntor relativt brant och Trianon gjorde räntesäkringar både genom räntederivat samt tecknade, i januari 2024, lån till fast ränta med löptider på en till två år. Detta ökade säkringsgraden till 83 procent (3). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 2,6 år (0,5). Målsättningen enligt Trianons finanspolicy är att koncernens räntebindning ska uppgå till mellan två och fyra år. Av totala räntebärande skulder har 79 procent (91) rörlig ränta och 21 procent (9) fast ränta.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (2,2). Belåningsgraden uppgick till 57,1 procent (54,6) jämfört med det finansiella målet att ej överstiga en belåningsgrad om 60 procent. Belåningsgraden i förhållande till balansomslutning uppgick till 51,5 procent (50,9).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 020,3 Mkr (5 372,9), varav 5 020,3 Mkr (5 372,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med årets totalresultat om -206,1 Mkr (171,4). Ingen utdelning till Trianons aktieägare har påverkat det egna kapitalet 2023 (-78,5 2022). Utdelning kopplad till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med -58,5 Mkr (-39,8) samt återköp av hybridobligation med -98,0 Mkr (0,0). Konvertering av hybridobligation till B-aktier har påverkat eget kapital med -1,6 Mkr nettoredovisat. Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 26,58 kr (31,14) per aktie samt inklusive eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 27,27 kr (34,11) per aktie. Soliditeten uppgick till 36,8 procent (38,9) 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 och soliditeten ska ej understiga 30 procent. Samtliga kovenanter har uppfyllts både under innevarande och föregående räkenskapsår. För mer information se not 3, sidorna 73–75. Obligationslån, Hållbart finansieringsramverk och särskilda lånevillkor gällande banklån om totalt 3,1 Mdkr innehåller ägarförändringsklausul om kontrollen över koncernen förändras.

Hållbara ramverk

Trianon hade två obligationsemissioner utestående vid periodens utgång. En hållbar hybridobligation (emitterad 2022) till ett nominellt belopp om 130 Mkr samt en hållbar obligation (emitterad 2023) till ett nominellt belopp om 225 Mkr, båda kopplade till Trianons hållbara ramverk. Syftet är att ge bolaget ökade möjligheter att göra sociala och gröna investeringar i södra och östra Malmö. 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.

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 mättet 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 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. lägenheter
4. Ökad egen produktion av förnybar energi: öka andelen egenproducerad förnybar energi i befintligt fastighetsbestånd genom investeringar i solceller eller andra förnybara energikällor.

Aktien

Kriget i Ukraina och räntehöjningar har starkt påverkat fastighetsbranschen vilket sammantaget gör att börsåret 2023 kan beskrivas som volatilt. Fastighetsaktierna, som länge gått på sparlåga, fick åter lite bränsle i slutet av året.

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

Under 2023 sjönk börskursen med nästan 20 procent (-65). Stockholm Nasdaq som helhet steg med 15 procent. OMX Stockholm Real Estate PI, det index där Trianon ingår, slutade på plus 17 procent.

Den totala omsättningen av Trianons B-aktier under 2023 var nästan 18 miljoner aktier, till ett värde av cirka 284 Mkr, vilket innebar en genomsnittlig omsättning på 71 427 aktier per handelsdag. Högsta handelskursen under 2023 noterades den 16 januari med 26,00 kr och den lägsta den 1 november med 13,30 kr.

Trianonaktiens totalavkastning under året var minus 20 procent. OMX Stockholm Gross Index (GI) ökade med 19 procent. Under de senaste fem åren har Trianonaktien haft en genomsnittlig totalavkastning om 17 procent per år, samma som motsvarande siffra för OMX Stockholm GI.

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 fanns totalt 184 124 662 aktier (157 505 957) i bolaget, varav 6 084 472 A-aktier (6 084 472) och 178 040 190 B-aktier (151 421 485). Aktierna är denominerade i kr och varje aktie har ett kvotvärde på 0,625 kr per aktie (0,625). Aktiekapitalet uppgår till 115,1 Mkr (98,4). 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.

Konvertering av hybridobligationer

I december 2023 genomfördes ett frivilligt återköpserbjudande av bolagets utestående hybridobligationer genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Totalt återköptes 370 Mkr i nominellt belopp av totalt 500 Mkr, varav bolagets huvudägare stod för 300 Mkr av återköpet. Konverteringen till aktier har tillfört bolaget 26 618 705 aktier och ökat aktiekapitalet med 16 636 691 kr och inneburit en utspädning med 14,5 procent av kapitalet och 11,1 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 den nedre delen av intervallet.

Trianons styrelse föreslår årsstämman att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2023. Ingen utdelning lämnades heller för räkenskapsåret 2022.

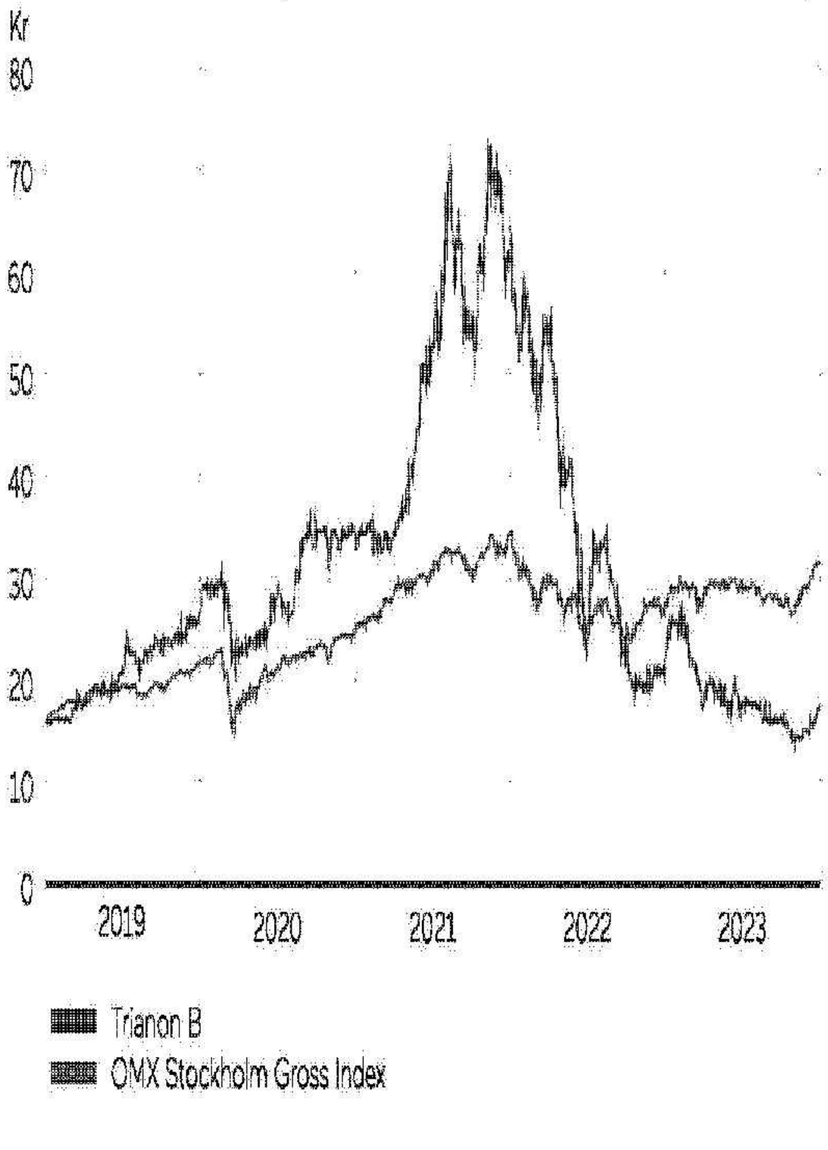
Marknadsnoterade obligationer

Trianon har två marknadsnoterade obligationslån utestående. Under 2022 emitterades en hållbar hybridobligation om 500 Mkr. Efter återköpserbjudande, beskrivet ovan, uppgick totalt utestående belopp till 130 Mkr vid räkenskapsårets utgång. Under 2023 emitterades en senior hållbar obligation med 2 års löptid under en ram om 500 Mkr. Totalt utestående belopp uppgick till 225 Mkr vid räkenskapsårets utgång. I början av mars 2024 utökades lånet med 75 Mkr och totalt utestående belopp uppgår därefter till 300 Mkr. Båda obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. För ytterligare information om obligationslånen samt villkor se finansiering på sidorna 41-42.

Kursutveckling och aktieomsättning, 1 januari–31 december 2023



Totalavkastning Trianon jämfört med OMX Stockholm Gross Index (GI)



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
2023-12-11	Emission genom konvertering	0	26 618 705	6 084 472	178 040 190	184 124 662	16 636 691	115 077 914
Summa				**6 084 472**	**178 040 190**	**184 124 662**		**115 077 914**

Ägare den 31 december 2023

De två största ägarna i Trianon är Jan Barchan via bolag samt Olof Andersson privat och 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
Briban Invest AB	50 344 415	27,34%	7 636 327,1	31,97%
Olof Andersson privat och via bolag	50 096 077	27,21%	7 611 493,3	31,86%
Grenspecialisten Förvaltning AB	18 767 218	10,19%	1 876 721,8	7,86%
SEB Fonder	11 242 095	6,11%	1 124 209,5	4,71%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	8 834 154	4,80%	883 415,4	3,70%
Mats Cederholm privat och via bolag	5 362 559	2,91%	808 509,5	3,38%
Familjen Eklund privat och via bolag	4 580 000	2,49%	458 000,0	1,92%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	3 702 456	2,01%	370 245,6	1,55%
Humle småbolagsfond	2 511 960	1,36%	251 196,0	1,05%
Tredje AP-fonden	1 944 412	1,06%	194 441,2	0,81%
Övriga aktieägare	26 739 316	14,52%	2 673 931,6	11,19%
Summa	**184 124 662**	**100,00%**	**23 888 491,0**	**100,00%**

Nyckeltal per aktie

	2023	2022	2021	2020	2019
Antal utestående aktier, tusental[1]	184 124,7	157 506,0	157 006,0	149 862,0	145 862,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental[1,2]	159 037,4	157 127,6	150 992,8	147 857,6	138 244,4
Eget kapital per aktie, kr	27,27	34,11	33,23	23,57	19,41
Eget kapital per aktie, kr[3]	26,58	31,14	30,60	20,58	16,82
Resultat per aktie, kr[2]	-1,59	0,84	8,41	3,31	2,14
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,09	39,35	38,79	28,22	23,20
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr[3]	31,40	36,38	36,16	25,23	20,61

[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 2023 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare via Forum Fastighetsekonomi, Bryggan Fastighetsekonomi, Croisette Real Estate Partner och Newsec Advice. Vid periodens utgång hade cirka 67 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats och 90 procent värderats under helåret 2023.

Värdeförändringar

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2023 till 12 288,6 Mkr (12 862,6). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 349,7 Mkr (554,9) för perioden. Investeringarna avser främst löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, nyproduktionsprojekt samt fastighetsförbättrande åtgärder med ökat driftnetto som följd.

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 146,7 Mkr (39,0).

Årets värdeförändringar har uppgått till -314,6 Mkr (-234,5) exklusive uppskjuten skatt. Genomsnittlig direktavkastning uppgick till 4,8 procent (4,2) vid periodens utgång. För ytterligare information om resultat per segment se not 36, 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.

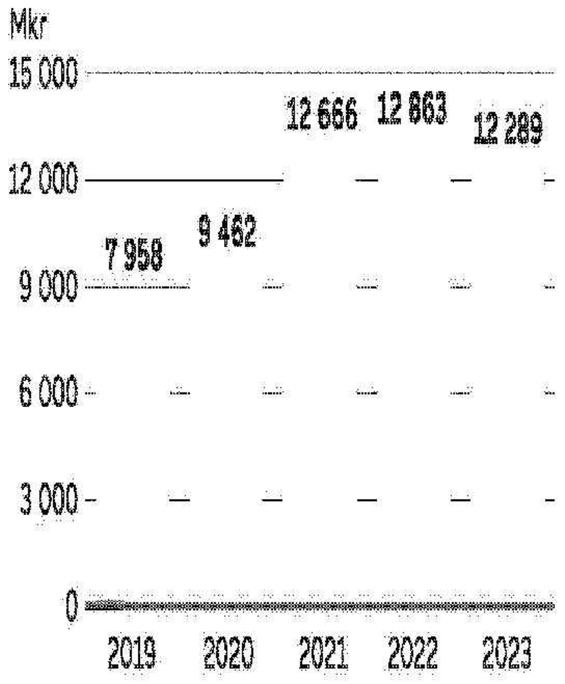
Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2023:

- Inflation har antagits till 3 procent under 2024 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 2,4 procent till 8,0 procent.

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.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Gratis fotboll för tjejer

Sedan flera år stödjer Trianon fotbollsföreningen BK Olympic i Lindängen, Malmö. Klubben som grundades redan 1920 tar ett stort socialt ansvar inom ungdomsfotbollen och har under 2023 erbjudit gratis fotbollsträning för tjejer. Under sommaren arrangerade föreningen fyra veckors gratis fotbollsskola och i slutet av sommaren även en streetfotbollsturnering med delfinaler runt om i Malmö och final på Lindängens IP.

Risker och riskhantering

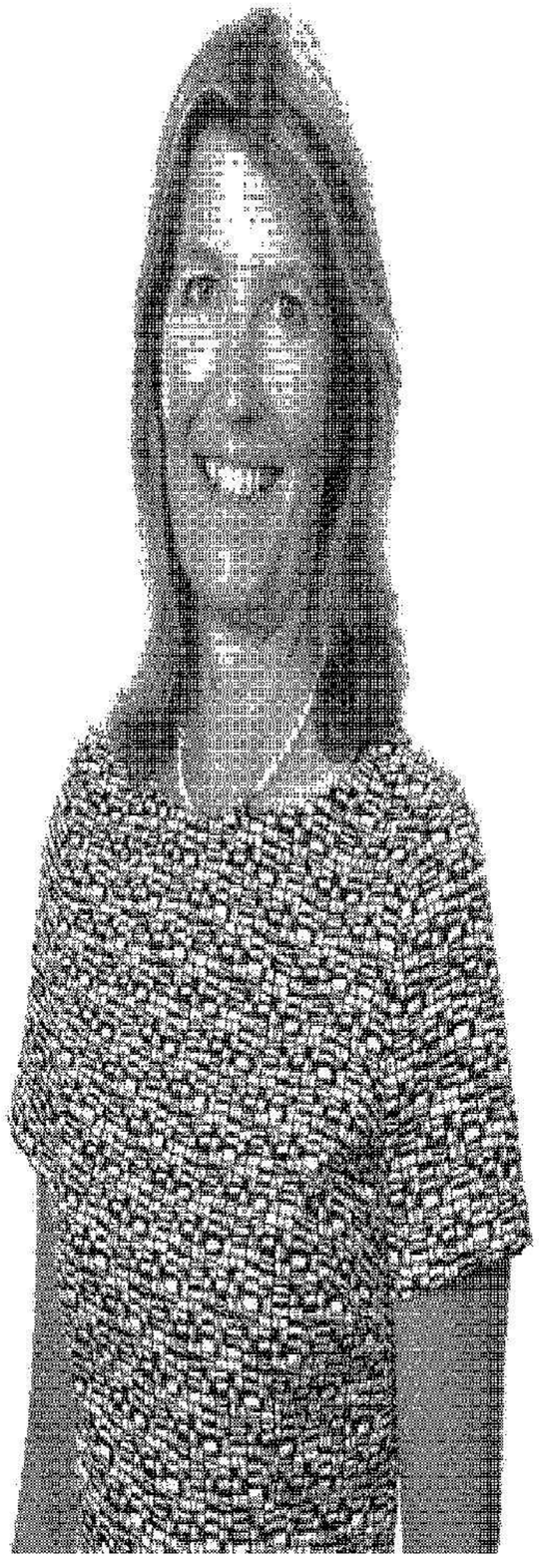
Trianons verksamhet är förknippad med olika typer av risker som kan påverka bolaget. Genom att identifiera och hantera riskerna på ett systematiskt sätt ges möjlighet att begränsa dem och skapa förutsättningar för Trianons fortsatta utveckling. Nedan följer de mest väsentliga riskerna.

Riskområde	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Omvärldsrisker – risker påverkade av externa faktorer och händelser			
IT-säkerhet	Efter hand som digitaliseringen och cyberhoten ökar i världen 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.	Utbildningsinsatser har genomförts för att öka medvetenheten hos samtliga anställda om IT-relaterade hot, såsom bedrägeri, sabotage, skadlig kod, virus och dataöverträdelser.
Geopolitisk oro	Högre osäkerhet kring det geopolitiska läget påverkar de finansiella riskerna, stressar banksystemet, driver inflation och ökar räntekostnaderna.	Se finansiella risker.	Se finansiella risker.
Strategiska risker – risker som kan hindra Trianon från att uppnå bolagets vision och mål			
Politiska beslut	Kortsiktiga beslut, politisk oenighet och tvära vändningar från politiskt håll kan hindra bolagets utveckling.	I Malmö finns ett behov av prisvärda nyproducerade bostäder, vilket Trianon historiskt kunna erbjuda med hjälp av det tidigare investeringsstödet.	Trianon strävar efter att upprätthålla god kunskap i sakfrågor kopplat till verksamheten samt god förståelse för den politiska processen. Dessutom att i möjligaste mån ta en aktiv roll i debatten i syfte att kunna förutse och påverka förändringar.
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. • Prioritera energi- och värmeeffektivisering i våra fastigheter. • Upprätthålla god kunskap om lagar och förordningar. • Inventera fastighetsbeståndet och vidta nödvändiga åtgärder. Läs mer i hållbarhetsredovisningen på sidorna 14–23.
Operationella risker – risker relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget			
Förändrade hyresintäkter, förändrad 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 4,4 år. För mer information se kontraktsvärde per år i not 4.	Av Trianons 4 700 bostäder ligger 70 procent på en genomsnittlig hyra under 1 600-1 700 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. 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 20 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.

Riskområde	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 hyresgäst-anpassningar. 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. Om 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. Om 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 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 12,7 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. Räntebindningen uppgick till 2,6 år (0,5). Andelen lån med fast ränta uppgick till 21 procent (9). 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 2,9 år (3,2). En likviditetsreserv ska vid varje tid finnas tillgänglig.

Riskområde	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 +/- 614 Mkr. Se tabell för känslighetsanalys på sidan 81. 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 normalt sett minst en gång per år och kompletteras med interna värderingar, vilka 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 18, sidan 80.
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.	Ränteavdragsbegränsningsregler 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 18–20.
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 14–17 och 25.
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 15.
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 15.

Bolagsstyrningsrapport



Det har varit ett turbulent år på fastighetsmarknaden främst drivet av räntehöjningar och inflation. Trianon har navigerat genom utmaningarna och visat att vi är ett robust bolag med en sund affärsmodell och en tydlig strategi. Jag är övertygad om att entreprenörsandan som genomsyrar hela bolaget är en viktig anledning till att vi går rustade ur detta tuffa år. Det är tydligt att alla i Trianon verkligen lever efter bolagets värdeord; engagemang, nytänkande och mod.

Styrelsen har haft 17 protokollförda möten och lagt mycket tid på omvärldsanalys, finansiella frågor och hållbarhetsfrågor. Viktiga steg har tagits för att stärka bolaget, bland annat genom att renodla vårt bestånd och förbättra vår kostnadskontroll. Jag är också mycket nöjd med de olika initiativ som bolaget tar inom hållbarhetsområdet, i allt från energifrågor till vårt arbete med social hållbarhet och genomlysning av leverantörskedjan.

För styrelsen har året inneburit hantering av kortsiktiga ekonomiska frågor i en turbulent miljö, och samtidigt säkerställa långsiktigt hållbart värdeskapande. Geopolitik, klimatförändringar och AI är högt på agendan i alla verksamheter idag, och det blir allt mer centralt att förstå hur vi navigerar i denna utveckling. Vi ska minimera risk och skapa möjligheter i detta nya normala.

Jag vill tacka alla medarbetare för starka insatser under 2023. Jag vill också tacka alla er andra som står vid Trianons sida. Trots en orolig omvärld, ser jag ett stabilt Trianon ta sig an 2024 med framtidstro och tillförsikt.

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").

Aktieägare och aktier

Bolagets aktiekapital den 31 december 2023 uppgick till 115 077 914 kr och kvotvärdet per aktie till 0,625 kronor. Bolaget har totalt 184 124 662 aktier varav 6 084 472 A-aktier och 178 040 190 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 23 888 491 stycken. Börsvärdet den 31 december 2023 uppgick till 3,1 Mdkr.

De två största ägarna i bolaget är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 27 procent av bolagets totala aktier samt cirka 32 procent av bolagets totala röster. Mer information om bolagets ägarstruktur finns på sidan 46.

Årsstämma

Trianons årsstämma äger rum den 15 maj 2024. 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 styrelseleda-

möter 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.

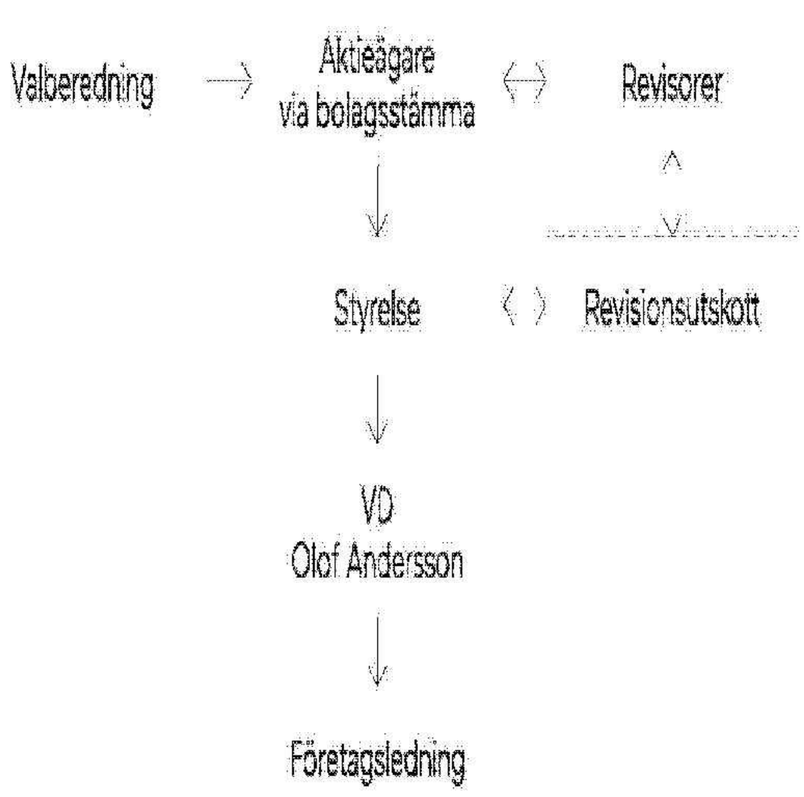
Enligt bolagets bolagsordning sker kallelse till årsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

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.



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)
- EU:s taxonomiförordning
- Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

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

Valberedning

Vid bolagets årsstämma den 11 maj 2023 beslöts att styrelsens ordförande, baserat på ägandet i slutet av september månad 2023, ska sammankalla en valberedning bestående av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största aktieägarna i bolaget. Bolagets fjärde största ägare tillfrågades om att utse en adjungerad till valberedningen. 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 2024 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på bolagets webbplats.

Årsstämma 2023

Årsstämma hölls i bolaget den 11 maj 2023. Vid stämman fanns 81 procent av rösterna representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Räkenskaperna för 2022 fastställdes av stämman och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Valberedning 2023

Namn	Representerar	Ägarandel	Funktion
Torbjörn Granevärn	Olof Andersson Förvaltnings AB	27,21%	Ordförande
Jan Barchan	Briban Invest AB	27,34%	Ledamot
Katarina Berggren	Grenspecialisten Förvaltning AB	10,19%	Ledamot
Viktoria Bergman	Styrelseordförande Trianon	0,00%	Ledamot
Erik Ståhl Hallengren	SEB Investment Management AB	6,11%	Adjungerad

- Omval av styrelseledamöterna Olof Andersson, Axel Barchan, Viktoria Bergman, Jens Ismunden och Richard Hultin samt nyval av Patrik Emanuelsson och Sofie Karlsryd till ordinarie styrelseledamöter. Viktoria Bergman valdes som styrelseordförande.
- Styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 1 050 000 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).
- 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 ingen utdelning för räkenskapsåret 2022.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan.
- Omval av Mazars AB, med Anders Persson som huvudansvarig revisor.
- Beslut om att godkänna styrelsens ersättningsrapport.

- Emissionsbemyndigande om 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Extra bolagsstämma 2023

Extra bolagsstämma i bolaget hölls den 7 december 2023. Vid stämman fattades beslut om kvittningsemission inom ramen för partiellt återköpserbjudande av hybridobligationer. Genom kvittningsemissionen ökade antalet B-aktier i bolaget med 26 618 705 stycken och antalet röster med 2 661 870,5 stycken. De nya aktierna betalades genom kvittning av hybridobligationer till ett belopp om 370 Mkr.

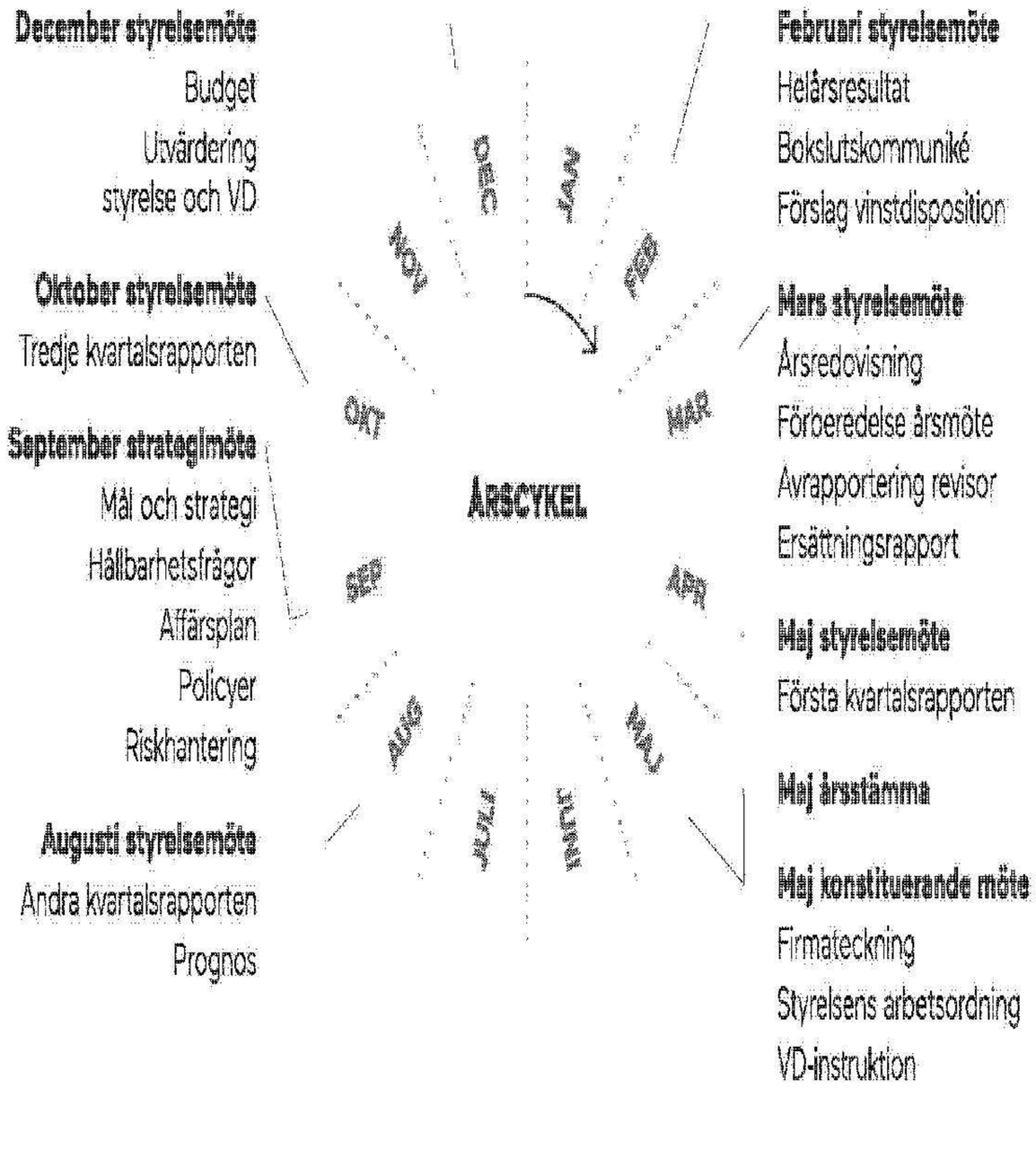
Styrelse

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. 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 2023.

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 2023

Styrelsen har bestått av sex ledamöter och en suppleant fram till årsstämman 11 maj 2023 och därefter sju ledamöter.

Styrelsen har haft 17 protokollförda styrelsemöten under året. Fokus vid mötena under året har varit strategifrågor, transaktioner, organisation, fastställande av delårsrapporter, prognoser, hållbarhetsfrågor, omvärldsfrågor, riskhantering samt ett utökat fokus på finansieringsfrågor och kassaflöde. 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 2023 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. I juli gick en av ledningsgruppens två förvaltningschefer i pension.

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 77 (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 2023 var 90, varav 36 kvinnor och 54 män.

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

Den segmentsindelade förvaltningsorganisationen benämns Affärsutveckling bostad och Affärsutveckling kommersiella fastigheter och infördes i november 2023.

Affärsutvecklingschefen för bostadssegmentet ansvarar för förvaltning, uthyrning och nyproduktion av bostäder samt bolagets hållbarhetsarbete. Affärsutvecklingschefen för det kommersiella segmentet ansvarar för förvaltning, uthyrning och utveckling av kommersiella fastigheter.

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 finansiella 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 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:

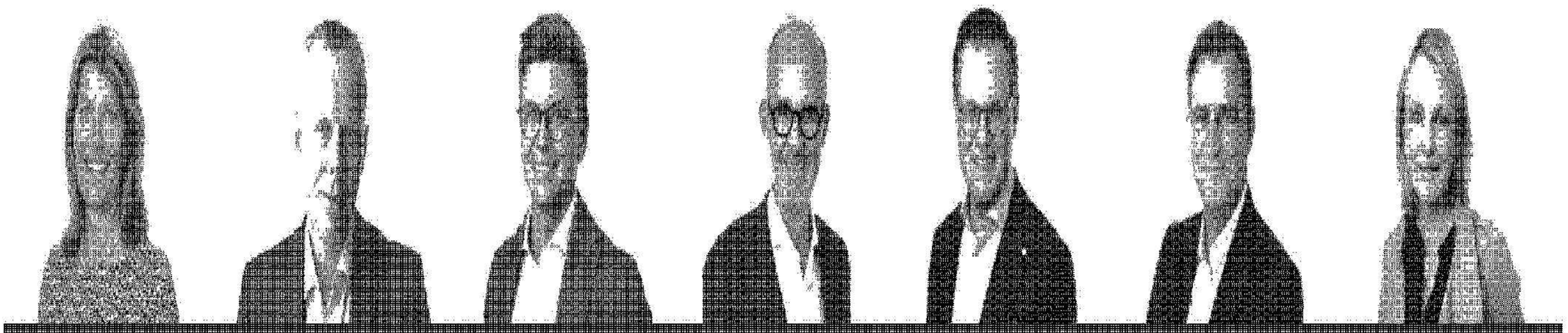
- IT-policy
- Inköpspolicy
- Uthyrningspolicy

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. Den totala ersättningen till bolagets revisorer framgår av not 9, sidan 77.

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

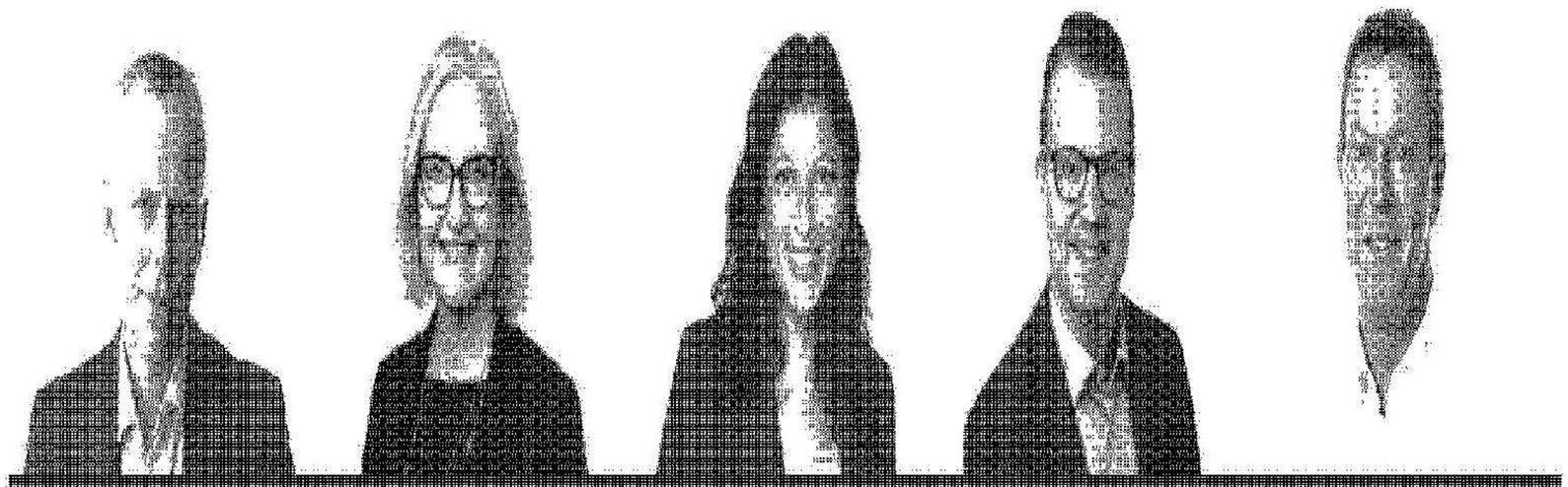
Styrelse



	Viktoria Bergman	Olof Andersson	Axel Barchan	Richard Hultin	Jens Ismunden	Patrik Emanuelsson	Sofie Karlsryd
	Styrelseordförande	Verkställande direktör och styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Invald	2017	2006	2020	2021	2020	2023	2010
Född	1965	1965	1993	1956	1976	1966	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.	Studier vid Militärhögskolan och IHM.	Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö universitet.
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Galber AB. Styrelseledamot i Duni Group, Novus Group och Cinis Fertilizer 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.	Verkställande direktör HEBA Fastighets AB. Styrelseledamot i Colive AB, Södertälje sjukhus AB, Danderyds sjukhus AB samt Södersjukhuset AB.	VD Burlöv Center Fastighets AB, styrelseordförande i Olof Andersson Förvaltnings AB, styrelseledamot i SJK Invest AB.
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. Styrelseledamot i Vattenfall AB.	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.	VD i Locum, Micasa fastigheter samt Vice VD AB Svenska Bostäder. Styrelseordförande i IF Brommapojkarna samt styrelseledamot i St. Erik Försäkring 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 2023	20 000 B-aktier	2 890 984 A-aktier och 47 205 093 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	17 av 17	17 av 17	17 av 17	17 av 17	16 av 17	11 av 17*	16 av 17
Revisionsutskott, närvaro	5 av 5	5 av 5	3 av 5	–	5 av 5	2 av 5*	–
Summa ersättning 2023, Tkr[1]	360	–	165	150	180	90	113
varav styrelsen, Tkr	300	–	150	150	150	75	113
varav utskott, Tkr	60	–	15	–	30	15	–

[1] Ersättning till styrelsen för perioden januari–december 2023. Arvodet till styrelsens ledamöter valda av årsstämman beslutas av årsstämman, kalenderåret 2023 har ersättning utgått enligt not 8, sidan 77. Inga ytterligare ersättningar utöver styrelsearvoden och arvoden för utskottsarbete har utgått. Ersättning till ledamöter utgör ersättning exklusive reseersättning. * Nyvaldes vid årsstämman 11 maj 2024 och har närvarat vid samtliga styrelse- och revisionsutskottsmöten sedan dess.

Koncernledning



	Olof Andersson	Mari-Louise Hedbys	Anna Haick	Jonas Karlsryd	Lars Åkerwall
	Verkställande direktör och styrelseledamot.	Ekonomichef och vice VD.	Affärsutvecklingschef bostad. Ansvarig för förvaltning, uthyrning och nyproduktion i bostadssegmentet samt det övergripande hållbarhetsarbetet.	Transaktionschef.	Affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter. Ansvarig för förvaltning, uthyrning, nyproduktion i det kommersiella segmentet.
Född	1965	1964	1970	1985	1963
Anställd och i nuvarande befattning	2006, i nuvarande befattning sedan 2006.	2012, i nuvarande befattning sedan 2015.	2017, i nuvarande befattning sedan 2017.	2010, i nuvarande befattning sedan 2021.	2013, i nuvarande befattning sedan 2013.
Utbildning		Ekonomexamen, Lunds universitet.	Ekonomexamen, Lunds universitet.	Fastighetsföretagande, Malmö universitet.	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.	VD Eurocorp AB och Förvaltningschef MKB Fastighets AB.
Eget och närståendes aktieinnehav 2022	2 890 984 A-aktier och 47 205 093 B-aktier, privat och via Olof Andersson Förvaltnings AB.	213 302 B-aktier	133 702 B-aktier	337 736 B-aktier	356 923 B-aktier

Stiftelse för barn och unga

Stiftelsen Momentum grundades genom bidrag från MKB (Malmös kommunala bostadsbolag), Trianon 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 4 000 aktivitetstillfällen ägt rum under året. Basket, bokcirklar, simskola, utflykter och fotbollsträning i samarbete med det lokala föreningslivet.

Finansiell information

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Trianon (publ) ("Trianon" eller "Bolaget"), Fredsgatan 21, 212 12 Malmö med organisationsnummer 556183-0281 och säte i Malmö, Sverige, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2023. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor (Mkr), om inget annat anges. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten
Information om bolagets verksamhet återfinns på sidorna 4-5.

Finansiella mål
Information om bolagets finansiella mål återfinns på sidan 10.

Moderbolag
Moderbolaget redovisade en nettoomsättning om 94,5 Mkr (72,7) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Moderbolaget äger 7 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör 91 procent (90) av de totala intäkterna. Rörelseresultatet uppgick till -8,0 Mkr (-21,5). Värdeförändringar derivat uppgick till -138,7 Mkr (121,4) och beror på förändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 14,6 Mkr (-4,3).

Organisation
Trianons organisation består av koncernövergripande funktioner samt förvaltningsorganisation och övrig administrativ personal. Förvaltningsorganisationen är fördelad på lokala förvaltningskontor i Lindängen, Rosengård samt i centrala Malmö. 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 18-20.

Hållbarhet
Information om bolagets hållbarhetsarbete återfinns på sidorna 14-23.

Risker och riskhantering
Information om bolagets risker och riskhantering återfinns på sidorna 49-51.

Aktier och ägarförhållande
Information om bolagets aktier och ägarförhållande återfinns på sidorna 45-46.

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 52-56. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 8 framgår ersättningen till styrelsen för 2023.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare
Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen, se sida 57 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 77.

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat
Årets resultat uppgick till -206,1 Mkr (171,4), varav -206,1 Mkr (171,4) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare om -1,59 kr per aktie (0,84) före och efter utspädning. Avkastning på eget kapital uppgick till -4 procent (3).

Intäkter
Hyresintäkterna ökade med 6 procent och uppgick till 732,8 Mkr (688,3). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 10 procent. Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar, nyuthyrning samt färdigställande av projekt. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 7,2 Mkr (21,4) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) uppgick till 18 Mkr under 2023. Hyresvärdet uppgick till 820,3 Mkr (798,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,1 procent (95,2).

Kostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till -252,0 Mkr (-273,4). Minskningen beror på god kostnadskontroll, lägre elkostnader samt minskade kostnader för fastighetsadministration. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och sista kvartalet. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 109 (151) 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 13 procent och uppgick till 498,3 Mkr (439,6). I jämförbart bestånd uppgick ökningen till 16 procent. Överskottsgraden uppgick till 68 procent (63).

Förvaltningsresultat
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint ventures uppgick till 183,1 Mkr (240,1). Central administration uppgick till -67,2 Mkr (-72,9). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncerngemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 85 (88) varav 44 (46) tjänstepersoner.

Central administration belastades också med 0,9 Mkr (8,4) hänförligt till konstaterade samt befarade kundförluster.

Finansiella kostnader uppgick till -307,4 Mkr (-151,9) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,9 procent (2,2). Finansiella kostnader har ökat med 155,5 Mkr främst beroende på högre marknadsräntor. Räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter) uppgick till -6,1 Mkr (-6,1).

Årets förvaltningsresultat minskade med 30 procent till 162,9 Mkr (231,8), varav förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag uppgick till 11,5 Mkr (14,0). Minskningen beror främst på ökade finansiella kostnader.

Värdeförändringar
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till -272,6 Mkr (-234,5) för perioden, varav 15,6 Mkr (113,8) avsåg värdeförändringar relaterade till projekt. Realiserade värdeförändringar uppgick till 42,0 Mkr (0,6). Negativa värdeförändringar uppgick till cirka 2,6 procent av fastighetsvärdet vid ingången av året. Negativa värdeförändringar beroende på höjda avkastningskrav motverkas av nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet, hyreshöjningar för bostäder samt fortsatt utveckling i det befintliga beståndet. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,2) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,0). Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -151,4 Mkr (196,4) för perioden.

Skatt
Redovisad skatt för perioden uppgick till 34,8 Mkr (-30,5). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -10,5 Mkr (6,8), värdeförändringar av derivatinstrument 31,2 Mkr (-13,2), obeskattade reserver -3,9 Mkr (-3,5) samt underskott i koncernföretag 33,7 Mkr (-12,1). Aktuell skatt uppgick till -15,0 Mkr (-8,0).

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Tillgångar, förvaltningsfastigheter
Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 131 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 455 485 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 85 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 349,7 Mkr (554,9) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, och nyproduktionsprojekt.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 288,6 Mkr (12 862,6). 67 procent av fastighetsvärdet har externvärderats vid årsskiftet och 90 procent har externvärderats under 2023. Resterande fastigheter har internvärderats. Största värdeförändringen återfinns i bostadsbeståndet.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,2) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,0). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 100,6 Mkr (7 107,4) vid periodens slut. Skulden har minskat beroende på fastighetsförsäljningar och amorteringar och ökat med investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (35), varav utnyttjat uppgick till 21,7 Mkr (0,0).

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 222,7 Mkr (398,8) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Andel bankfinansiering uppgick till 98 procent. Trianons räntebindning uppgick till 2,6 år (0,5). Flertalet räntesäkringar har gjorts under 2023, vilket ökat säkringsgrad och genomsnittlig räntebindning. Totalt uppgick swapportföljen till 4 350 Mkr. Bolaget har sedan tidigare ingått ett swaptionsavtal om 1,0 Mkr till en ränta om 2,5 procent med start i november 2024, vilket inte är beaktat i räntebindningstiden. I början av januari 2024 lades dessutom befintliga lån med rörlig ränta om till lån med fast ränta till ett belopp om 1 485 Mkr på 1 till 2 år, vilket är beaktat i säkringsgraden. Säkringsgraden uppgick till 83 procent (3) av utestående låneportfölj exklusive swaption samt till 96 procent (17) inklusive swaption. Derivatportföljen uppgick till 166,9 Mkr (28,2) i skuld samt till 9,6 Mkr (22,2) i fordran vid periodens utgång.

Kapitalbindningen vid årets utgång var 2,9 år (3,2).

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

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 020,3 Mkr (5 372,9). Eget kapital har påverkats av återköp av hybridobligation med -98,0 Mkr (0,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -58,5 Mkr (-39,8). Konvertering av hybridobligation till aktier har påverkat eget kapital med -1,6 Mkr nettoredovisat. Eget kapital per aktie uppgick till 27,27 kronor per aktie (34,11) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 26,58 kronor per aktie (31,14). Soliditeten uppgick till 36,8 procent (38,9) vid periodens slut inklusive hybridkapital. Koncernens likvida medel uppgick till 109,8 Mkr (90,0). Outnyttjad checkkredit uppgick till 38,3 Mkr (35,0) vid periodens utgång.

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. Obligationerna löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. I december 2023 genomfördes ett frivilligt återköpserbjudande av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Totalt återköptes 370 Mkr av hybridobligationerna, vilket leder till att 130 Mkr var utestående vid periodens utgång. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

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

Resultatdisposition

Belopp i Mkr

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	206,4
överkursfond	1 630,7
årets resultat	-132,6
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 704,5
	1 704,5

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	1-3, 33-38		
Hyresintäkter	4	732,8	688,3
Fastighetskostnader	7	-252,0	-273,4
Driftresultat uthyrning		**480,8**	**414,9**
Intäkter exploateringsfastigheter		21,4	90,6
Kostnader exploateringsfastigheter		-19,6	-82,2
Driftresultat exploateringsfastigheter	5	**1,8**	**8,4**
Övriga intäkter	6	15,7	16,3
Driftresultat		**498,3**	**439,6**
Central administration	7-9	-67,2	-72,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	31,7	22,2
varav förvaltningsresultat		11,5	14,0
Finansiella intäkter	12	33,8	9,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	13	-6,1	-6,1
Finansiella kostnader	14	-307,4	-151,9
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint ventures		**183,1**	**240,1**
Förvaltningsresultat		**162,9**	**231,8**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	18	-272,6	-234,5
varav värdeförändringar relaterade till projekt		15,6	113,8
Värdeförändring derivat	26	-151,4	196,3
Resultat före skatt		**-240,9**	**201,9**
Skatt på årets resultat	16	34,8	-30,5
Årets resultat		**-206,1**	**171,4**
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		**-206,1**	**171,4**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-206,1	171,4
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning[1]	17	-1,59	0,84
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning[2]		-1,59	0,84
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental[1]		159 037,4	157 127,6
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental[2]		159 037,4	157 324,0

[1] Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom konvertering om 407 690 aktier den 20 september 2022, konvertering av 92 307 aktier den 6 december 2022 samt konvertering av 26 618 705 aktier 11 december 2023.

[2] Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022, konverterade vid periodens utgång.

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1-3, 32-38		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	12 288,6	12 862,6
Nyttjanderätt, tomträtter	13	181,6	181,4
Maskiner och inventarier	19	3,6	3,5
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 473,8**	**13 047,5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	21	533,2	475,2
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	35	41,0	34,6
Övriga värdepappersinnehav	22	150,0	0,0
Derivatinstrument	26	9,6	0,0
Andra långfristiga fordringar		11,8	12,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**745,6**	**522,6**
Uppskjuten skattefordran	27	110,7	35,5
Summa anläggningstillgångar		**13 330,1**	**13 605,6**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	19,0	17,3
Aktuell skattefordran		0,0	0,1
Fordringar på intresseföretag och joint ventures		48,3	16,7
Derivatinstrument	26	0,0	22,2
Övriga fordringar		101,7	22,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	20,7	22,9
		189,7	**102,1**
Likvida medel		109,8	90,0
Summa omsättningstillgångar		**299,5**	**192,1**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 629,6**	**13 797,7**

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1-3, 32-38		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		115,1	98,4
Tillskjutet kapital/Hybridobligation*		126,6	595,1
Övrigt tillskjutet kapital		1 667,7	1 315,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat*		3 110,8	3 364,3
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 020,2**	**5 372,9**
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		**5 020,2**	**5 372,9**
Långfristiga skulder	29,30		
Räntebärande skulder	25,26	5 239,5	4 127,0
Övriga långfristiga skulder	31	2,9	4,5
Leasingskulder	13	181,6	181,4
Derivatskuld	26	166,9	28,2
Uppskjuten skatteskuld	27	841,4	855,2
Summa långfristiga skulder		**6 432,3**	**5 196,3**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25,26	1 861,1	2 980,4
Checkräkningskredit		21,7	0,0
Leverantörsskulder		64,3	89,5
Aktuell skatteskuld		23,1	9,5
Övriga skulder		79,6	29,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	127,3	119,5
Summa kortfristiga skulder		**2 177,1**	**3 228,5**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 629,6**	**13 797,7**

*Utdelning hybridkapital redovisas i posten Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat från och med 2023-12-31. Jämförelseår har räknats om för jämförbarhet.

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 2022-01-01	**98,1**	**412,5**	**1 305,6**	**3 401,1**	**5 217,3**	**26,6**	**5 243,9**
Ändrad klassificering av utdelning hybridkapital		87,5		-87,5			0,0
Nytt ingående eget kapital 2022-01-01	**98,1**	**500,0**	**1 305,6**	**3 313,6**	**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**	**95,1**	**9,5**	**-120,7**	**-15,8**	**-26,6**	**-42,4**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**98,4**	**595,1**	**1 315,1**	**3 364,3**	**5 372,9**	**0,0**	**5 372,9**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**98,4**	**595,1**	**1 315,1**	**3 364,3**	**5 372,9**	**0,0**	**5 372,9**
Årets resultat				-206,1	-206,1	0,0	-206,1
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat för året				**-206,1**	**-206,1**	**0,0**	**-206,1**
Återköp hybridobligation		-98,0			-98,0		-98,0
Utdelning hybridobligation*				-58,5	-58,5		-58,5
Skatt hybridobligation				11,6	11,6		11,6
Konvertering hybridobligation	16,7	-370,5	352,6	-0,5	-1,7		-1,7
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**16,7**	**-468,5**	**352,6**	**-47,4**	**-146,6**	**0,0**	**-146,6**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**115,1**	**126,6**	**1 667,7**	**3 110,7**	**5 020,2**	**0,0**	**5 020,2**

* Utdelning hybridkapital redovisas i posten Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat från och med 2023-12-31. Jämförelseår har räknats om för jämförbarhet.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32		
Driftnetto		498,2	439,6
Central administration		-67,2	-72,9
Betalt finansnetto		-279,8	-23,1
Ej kassaflödespåverkande poster		0,1	-6,2
Betald inkomstskatt		-2,0	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		**149,3**	**336,9**
Förändringar från rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		9,0	137,0
Förändringar av rörelseskulder		-29,4	-32,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**128,9**	**441,2**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-349,7	-554,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-80,8	-7,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-0,1	-0,5
Försäljning av fastighet		4,6	0,0
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterföretag		115,1	0,0
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint ventures		10,1	36,2
Tillskott till intresseföretag och joint ventures		-15,3	0,0
Investering fordringar intresseföretag och joint ventures		-26,2	-91,6
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		1,0	2,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-341,3**	**-615,6**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		920,2	523,9
Amortering av lån		-151,8	-117,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner		-400,0	-177,1
Förändring av checkkredit		21,7	0,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande		0,0	-29,0
Hybridobligation, emission		0,0	497,1
Hybridobligation, återköp		-99,3	-402,0
Hybridobligation, utdelning		-58,5	-39,8
Utbetald utdelning		0,0	-78,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**232,3**	**177,0**
Årets kassaflöde		**19,8**	**2,6**
Likvida medel vid årets ingång		90,0	87,4
Likvida medel vid årets utgång		109,8	90,0

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	94,5	72,7
Övriga rörelseintäkter	6	9,8	8,2
Summa rörelseintäkter		**104,3**	**80,9**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-32,6	-32,1
Övriga externa kostnader	9	-19,4	-22,9
Personalkostnader	8	-14,9	-14,8
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	18-19	-45,4	-32,6
Summa rörelsekostnader		**-112,3**	**-102,4**
Rörelseresultat		**-8,0**	**-21,5**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-66,4	-14,8
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	0,0	-10,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	88,0	55,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-40,8	-83,8
Värdeförändring derivat	26	-138,7	121,4
Summa finansiella poster		**-157,9**	**68,4**
Resultat efter finansiella poster		**-165,9**	**46,9**
Bokslutsdispositioner	15	18,7	55,7
Resultat före skatt		**-147,2**	**102,7**
Skatt på årets resultat	16	14,6	-4,3
Årets resultat		**-132,6**	**98,4**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Mkr	Not	2023	2022
Årets resultat		-132,6	98,4
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Totalresultat för året		**-132,6**	**98,4**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	33		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	18	876,6	848,3
Maskiner och inventarier	19	0,5	0,2
Summa materiella anläggningstillgångar		**877,1**	**848,5**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	1 125,2	1 409,9
Fordringar hos koncernföretag	35	1 658,4	1 367,5
Andelar i intresseföretag och joint ventures	21	339,8	324,5
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	33	41,0	34,6
Övriga värdepappersinnehav	22	150,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	27	36,0	6,6
Andra långfristiga fordringar		2,9	2,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 353,3**	**3 145,9**
Summa anläggningstillgångar		**4 230,4**	**3 994,4**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3	8,6	13,4
Fordringar hos koncernföretag		336,6	381,3
Övriga fordringar		98,0	20,6
Övriga fordringar intresseföretag och joint ventures		37,8	16,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	11,7	14,3
Summa omsättningstillgångar		**492,7**	**446,3**
Kassa och bank		74,1	57,9
Summa omsättningstillgångar		**566,8**	**504,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 797,2**	**4 498,7**

Mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	33		
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		115,1	98,4
Uppskrivningsfond		9,7	9,8
Reservfond		21,4	21,4
Summa bundet eget kapital		**146,2**	**129,6**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 630,7	1 277,4
Balanserat resultat		206,4	624,4
Årets resultat		-132,6	98,4
Summa fritt eget kapital		**1 704,5**	**2 000,2**
Summa eget kapital		**1 850,7**	**2 129,8**
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	27	15,5	12,8
Långfristiga skulder	29,30		
Obligationslån	25	222,8	0,0
Skulder till kreditinstitut	25,26	637,7	445,3
Derivatinstrument	26	166,9	28,2
Skulder till koncernföretag	25,26	1 230,3	957,1
Summa långfristiga skulder		**2 257,7**	**1 430,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,26	7,0	73,1
Obligationslån	25	0,0	398,8
Checkräkningskredit		21,7	0,0
Leverantörsskulder		21,7	30,9
Skulder till koncernföretag		546,6	405,4
Övriga skulder		57,4	2,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	19,1	15,3
Summa kortfristiga skulder		**673,4**	**925,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 797,2**	**4 498,7**

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 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**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**98,4**	**9,7**	**21,4**	**1 277,4**	**624,4**	**98,4**	**2 129,8**
Konvertering hybridobligation	16,7			352,7	-371,0		-1,6
Återköp hybridobligation					-98,0		-98,0
Utdelning hybridobligation					-58,5		-58,5
Skatt hybridobligation					11,6		11,6
Disposition av föregående års resultat					98,4	-98,4	0,0
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1			0,1		0,0
Årets resultat						-132,6	-132,6
Utgående eget kapital 2023-12-31	**115,1**	**9,6**	**21,4**	**1 630,1**	**207,0**	**-132,6**	**1 850,7**

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32		
Rörelseresultat		-8,0	-21,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		45,4	32,6
Erhållna räntor		23,5	142,9
Betalda räntor		-27,2	-43,4
Betald inkomstskatt		-0,2	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		**33,5**	**110,6**
Förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		-13,9	-13,0
Förändringar av rörelseskulder		-7,7	-6,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**11,9**	**91,6**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-59,9	-182,9
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-0,4	0,0
Förvärv av aktier i dotterföretag		-6,3	-43,8
Försäljning av dotterföretag		19,7	122,3
Tillskott till intresseföretag och joint ventures		-15,3	0,0
Förändring andra långfristiga fordringar		-0,1	-1,2
Investering fordringar i intresseföretag och joint ventures		-6,4	-91,6
Utlåning koncernföretag		-110,5	-654,8
Erhållen amortering fordringar koncernföretag		173,0	657,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-6,2**	**-194,4**

Mkr	Not	2023	2022
Finansieringsverksamheten			
Hybridobligation, emission		0,0	497,1
Hybridobligation, återköp		-99,0	-402,0
Hybridobligation, utdelning		-58,5	-39,8
Förändring av checkkredit		21,7	0,0
Upptagna lån		373,4	134,2
Återbetalning av lån		-400,0	-158,0
Amortering av lån		-13,9	-10,7
Inlåning koncernföretag		197,7	822,9
Amortering skulder koncernföretag		-10,7	-619,4
Utbetald utdelning		0,0	-78,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**10,7**	**145,8**
Årets kassaflöde		**16,4**	**42,9**
Likvida medel vid årets ingång		57,9	14,9
Likvida medel vid årets utgång		74,1	57,9

Noter

NOT 1 Allmän information

Fastighets AB Trianon (publ), Fredsgatan 21, 212 12 Malmö är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Malmö. Moderbolagets B-aktier är sedan den 17 december 2020 noterade på Nasdaq Stockholm, segmentet Mid Cap.

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

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2023 har godkänts av styrelsen den 21 mars 2024 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 15 maj 2024.

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 rapporterings 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 2023 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. Inga av dessa reviderade eller nya standarder bedöms få väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljoner kronor (Mkr) om inte annat anges.

I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

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 18.

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 och ådra 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, samhäll och kommersiellt. Koncernledningen följer upp hyresintäkter, driftskostnader, driftnetto, överskottsgrad och verkligt värde. För mer information se not 36.

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. Elimineering 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

Trianon har ett antal Joint Ventures, dvs aktiebolag som ägs och drivs tillsammans med ett antal sambarbetspartners med lika ägande och intresse.

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. 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.

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.

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 påläggs högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över hyreskontraktets löptid såvida inte hyresreduktionen beror på successiv inflytning 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 till 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 enligt 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 fastighetskatt 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 när 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 bunden 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 bedömningen att det inte föreligger någon rätt till betalning medför detta att intäkten redovisas vid en tidpunkt, d.v.s. 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 förmån som uppfyller vissa kriterier. Statliga bidrag finns i form av sjuklönebidrag och lönebidrag för enstaka bolag i koncernen. Sjuklönebidrag 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 bolagets 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 VENTURES

Utgörs av koncernens andel av resultat i de företag som klassificerats som intresseföretag eller joint ventures enligt definition ovan. Resultat från de intresseföretag och joint ventures 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 har 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 antingen genom extern värderingar minst årligen av oberoende externa värderingsmän eller genom internvärderingar. 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 2023. Vid utgången av räkenskapsåret har cirka 90 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats under de senaste 12 månaderna, resterande fastigheter har internvärderats per bokslutsdatum.

Byggrätter och potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte externvärderats. Ej detaljplanerade byggrätter redovisas till nedlagda utgifter och externvärderas först när detaljplan vunnit laga kraft.

Förvaltningsfastigheter i intresseföretag eller joint ventures värderas på motsvarande sätt.

För mer information angående värdering av förvaltningsfastigheter se not 18.

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 ombyggnad 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 förutsättning 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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna, värdepapper, derivat, kundfordringar, likvida medel, och övriga fordringar.

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.

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 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 som 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. För närvarande har Trianon finansiella tillgångar som klassificeras enligt affärsmodellen att samla in avtalsenliga kassaflöden, finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet samt derivat. Finansiella instrument som tillhör kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet har initialt redovisats till anskaffningsvärde exklusive transaktionskostnader. För redovisning av derivat se sidan 73.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Trianons finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet består av övriga värdepappersinnehav. För övrig information se not 22.

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 flertalet 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, 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. 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 som 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, efter avdrag för utdelning som är hänförlig till hybridobligationer, med
- ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerat 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 rapporterings 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 dotterföretagets 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 leasing- 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. Om 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 koncernredovisningen.

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.

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 tillämpar samma metod som koncernen för hanteringen av förväntade kreditförluster på kundfordringar. För övrig information se not 3.

Moderföretagets fordringar på dotterföretag 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 periodiseras 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.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas

däremot obeskattade reserver upp i uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer
Bolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings 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.

Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2024	1 266	18
2025	2 985	42
2026	750	11
2027	0	0
2028 och framåt	2 100	30
Summa	**7 101**	**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
2025	2 000	-77,3	2,7	30,8	-30,8
2026	250	-9,6	2,5	6,1	-6,1
2028	1 400	3,8	2,6	65,3	-65,3
2029	250	-9,7	3,0	13,9	-13,9
2032	200	-13,1	3,1	16,4	-16,4
2033	250	-10,9	2,8	21,5	-21,5
Summa	**4 350**	**-116,8**	**2,7**	**154,1**	**-154,1**

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 -40,5 Mkr.

Räntederivat om 166,9 Mkr (28,2) 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 33.

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

NOT 4 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 57,1 procent (54,6). 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 eller lån till fast ränta. Vid periodens utgång var 4 350 Mkr (200) 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. I början av januari 2024 lades befintliga lån med rörlig ränta om till lån med fast ränta till ett belopp om 1 485 Mkr på 1 till 2 år, vilket är beaktat i säkringsgraden. Säkringsgraden uppgick till 83 procent (3) av totala skulder till kreditinstitut exklusive swaptionsavtal samt 96 procent inklusive swaptionsavtal. Cirka 21 procent (9) av lån från kreditinstitut löper med fast ränta. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (2,2). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/-12,7 Mkr (62,7), beräknat på den del av skulden som löper med rörlig ränta (efter hänsyn tagen till lån med fast ränta tecknade i januari 2024) och som ej säkrats med räntederivat, för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2023.

Enligt bolagets finanspolicy ska räntebindningstiden vara mellan två och fyra år. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per bokslutsdagen 2,6 år (0,5).

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 57,1 procent (54,6).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2023 till 7 100,6 Mkr (7 107,4), varav 21,7 Mkr (0) utgör utnyttjad del av checkkredit om totalt 60 Mkr (35).

Upplåning ska enligt finanspolicyn ske från minst tre motparter och antal motparter vid årets utgång uppgick till elva 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 efter omförhandling under 2023.

Nyckeltal	Kovenant	Andel skulder, %	2023	2022
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,50	91	1,6	2,4
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,75	0	E/T	2,4
Belåningsgrad, %	<60	82	57,1	54,6
Belåningsgrad, %	<65	9	57,1	54,6
Soliditet, %	>30	48	36,8	38,9

Kapitalbindningsstruktur
Enligt bolagets finanspolicy ska kapitalbindningstiden vara 2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var per bokslutsdagen 2,9 år (3,2).

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31, koncern

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
Q1 2024	472	7
Q2 2024	183	3
Q3 2024	441	6
Q4 2024	765	10
2025	2 995	42
2026	1 140	16
2027	0	0
2028 och framåt	1 105	16
Summa	**7 101**	**100**

Efter räkenskapsårets utgång har avtal tecknats om förlängningar av krediter till ett belopp om 421 Mkr.

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31, koncern

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2023	2 849	40
2024	1 729	24
2025 och framåt	2 529	36
Summa	**7 107**	**100**

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31, moderbolag

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2024	0	0
2025	868	100
2026 och framåt	0	0
Summa	**868**	**100**

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31, moderbolag

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

Löptidsanalys odiskonterade skulder

Koncern 2023-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Räntekostnader	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Summa
3 mån	472,3	83,4	64,3	6,6	626,6
4–6 mån	182,6	76,8	0,0	0,0	259,4
7–9 mån	441,2	74,7	0,0	0,0	515,9
10–12 mån	764,9	67,2	0,0	0,0	832,1
1–2 år	2 995,0	182,3	0,0	55,0	3 232,3
2–3 år	1 140,0	58,8	0,0	0,0	1 198,8
3–4 år	0,0	36,0	0,0	0,0	36,0
4–5 år	932,7	32,9	0,0	0,0	965,6
Mer än 5 år	171,9	341,0	0,0	18,0	530,9
	7 100,6	**953,1**	**64,3**	**79,6**	**8 197,6**

Koncern 2022-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Räntekostnader	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Summa
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
1–2 år	1 689,0	135,2	0,0	0,0	1 824,2
2–3 år	1 412,0	87,0	0,0	0,0	1 499,0
3–4 år	54,8	45,9	0,0	0,0	100,7
4–5 år	0,0	43,6	0,0	0,0	43,6
Mer än 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**

Löptidsanalys odiskonterade skulder

Moderbolag 2023-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Räntekostnader	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Summa
3 mån	0,0	5,7	21,7	-0,5	26,9
4–6 mån	0,0	5,9	0,0	0,0	5,9
7–9 mån	0,0	6,2	0,0	0,0	6,2
10–12 mån	0,0	6,2	0,0	546,6	552,8
1–2 år	867,5	14,4	0,0	55,0	936,9
2–3 år	0,0	30,9	0,0	0,0	30,9
3–4 år	0,0	28,9	0,0	0,0	28,9
4–5 år	0,0	27,4	0,0	0,0	27,4
Mer än 5 år	1 230,3	25,8	0,0	2,9	1 259,0
	2 097,8	**151,4**	**21,7**	**604,0**	**2 874,9**

Moderbolag 2022-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Räntekostnader	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Summa
3 mån	0,0	-1,0	30,9	-0,3	29,6
4–6 mån	0,0	-1,0	0,0	0,0	-1,0
7–9 mån	398,8	-1,0	0,0	0,0	397,8
10–12 mån	67,8	3,4	0,0	405,4	476,6
1–2 år	0,0	20,5	0,0	0,0	20,5
2–3 år	450,6	16,4	0,0	0,0	467,0
3–4 år	0,0	2,1	0,0	0,0	2,1
4–5 år	0,0	2,1	0,0	0,0	2,1
Mer än 5 år	957,1	10,3	0,0	2,3	969,7
	1 874,3	**51,8**	**30,9**	**407,4**	**2 364,4**

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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kundfordringar	19,0	17,3	8,6	13,4
Fordringar hos intresseföretag	9,9	9,2	9,9	9,2
Fordringar hos joint ventures	79,4	42,1	68,9	42,1
Fordringar hos dotterföretag	0,0	0,0	1 995,0	1 748,8
Upplupna intäkter	8,9	3,8	5,8	3,2
Övriga fordringar	113,4	35,6	98,0	20,6
Summa	**230,6**	**108,0**	**2 186,2**	**1 837,3**

Av ovanstående fordringar förfaller 35,9 Mkr inom 3 månader, 137,3 Mkr inom 1 år och övriga inom mer än 5 år. Kreditförlusten finns i posten kundfordringar.

Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kundfordringar	25,4	32,2	10,1	14,1
Reserv för förväntade kreditförluster	-6,4	-14,9	-1,5	-0,7
Summa kundfordringar	**19,0**	**17,3**	**8,6**	**13,4**

Under räkenskapsåret har reserv för förväntade kreditförluster minskat med 8,5 Mkr (-9,8). Konstaterade kundförluster har belastat resultatet med 8,4 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	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Bostäder	468,6	453,3	10,9	10,3
Lokaler	242,6	214,5	75,6	55,8
Garage och parkeringsplatser	21,5	20,2	8,0	6,6
Övrigt	0,0	0,3	0,0	0,0
Summa	**732,8**	**688,3**	**94,5**	**72,7**

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde	Andel, %	Totalt kontraktsvärde under avtalstiden	Andel, %
Kommersiella lokalkontrakt, löptid					
2024	99	20,6	8	17,6	2
2025	88	53,4	20	85,1	7
2026	78	47,5	18	128,7	11
2027	71	49,9	19	180,3	16
2028	15	14,9	6	66,1	6
Övriga t.o.m. 2041	46	79,0	30	681,0	59
Summa	**397**	**265,3**	**100**	**1 158,8**	**100**

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalhyreskontrakt uppgick till 4,4 år.

NOT 5 Exploateringsfastigheter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr				
Exploateringsfastigheter	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Intäkter exploateringsfastigheter	21,4	90,6	0,0	0,0
Kostnader exploateringsfastigheter	-19,6	-82,2	0,0	0,0
Summa	**1,8**	**8,4**	**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

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr				
Övriga rörelseintäkter	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Lönerelaterade ersättningar/bidrag	1,0	0,4	0,0	0,0
Försäkringsersättning	0,8	1,4	0,2	0,4
Övriga rörelseintäkter	13,9	14,5	9,6	7,8
Summa	**15,7**	**16,3**	**9,8**	**8,2**

NOT 7 Röreisens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
El- och värmekostnader	74,0	92,1	10,7	12,2
Övriga driftskostnader	25,0	24,0	2,1	1,8
Reparation och underhåll	51,1	57,9	5,7	5,1
Fastighetsskatt	22,9	21,4	6,5	6,5
Personalkostnader	22,7	21,0	0,0	0,0
Övriga fastighetskostnader	56,3	57,0	7,6	6,5
Summa	**252,0**	**273,4**	**32,6**	**32,1**

Central administration

	KONCERN	
Mkr	**2023**	**2022**
Externa kostnader	26,6	36,9
Personalkostnader	38,8	33,8
Avskrivningar	1,9	2,2
Summa	**67,2**	**72,9**

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

NOT 3 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	KONCERN		MODERBOLAG	
Medeltalet anställda	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kvinnor	36	38	5	6
Män	54	55	3	3
Summa	**90**	**93**	**8**	**8**

	STYRELSE		LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	
Könsfördelning	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Kvinnor	2	3	2	2
Män	4	4	3	4
Summa	**6**	**7**	**5**	**6**

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Löner och andra ersättningar				
Verkställande direktör				
Grundlön	2,3	2,2	2,3	2,2
Förmåner	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	4,4	4,9	2,9	3,1
Förmåner	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga anställda	35,2	35,1	3,6	3,4
Summa	**41,9**	**42,2**	**8,8**	**8,7**
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	1,7	1,7	0,7	1,7
Övriga ledande befattningshavare	1,4	1,3	0,8	0,8
Övriga anställda	2,8	2,2	0,6	0,5
Övriga sociala kostnader				
Verkställande direktör	0,9	1,1	0,9	1,1
Övriga ledande befattningshavare	1,7	1,9	1,1	1,2
Övriga anställda	11,7	11,7	1,3	1,0
Summa	**20,2**	**19,9**	**5,4**	**6,3**

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 4,0 Mkr (3,9).

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.

Avgångsvederlaget är enligt anställningsavtal med verkställande direktören motsvarande 6 månadslöner, 1,1 Mkr (1,1).

Tkr	KONCERN		
Ersättning till styrelsen som påverkat årets resultat	**2023**	**2022**	
Boris Lennerhov	0	270	Ordförande och revisionsutskott t.o.m. augusti 2022
Viktoria Bergman	360	240	Ordförande fr.o.m. augusti 2022, revisionsutskott
Axel Barchan	165	180	Styrelse, revisionsutskott t.o.m. juni 2023
Richard Hultin	150	150	
Jens Ismunden	180	158	Styrelse och revisionsutskott fr.o.m. augusti 2022
Patrik Emanuelsson	90	0	Styrelse och revisionsutskott fr.o.m. juli 2023
Elin Thott	75	150	Styrelse t.o.m. maj 2023
Sofie Karlsryd	113	75	Fd. styrelsesuppleant numera ord. styrelseledamot
Summa	**1 133**	**1 223**	

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 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Mazars AB				
Revisionsuppdrag	2,4	2,5	2,4	2,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,9	0,7	0,9	0,7
Övriga uppdrag	0,0	0,1	0,0	0,1
Summa	**3,3**	**3,3**	**3,3**	**3,3**

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	0,0	0,5	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	**0,0**	**0,5**	**0,0**	**0,0**

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

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

NOT 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Resultatandel koncernbolag	0,0	0,0	2,3	2,9
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	0,0	0,0	-0,8	36,7
Nedskrivning andelar i koncernföretag	0,0	0,0	-67,9	-54,4
Summa	**0,0**	**0,0**	**-66,4**	**-14,8**

NOT 11 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	31,7	22,2	0,0	-10,0
Summa	**31,7**	**22,2**	**0,0**	**-10,0**

NOT 12 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr				
Finansiella intäkter	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	54,5	46,7
Ränteintäkter övriga	33,8	9,2	33,5	8,9
Summa	**33,8**	**9,2**	**88,0**	**55,6**

NOT 13 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.

	2023	**2022**
Materiella anläggningstillgångar, Nyttjanderätt tomträtter		
Ingående värde	181,5	163,6
Tillkommande avtal	0,0	17,9
Avgående avtal	0,0	0,0
Utgående värde	**181,5**	**181,5**
Långfristiga skulder, leasingskuld		
Ingående värde	181,5	163,6
Tillkommande avtal	0,0	17,9
Avgående avtal	0,0	0,0
Utgående värde	**181,5**	**181,5**
Räntekostnader för leasingskulder	6,1	6,1

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

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

Förfallotidpunkter leasingavtal

Nedan anges förfallotider för nominella värden, utefter befintliga kontraktstider. Förlägning sker löpande och härav är skulden ovan beräknad utifrån evighet.

	KONCERN	
Mkr	**2023**	**2022**
Inom 1 år	6,1	6,1
Mellan 1–5 år	11,2	16,1
Senare än 5 år	1,5	2,7
Summa	**18,8**	**24,9**

NOT 14 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr				
Finansiella kostnader	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	26,4	40,4
Räntekostnader övriga	302,5	148,9	10,3	40,8
Övriga finansiella kostnader	4,9	3,0	4,1	2,6
Summa	**307,4**	**151,9**	**40,8**	**83,8**

NOT 15 Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAG	
Mkr	**2023**	**2022**
Erhållna koncernbidrag	18,7	55,7
Summa	**18,7**	**55,7**

NOT 16 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt/skattekostnad	-15,0	-8,0	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,7	-0,5	-0,5	0,1
Summa aktuell skatt	**-15,7**	**-8,5**	**-0,5**	**0,1**
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver	-3,9	-3,5	0,0	0,0
Finansiella instrument	31,2	-13,2	16,9	5,9
Underskottsavdrag	33,7	-12,1	0,9	-8,1
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-10,5	6,8	-2,7	-2,2
Summa uppskjuten skatt	**50,5**	**-22,0**	**15,1**	**-4,4**
Summa skatt	**34,8**	**-30,5**	**14,6**	**-4,3**
Resultat före skatt	-240,9	201,9	-147,2	102,7
Skatt enligt gällande skattesats	49,6	-41,6	30,3	-21,2
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,7	-0,5	-0,5	0,1
Effekt av omvärderade och ej nyttjade ränteavdrag	-5,9	-0,6	0,0	-0,6
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	6,5	4,6	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	8,7	9,3	0,3	7,6
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,1	-0,1	-14,0	-13,3
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	0,1	0,0	0,0	0,0
Ej värderad värdeförändring derivat	0,0	27,3	0,0	23,6
Ej redovisad uppskjuten skattefordran hänförlig till temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-19,9	-24,0	0,0	0,0
Övriga poster	-3,3	-4,9	-1,5	-0,5
Summa skattekostnad	**34,8**	**-30,5**	**14,6**	**-4,3**

NOT 17 Resultat per aktie

	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning	-1,59	0,84
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	-1,59	0,84
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-206,1	171,4
Utdelning hybridobligation	-46,9	-39,8
Årets resultat efter avdrag utdelning hybridobligation	**-253,0**	**131,6**

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 2023 uppgående till 159 037,4 (157 127,6).

	2023	2022
Antal aktier 31 december	184 124,70	157 505,96
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	159 037,40	157 127,60

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 2023 uppgående till 159 037,4 (157 324,0). Någon materiell skillnad på resultatet före och efter utspädning har ej uppstått då återföring av ränta hänförlig till resultat efter utspädning ej varit väsentlig. Ingen utspädning finns för räkenskapsåret 2023.

	2023	2022
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	159 037,4	157 127,6
Effekt av konvertibellån	0,0	196,4
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	159 037,4	157 324,0

NOT 18 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

Mkr	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter	**2023**	**2022**
Ingående balans	12 862,6	12 665,5
Investeringar via bolag	146,7	39,0
Investeringar i nya förvaltningsfastigheter	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter[1]	349,7	554,9
Försäljning	-626,2	0,0
Försäljning till intresseföretag och joint ventures	-129,5	-86,6
Omklassificering till exploateringsfastigheter	0,0	-75,5
Värdeförändring	-314,6	-234,5
Utgående redovisat värde	**12 288,6**	**12 862,6**

[1] Investeringar har minskat med 26,7 Mkr (0,0) i statligt investeringsstöd.

Statliga bidrag har minskat anskaffningsvärdet ackumulerat med 141,5 Mkr. Räntekostnad om 29,1 Mkr (1,9) har aktiverats i koncernen under året, vilket motsvarar en genomsnittlig ränta om 5,5 procent.

Årets värdeförändring av kvarstående fastigheter uppgick till -283,1 Mkr (-270,1) och årets värdeförändring av avyttrade fastigheter uppgick till -31,5 Mkr (35,6).

Mkr	MODERBOLAG	
Byggnad och mark	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	1 039,3	856,3
Investeringar	72,7	183,0
Utgående anskaffningsvärde	**1 112,0**	**1 039,3**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-200,9	-169,3
Årets avskrivningar	-44,4	-31,6
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-245,3**	**-200,9**
Ingående ackumulerade uppskrivningar	9,9	9,9
Årets avskrivningar	0,0	0,0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**9,9**	**9,9**
Utgående redovisat värde	**876,6**	**848,3**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 131 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar sig på 73 procent (73) bostäder, 12 procent (12) samhällsfastigheter samt 15 procent (15) kommersiellt. Fastigheterna har värderats externt i december 2023 enligt nedan.

Mkr	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter enligt	**2023**	**2022**
Extern värdering	8 162,6	11 337,6
Intern värdering	3 786,5	1 299,2
Pågående projekt	339,5	225,8
Utgående redovisat värde	**12 288,6**	**12 862,6**

Förvaltningsfastigheter i Trianons bestånd värderas till verkligt värde antingen genom extern värderingar minst årligen av oberoende externa värderingsmän eller genom internvärderingar.

Vid utgången av räkenskapsåret har cirka 90 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats under de senaste 12 månaderna, resterande fastigheter har internvärderats per bokslutsdatum.

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 5–15-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:

- Inflationen har antagits till 3 procent under 2024 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.
- Kalkylräntan har beräknats till mellan 4,6 och 9,0 procent.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,4 till 8,0 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.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 33). 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	
	2023	**2022**
Fastighetsintäkter	732,8	688,3
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-250,8	-273,4
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-1,2	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 antaganden 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 +/- 614 Mkr.

Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. 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.

Resultateffekt

fastighetsvärderingar, Mkr	Förändring +/-	Bostäder	Samhäll	Kommersiellt
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-929/1 182	-124/149	-149/178
Hyresintäkt	1,0 procentenhet	128/-128	19/-19	25/-25
Driftskostnad	1,0 procentenhet	-42/42	-4/4	-7/7
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-18/18	-13/13	-23/23

Antaganden per segment vid fastställande av verkligt värde

		Bostäder	Samhäll	Kommersiellt
Direktavkastning	%	2,4 - 6,1	3,8-8,0	4,4-8,0
Kalkylränta	%	4,6-6,6	5,5-9,0	6,8-8,8
Långsiktig vakans	%	0,0-6,0[1]	0,0-8,0	2,6-8,0
Drift och underhåll	kr/kvm	262-789	165-721	194-1 181

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

NOT 19 Maskiner och inventarier

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12,8	13,1	1,0	1,0
Investeringar	0,9	0,4	0,4	0,0
Investeringar via bolag	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningar och utrangeringar	0,0	-0,7	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13,7**	**12,8**	**1,4**	**1,0**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9,3	-5,8	-0,8	-0,7
Omklassificeringar	0,0	-2,8	0,0	0,0
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0,0	0,7	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-0,8	-1,4	-0,1	-0,2
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10,1**	**-9,3**	**-1,0**	**-0,8**
Utgående redovisat värde	**3,6**	**3,5**	**0,5**	**0,2**

NOT 20 Andelar i koncernföretag

	MODERBOLAG	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 409,9	1 426,5
Investeringar	17,7	46,8
Försäljningar	-245,8	-85,7
Aktieägartillskott	11,2	76,7
Nedskrivning	-67,9	-54,4
Utgående anskaffningsvärden	**1 125,2**	**1 409,9**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag.

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel, %	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Amiralsstadens Fastigheter AB	559388-1831	Malmö	250	100	0,0	0,0
Fastighets AB Sockerbetan Holding	556878-0562	Malmö	500	100	0,2	0,2
Fastighets AB Örestrand	556935-8038	Malmö		0	0,0	9,6
Hyllinge Fastighets AB	559235-5613	Malmö	250	100	9,2	0,0
Lärjungen Lägenheter 11 AB	556875-5226	Malmö	1 000	100	28,1	28,1
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö		100	38,5	36,2
Stjernplan Tegelstenen 32 AB	559396-7002	Malmö		0	0,0	0,0
Svedala Folkets Hus AB	559291-2223	Malmö	250	100	4,9	4,9
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	500	100	5,5	5,4
Trianon Antilopen AB	556910-8987	Malmö	50 000	100	8,9	8,9
Trianon Beckasinen AB	559254-3432	Malmö	250	100	1,0	0,5
Trianon Bryggan 1 AB	556928-0261	Malmö		100	0,0	-0,2
Trianon Bunkeflostrand AB	559150-9558	Malmö	500	100	0,1	0,1
Trianon Cineasten AB	556050-4721	Malmö		0	0,0	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	0,5
Trianon Fjällruten AB	556758-4171	Malmö		0	0,0	31,7
Trianon Folke AB	559296-3556	Malmö	25 000	100	7,0	0,0
Trianon Gunghästen AB	556953-6344	Malmö	500	100	47,0	47,0
Trianon Gåsen AB	556997-3257	Malmö		0	0,0	8,2
Trianon Hylie AB	559106-8795	Malmö	500	100	4,4	1,4
Trianon Hälsingör AB	559254-3440	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Hämplingen AB	556997-3240	Malmö		0	0,0	3,8
Trianon Härsjön AB	556734-7694	Malmö	10	100	20,6	20,6
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		0	0,0	2,0

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel, %	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Trianon Korpen AB	559257-0146	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Lerstorken AB	556734-9831	Malmö		0	0,0	9,1
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 No 1 Holding AB	556714-6286	Malmö		0	0,0	21,8
Trianon Notarien AB	556997-3190	Malmö		0	0,0	3,2
Trianon Omsorg AB	556790-5814	Malmö		0	0,0	1,6
Trianon Polstjärnan AB	556648-6204	Malmö	34 978 468	100	647,6	699,6
Trianon Professorn Fastighets AB	559194-2288	Malmö		0	0,0	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	559058-9348	Malmö	500	100	5,2	1,7
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	0,1	2,6
Trianon Sorgenfri AB	559212-7442	Malmö	500	100	0,5	0,5
Trianon Spiralen KB	969628-2525	Malmö		100	15,9	15,9
Trianon Storgatan AB	556749-3738	Malmö		0	0,0	0,2
Trianon Svedala 25 AB	559165-1558	Malmö	500	100	0,0	0,1
Trianon Svedala 8:16 AB	556680-8480	Malmö	1 000	100	13,5	13,5
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	7,2	17,5
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 29 AB	559396-7010	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 30 AB	559398-1136	Malmö		0	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 31 AB	559396-7028	Malmö		0	0,0	0,0
Trianon Torna AB	556997-2382	Malmö		0	0,0	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	530	100	0,1	0,1
					1 125,2	**1 409,9**

Koncernen äger genom ovan nämnda dotterföretag 100 procent i ytterligare 72 bolag, vilka framgår i respektive dotterföretags årsredovisning.

NOT 21 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	475,2	244,1	324,5	116,5
Förvärv	11,0	0,0	0,0	0,0
Resultatandel avyttrade intresseföretag	0,0	0,1	0,0	0,0
Resultatandel kvarvarande intresseföretag	0,0	-10,0	0,0	-10,0
Resultatandel joint ventures	31,7	32,2	0,0	0,0
Årets uttag/Försäljningar	0,0	-11,3	0,0	-2,2
Aktieägartillskott	15,3	220,2	15,3	220,2
Utgående anskaffningsvärden	**533,2**	**475,2**	**339,8**	**324,5**

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 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
BM Malmö AB[1]	559254-3465	Malmö	45	45	14,5	0,0
Burlöv Center Fastighets AB[2]	559165-1566	Malmö	50	50	327,6	318,4
LerTri Holding AB[2]	559344-9019	Malmö	50	50	0,5	-0,3
Landshövdingen Holding AB[2]	559319-3476	Malmö	50	50	170,0	157,1
Stjernplan Tegelstenen 32 AB[2]	559396-7002	Malmö	50	50	20,5	0,0
					533,2	**475,2**

[1] Intresseföretag.
[2] Joint venture.
Tabellen visar bolagets del av intresseföretag och joint ventures i förhållande till ägarandel.

Företag	Organisations-nummer	Säte	Tillgångar	Skulder	Resultat
BM Malmö AB	559254-3465	Malmö	64,1	49,6	0,0
Burlöv Center Fastighets AB	559165-1566	Malmö	680,7	353,1	9,3
LerTri Holding AB	559344-9019	Malmö	68,3	68,6	0,0
Landshövdingen Holding AB	559319-3476	Malmö	391,5	221,5	12,9
Stjernplan Tegelstenen 32 AB	559396-7002	Malmö	69,2	48,7	9,5

NOT 22 Övriga värdepappersinnehav

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvärv	150,0	0,0	150,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**150,0**	**0,0**	**150,0**	**0,0**

Övriga värdepappersinnehav relaterar till försäljning av dotterbolag. I samband med transaktionen har en handpenning erhållits för försäljning av ytterligare dotterbolag, vilken redovisas som övrig kortfristig skuld, se not 33.

NOT 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0,0	4,5	0,0	4,5
Förutbetalda tomträttsavgifter	3,0	2,9	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader	8,7	11,8	5,9	6,6
Upplupna ränteintäkter	4,0	0,7	3,4	1,6
Upplupna hyresintäkter	4,9	3,1	2,4	1,6
Övriga upplupna intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**20,7**	**22,9**	**11,7**	**14,3**

NOT 24 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 såsom 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 96.

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.

Vid ett frivilligt återköpserbjudande av utestående hybridobligationer, konverterades obligationer till ett nominellt belopp om 370 Mkr till priset 13,90 kronor per aktie. Konverteringen tillförde bolaget 26 618 705 B-aktier och ökade aktiekapitalet med 16,6 Mkr. Utspädningen uppgick till cirka 14,5 procent baserat på totalt antal aktier.

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. Efter konvertering av hybridobligationer till ett nominellt belopp om 370 Mkr till B-aktier uppgår nominellt utestående belopp till 130 Mkr, vilket redovisas netto efter emissionskostnader.

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. I balanserade vinstmedel redovisas utdelning på hybridobligationer.

MODERBOLAG

Aktiekapital

Aktiekapitalet bestod vid årets slut av 6 084 472 A-aktier med vardera en röst och 178 040 190 B-aktier med vardera 1/10 dels röst, sammanlagt 184 124 662 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 samt eget kapital kopplat till hybridobligation. För ytterligare beskrivning se Tillskjutet kapital, koncern. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2023.

	Antal aktier, tusental	Kvotvärde, kr	Aktiekapital, Mkr
Ingående 2023-01-01	157 506,0	0,625	98,4
Emission genom konvertering 2023-12-11	26 618,7	0,625	16,6
Utgående 2023-12-31	184 124,7	0,625	115,1

Omklassificering relaterat till utdelning på hybridobligation föregående år har gjorts i koncernens rapport över förändringar i eget kapital enligt nedan.

	Före omklassificering	Omklassificering	Efter omklassificering
Tillskjutet kapital/Hybridobligation	467,8	127,3	595,1
Balanserade vinstmedel	3 491,4	-127,1	3 364,3

NOT 25 Upplåning

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut				
Långfristiga skulder	5 016,7	4 127,0	637,7	445,3
Kortfristiga skulder	1 861,1	2 581,6	7,0	73,1
Summa skuld lån från banker och övriga kreditinstitut	**6 877,8**	**6 708,6**	**644,7**	**518,4**
Skuld obligationslån				
Långfristiga skulder	222,8	0,0	222,8	0,0
Kortfristiga skulder	0,0	398,8	0,0	398,8
Summa skuld obligationslån	**222,8**	**398,8**	**222,8**	**398,8**
Skuld koncernbolag				
Långfristiga skulder	0,0	0,0	1 230,3	957,1
Kortfristiga skulder	0,0	0,0	546,6	405,4
Summa skulder till koncernbolag	**0,0**	**0,0**	**1 776,9**	**1 362,5**
Övriga skulder				
Långfristiga skulder	2,9	4,5	0,0	0,0
Kortfristiga skulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa övriga skulder	**2,9**	**4,5**	**0,0**	**0,0**
Summa långfristig upplåning	5 242,4	4 131,5	2 090,8	1 402,4
Amortering inom 2-5 år	4 137,4	3 064,9	860,5	445,3
Amortering senare än 5 år	1 105,0	1 066,7	1 230,3	957,1
Summa kortfristig upplåning	**1 861,1**	**2 980,4**	**553,6**	**877,3**

Upplåning redovisas netto efter transaktionskostnader. Obligationslån uppgick till 222,8 Mkr (398,8), vilket utgörs av en icke säkerställd företagsobligation om ett nominellt belopp på 225 Mkr (400) med förfall 12 juni 2025 (11 augusti 2023). Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr (500) och löper på 2 år (2,5) med en rörlig ränta om Stibor 3m + 5,00 procent (2,75). Villkoren i emissionen innehåller kovenanterna belåningsgrad <70% samt räntetäckningsgrad >1,25 ggr. Samtliga villkor har uppfyllts under båda räkenskapsåren. Ägarförändrings-klausul kan innebära inlösen om mer än 50 procent av rösterna kontrolleras av annan än nuvarande huvudägare i bolaget. Emissionsdatum var den 12 juni 2023 då 150 Mkr emitterades. Därefter emitterades 75 Mkr den 20 december 2023 samt 75 Mkr den 1 mars 2024, efter räkenskapsårets utgång.

För övriga villkor vad gäller upplåning se not 3.

NOT 26 Räntederivat

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Ingående redovisat värde skuld	6,0	70,9	28,2	70,9
Värdeförändring	151,3	-196,4	138,7	-174,2
Erlagd ränta	0,0	-11,2	0,0	-11,2
Avyttrad del	0,0	142,7	0,0	142,7
Utgående nettoskuld	**157,3**	**6,0**	**166,9**	**28,2**
Varav långfristig del derivatskuld	166,9	28,2	166,9	28,2
Varav långfristig del derivatfordran	9,6	0,0	0,0	0,0
Varav kortfristig del derivatfordran	0,0	22,2	0,0	0,0

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

NOT 27 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Uppskjuten skattefordran	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skatt avseende				
Skattemässiga underskott/ränteavdrag:				
Ingående balans	29,7	41,8	0,8	8,9
Förändring i balansräkningen	0,7	0,0	0,0	0,0
Förändring direkt i eget kapital	11,6	0,0	11,6	0,0
Förändring i resultaträkningen	33,7	-12,1	-10,8	-8,1
Utgående redovisat värde	**75,7**	**29,7**	**1,6**	**0,8**
Finansiella instrument:				
Ingående balans	5,8	14,8	5,8	14,6
Förändring i resultaträkningen	28,6	-9,0	28,6	-8,8
Utgående redovisat värde	**34,4**	**5,8**	**34,4**	**5,8**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	0,0	-1,1	0,0	0,0
Förändring i balansräkningen	0,0	1,1	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	0,6	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**0,6**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Nyttjanderättstillgångar:				
Ingående balans	37,4	33,7	0,0	0,0
Förändring i balansräkningen	0,0	3,7	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**37,4**	**37,4**	**0,0**	**0,0**
Kvittas mot uppskjuten skatteskuld	-37,4	-37,4	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**110,7**	**35,5**	**36,0**	**6,6**

Under 2023 har ett förtydligande kommit gällande IAS 12 Inkomstskatter gällande redovisning av uppskjutna skatter hänförligt till enskilda transaktioner. För Fastighets AB Trianon innebär detta redovisning av uppskjuten skatt på leasingavtal för tomträtt. Uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld uppgår till samma belopp och nettoredovisas i balansräkningen, se tabell ovan.

Mkr	KONCERN		MODERBOLAG	
Uppskjuten skatteskuld	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Skatt avseende				
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	7,6	4,1	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	3,9	3,5	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**11,5**	**7,6**	**0,0**	**0,0**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	842,9	853,2	12,8	10,7
Avyttring koncernföretag	-26,1	0,0	0,0	0,0
Förändring i balansräkningen	0,0	-3,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	11,1	-7,3	2,7	2,1
Utgående redovisat värde	**827,9**	**842,9**	**15,5**	**12,8**
Finansiella instrument:				
Ingående balans	4,6	0,0	0,0	15,1
Förändring i resultaträkningen	-2,6	4,6	0,0	-15,1
Utgående redovisat värde	**2,0**	**4,6**	**0,0**	**0,0**
Leasingskuld:				
Ingående balans	37,4	33,7	0,0	0,0
Förändring i balansräkningen	0,0	3,7	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**37,4**	**37,4**	**0,0**	**0,0**
Kvittas mot uppskjuten skattefordran	-37,4	-37,4	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**841,4**	**855,1**	**15,5**	**12,8**

Under 2023 har ett förtydligande kommit gällande IAS 12 Inkomstskatter gällande redovisning av uppskjutna skatter hänförligt till enskilda transaktioner. För Fastighets AB Trianon innebär detta redovisning av uppskjuten skatt på leasingavtal för tomträtt. Uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld uppgår till samma belopp och nettoredovisas i balansräkningen, se tabell ovan.

NOT 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Upplupna önerelaterade kostnader	11,1	9,9	3,5	3,2
Upplupna räntor	20,4	18,2	0,0	0,4
Förutbetalda hyresintäkter	77,5	76,0	12,0	8,8
Övriga poster	18,3	15,4	3,5	3,0
Summa	**127,3**	**119,5**	**19,1**	**15,3**

NOT 29 Ställda säkerheter

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Säkerheter för kreditfaciliteter:				
Fastighetsinteckningar	7 067,0	6 880,0	659,4	600,6
Summa	**7 067,0**	**6 880,0**	**659,4**	**600,6**

NOT 30 Eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	5 964,3	5 965,5
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intresseföretag	617,3	390,1	617,3	390,1
Summa	**617,3**	**390,1**	**6 581,6**	**6 355,6**

NOT 31 Övriga långfristiga skulder

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Förskott	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	2,9	4,5	0,0	0,0
Summa	**2,9**	**4,5**	**0,0**	**0,0**

NOT 32 Kassaflödesanalys

	KONCERN		MODERBOLAG	
Mkr	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys				
Betalt finansnetto				
Erhållen ränta	33,8	3,4	23,5	0,2
Avyttrad derivatfordran	0,0	142,7	0,0	142,7
Erlagd ränta	-307,4	-163,1	-27,2	-43,4
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-6,1	-6,1	0,0	0,0
Summa betalt finansnetto	**-279,8**	**-23,1**	**-3,7**	**99,5**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,9	2,2	45,4	32,6
Nettoresultat exploateringsfastigheter	-1,8	-8,4	0,0	0,0
Summa	**0,1**	**-6,2**	**45,4**	**32,6**

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:	**2023**	**2022**
Förvaltningsfastigheter	146,7	38,0
Maskiner och inventarier	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	0,0	0,0
Rörelsefordringar	28,1	0,1
Likvida medel	0,3	3,6
Fordringar, ägare	0,0	0,0
Långfristiga skulder	-159,0	-18,2
Övriga rörelseskulder och avsättningar	-1,4	-1,0
Summa nettotillgångar	**14,7**	**22,5**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-0,3	-3,6
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	0,0	0,0
Förvärv av intresseföretag	0,0	-11,3
Lösen extern skuld minus upptagande av ny skuld	34,7	0,0
Överenskommen reglering av fordran respektive skuld till säljaren vid förvärv av bolag	31,7	0,0
Påverkan på likvida medel	80,8	7,7

Avyttrade nettotillgångar via dotterföretag:	**2023**	**2022**
Förvaltningsfastigheter	749,9	122,3
Rörelsefordringar	6,6	0,0
Likvida medel	6,7	0,0
Långfristiga skulder	-375,6	-82,5
Uppskjutna skatteskulder	-26,1	0,0
Kortfristiga skulder	-63,3	0,0
Övriga rörelseskulder och avsättningar	-88,7	-3,6
Andelar i intresseföretag	-20,5	41,7
Resultat vid avyttring	41,7	0,0
Försäljningspris	**230,8**	**36,2**
Avgår: Likvida medel	-6,7	0,0
Överenskommen reglering via revers	-86,0	0,0
Betalning genom aktier	-95,0	0,0
Reglering av koncernfordran	82,0	0,0
Påverkan på likvida medel	125,1	36,2

KONCERN						
				Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	**2022-12-31**	**Kassaflödes-påverkande**	**Förvärv/ Försäljning**	**Nyttjanderätt**	**Omklassificering**	**2023-12-31**
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder	7 289,3	368,4	-372,0	-0,7	0,0	7 285,1
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**7 289,3**	**368,4**	**-372,0**	**-0,7**	**0,0**	**7 285,1**

KONCERN						
				Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	**2021-12-31**	**Kassaflödes-påverkande**	**Förvärv/ Försäljning**	**Nyttjanderätt**	**Omklassificering**	**2022-12-31**
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder	7 078,3	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**

MODERBOLAG

Poster från finansieringsverksamheten	2022-12-31	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	2023-12-31
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder	917,1	-18,9	-9,0	889,2
Skuld koncernbolag	1 362,5	186,6	227,8	1 776,9
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**2 279,6**	**167,7**	**218,8**	**2 666,1**

MODERBOLAG

Poster från finansieringsverksamheten	2021-12-31	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	2022-12-31
Långfristiga och kortfristiga räntebärande 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**

NOT 33 Redovisade värden för finansiella tillgångar och skulder

Redovisade värden framgår av nedanstående tabell, samt i separat avsnitt nedan beskrivs eventuell avvikelse från verkligt värde. 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	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fordringar hos intresseföretag	9,9	9,2				
Fordringar hos joint venture	79,4	42,1				
Övriga värdepappersinnehav			150,0	0,0		
Kundfordringar	19,0	17,3				
Övriga fordringar	113,4	35,6				
Upplupna intäkter	8,9	3,8				
Likvida medel	109,8	90,0				
Räntebärande skulder					7 100,6	7 107,4
Leasingskulder					181,6	181,4
Räntederivat skuld			-166,9	-28,2		
Räntederivat fordran			9,6	22,2		
Checkräkningskredit					21,7	0,0
Leverantörsskulder					64,3	89,5
Övriga skulder					82,5	34,1
Upplupna kostnader					49,8	43,5
Summa	**340,4**	**198,0**	**-7,3**	**-6,0**	**7 500,5**	**7 455,9**

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
MODERBOLAG	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fordringar hos intresseföretag	9,9	9,2				
Fordringar hos joint venture	68,9	42,1				
Fordringar hos koncernföretag	1 995,0	1 748,8				
Övriga värdepappersinnehav	150,0	0,0				
Kundfordringar	8,6	13,4				
Övriga fordringar	100,9	23,5				
Upplupna intäkter	5,8	3,2				
Likvida medel	74,1	57,9				
Skuld till kreditinstitut					644,7	518,4
Räntederivat skuld			-166,9	-28,2		
Checkräkningskredit					21,7	0,0
Leverantörsskulder					21,7	30,9
Skulder till koncernföretag					1 776,9	1 362,5
Obligationslån					222,8	398,8
Övriga kortfristiga skulder					57,0	1,9
Upplupna kostnader					7,0	6,6
Summa	**2 413,2**	**1 898,1**	**-166,9**	**-28,2**	**2 751,8**	**2 319,1**

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 7 100,6 Mkr (7 107,4), uppgick det verkliga värdet till 7 098,2 Mkr (7 089,8). För mer information se not 3. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, d.v.s. räntederivat, värderas i enlighet med nivå 2. Innehav i onoterade värdepapper värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

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 verkligt 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 observerbara data används för värdering till verkligt värde i den utsträckning observerbara data inte finns tillgängliga, vilket gäller situationer med liten eller ingen marknadsaktivitet för tillgången eller skulden vid värderingstidpunkten.

NOT 34 Händelser efter balansdagen

- Slutförda hyresförhandlingar i Malmö innebärande hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025.
- Utökning av befintlig senior obligation med förfall 2025 om ett nominellt belopp om 75 Mkr.
- Riktad nyemission samt kvittningsemission av befintliga hybridobligationer mot B-aktier om totalt 250 Mkr, varav lägst 66 Mkr avser kvittningsemission.

NOT 35 Transaktioner med närstående

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	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
KONCERN										
Närståenderelation:										
Intresseföretag	2,1	4,5	0,7	0,5	0,0	0,0	9,9	9,2	0,0	0,0
Joint ventures	4,6	5,0	1,3	2,1	-0,6	-0,1	79,3	41,1	0,0	0,0
Övriga närstående	1,0	1,0	0,0	0,0	0,4	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**7,7**	**10,5**	**2,0**	**2,6**	**-0,2**	**-0,2**	**89,2**	**50,3**	**0,0**	**0,0**
MODERBOLAG										
Närståenderelation:										
Dotterföretag	2,6	3,6	28,1	6,3	-3,0	-5,2	1 658,4	1 367,5	1 230,3	957,1
Intresseföretag	2,1	4,5	0,7	0,5	0,0	0,0	9,9	9,2	0,0	0,0
Joint ventures	3,4	4,2	1,3	2,1	-1,0	-0,1	68,8	41,1	0,0	0,0
Övriga närstående	0,2	0,2	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**8,3**	**12,5**	**30,1**	**8,9**	**-4,0**	**-5,3**	**1 737,1**	**1 417,8**	**1 230,3**	**957,1**

Fordringar på joint ventures avser fastigheterna Rosengård Centrum, Burlöv center och silorna i Limhamn (Bojen och Fendern).

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina dotterföretag, se not 20.

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 374 064 kr för managementtjänster utförda åt delägda bolag i koncernen. Ett bolag närstående till VD Olof Andersson har köpt projektledartjänst av Trianon till ett värde av 34 500 kronor under första halvåret avseende ett privatbostadsprojekt.

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

NOT E6 Segmentsredovisning

KONCERN	Totalt		Bostäder		Samhäll		Kommersiellt	
Mkr	jan-dec 2023	jan-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022	jan-dec 2023	jan-dec 2022
Hyresintäkter	726,6	684,9	516,7	495,1	90,5	73,5	119,4	116,3
Fastighetskostnader	-246,6	-267,3	-181,3	197,6	-23,4	-26,8	-41,9	-42,9
Driftnetto	**480,0**	**417,6**	**335,4**	**297,5**	**67,1**	**46,7**	**77,5**	**73,4**
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-6,1	-6,1	-6,0	-6,0	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-254,4	-290,4	-199,9	-325,0	-39,3	74,6	-15,2	-40,0
Segmentsresultat	**219,5**	**121,1**	**129,5**	**-33,5**	**27,7**	**121,2**	**62,3**	**33,4**
Ej fördelade poster								
Driftnetto avseende projektfastigheter	0,8	5,7						
Övriga intäkter och central administration	-49,7	-56,6						
Resultat från intresseföretag och joint ventures	31,7	22,2						
Finansnetto exklusive tomträtter	-273,7	-142,7						
Värdeförändring projektfastigheter	-18,2	55,9						
Värdeförändring derivat	-151,4	196,4						
Resultat före skatt	**-240,9**	**202,0**						
Skatt på årets resultat	**34,8**	**-30,5**						
Årets resultat	**-206,1**	**171,4**						
Verkligt värde per segment	11 950,0	12 452,2	8 662,4	9 086,5	1 453,5	1 514,8	1 834,1	1 850,9
Verkligt värde projekt	338,6	410,4						
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**12 288,6**	**12 862,6**	**8 662,4**	**9 086,5**	**1 453,5**	**1 514,8**	**1 834,1**	**1 850,9**
Överskottsgrad, %	67,8	62,6	64,9	60,1	74,1	63,5	64,9	63,1

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i tre segment; bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter. Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.
Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto, värdeförändring förvaltningsfastigheter, verkligt värde samt överskottsgrad.

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 8 procent av omsättningen.
Koncernens övriga rörelseintäkter är ej fördelade per segment.
Samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

NOT E7 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 315,5 Mkr (131,0), vilka enligt gällande skattereglar bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster inom koncernen och har därför värderats och redovisats som uppskjuten skattefordran. Utav dessa utgör 310,9 Mkr (129,8) ej utnyttjade ränteavdrag, vilka måste utnyttjas inom 6 år. Övriga 4,6 Mkr (1,2) 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 18, 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 E8 Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	206,4
överkursfond	1 630,7
årets resultat	-132,6
	1 704,5
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 704,5
	1 704,5

Underskrifter

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 maj 2024. 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 2024-03-21

Viktoria Bergman	Olof Andersson	Axel Barchan	Patrik Emanuelsson	Richard Hultin	Jens Ismunden	Sofie Karlsryd
Styrelseordförande	*Verkställande direktör*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*	*Styrelseledamot*
	Styrelseledamot					

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2024-03-21
Mazars AB

Anders Persson	Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor	*Auktoriserad revisor*

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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 53–57 respektive 14–23. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4–5, 10–11, 14–23, 41–42, 45–46, 49–51, 53–57 och 59–90 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 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 2023 till 12 288,6 Mkr och värdeförändringarna till -272,6 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 90% av de totala tillgångarna per 31 december 2023. 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 18 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 värderarnas 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 1–3, 6–9, 12–13, 24–40, 43–44, 47–48, 52, 58, och 91–106. 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 verksamheten 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-

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 uppolysning 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 2023 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 2023.

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 innhämta 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 14–23 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 11 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan juni 2016.

Huvudansvarig revisor, Anders Persson, företrädande Mazars har varit bolagets revisor sedan 2019.

Malmö, 2024-03-21
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Färdighet ger möjlighet

Tillsammans med Arbetsförmedlingen driver Trianon 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.

Definitioner och ordlista

FASTIGHETSRELATERADE

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

Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde
Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint ventures
Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint ventures.

Hyresvärde
Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

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

Projektfastighet
Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

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 fastighetsernas direktavkastning i förhållande till hyresintäkterna.

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.

Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning
Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av koncernens tillgångar som finansierats genom belåning. Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.

Driftnetto genom belåning
Driftnetto minskat med kostnader för fastighetsadministration i förhållande till nettoskuld.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av belåning som täcks av driftnettot. Nyckeltalet är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.

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 räntekostnader för derivat.

Motiv för användning: Syftar till att visa på företagets förmåga att täcka sina räntekostnader.

Soliditet
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

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

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 aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

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

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 104.

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 färdigställts eller 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.

Resultatindikatorer

Tabellerna visar andel av nettoomsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som anses hållbara i enlighet med kriterierna i taxonomin. Med nettoomsättning avses hyresintäkter redovisat i resultaträkningen. Driftsutgifter omfattar utgifter för reparationer och underhåll samt del av övriga driftskostnader enligt not 7 sidan 76. Kapitalutgifter avser förvärv och och investeringar i befintligt bestånd samt nyproducerade fastigheter. Samtliga fastigheter hänförliga till uppförande av nya byggnader kommer vid färdigställande att uppfylla de krav som taxonomin ställer.

Omsättning

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3), MSEK	Andel av omsättning (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	Minimiskyddsåtgärder (17) J/N	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2023 (18), %	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2022 (19), %	Kategori (omställningsverksamhet) (21) T	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	70,9	10														10	9		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	661,9	90														90	91		
Totalt (A.1 + A.2)		732,8	100														100	100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0																	
Totalt (A + B)		732,8	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	Minimiskyddsåtgärder (17) J/N	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2023 (18), %	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2022 (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	4,4	7														7	5		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	55,9	93														93	95		
Totalt (A.1 + A.2)		60,2	100														100	100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0																	
Totalt (A + B)		60,2	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	Minimiskyddsåtgärder (17) J/N	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2023 (18), %	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2022 (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	0		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	92,5	26														26	85		
Uppförande av nya byggnader	7.1	257,2	74														74	15		
Totalt (A.1 + A.2)		349,7	100														100	100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0																	
Totalt (A + B)		349,7	100																	

Fastighetsregister

Bostadsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Alven 26	Bostad	Malmö
Ankan 2	Bostad	Malmö
Ankan 14	Bostad	Malmö
Arlöv 21:181	Bostad	Burlöv
Badmössan	Bostad	Malmö
Basunen 3	Bostad	Malmö
Beckasinen 11	Bostad	Malmö
Brockfågeln 11	Bostad	Malmö
Bryggan 1	Bostad	Malmö
Bäverungen 5[1]	Bostad	Stockholm
Centralköket 1	Bostad	Malmö
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
Folkvisan 3	Bostad	Malmö
Fritz 14	Bostad	Malmö
Fritz 2	Bostad	Malmö
Gjörloff 5	Bostad	Landskrona
Gnistan 4	Bostad	Malmö
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
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
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
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
Safiren 1	Bostad	Landskrona
Slussen 2	Bostad	Malmö
Stacken 1[1]	Bostad	Malmö
Stacken 13[1]	Bostad	Malmö
Stacken 9[1]	Bostad	Malmö
Strutsen 26	Bostad	Malmö
Svedala 1:87	Bostad	Svedala
Svedala 59:2	Bostad	Svedala
Svedala 59:3	Bostad	Svedala
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
Östra Förstaden 27	Bostad	Landskrona

Samhällsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Apollo 15	Samhäll	Klippan
Basen 58	Samhäll	Malmö
Bokbindaren 6	Samhäll	Malmö
Fjällruten 1	Samhäll	Malmö
Fälgen 1	Samhäll	Lund
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
Storken 32	Samhäll	Malmö
Ugglan 21	Samhäll	Malmö

Kommersiella fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Antilopen 1	Kommersiell	Malmö
Balken 6	Kommersiell	Malmö
Druvan 1	Kommersiell	Malmö
Gefion 1	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
Uno 5	Kommersiell	Malmö
Vakteln 14	Kommersiell	Malmö
Vipan 9	Kommersiell	Malmö

Projektfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Bläklockan 13	Projekt	Vimmerby
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Malmö
Centralköket 3	Projekt	Malmö
Gullvivan 5	Projekt	Vimmerby
Helmer 4	Projekt	Malmö
Helmer 10	Projekt	Malmö
Husie 172:75	Projekt	Malmö
Hässleholm Vittsjö 3:422	Projek	Hässleholm
Mjölkboden 4[1]	Projekt	Stockholm
Poeten 1	Projekt	Malmö
Spiralen 10	Projekt	MAlmö
Stammen 15	Projekt	Malmö
Svedala 22:8	Projekt	Malmö
Terapisalen 2	Projekt	Malmö
Toarp 9:1	Projekt	Malmö
Vallen 15	Projekt	Malmö

Delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Arlöv 22:189[1]	Bostad	Burlöv
Bojen 1	Projekt	Malmö
Fendern 1	Projekt	Malmö
Kandidaten 7	Bostad	Osby
Kvarteret Hanna	Projekt	Burlöv
Landshövdingen 1[1]	Kommersiell	Malmö
Linjalen 1	Bostad	Osby
Linjalen 11	Bostad	Osby
Linjalen 12	Bostad	Osby
Linjalen 13	Bostad	Osby
Linjalen 14	Bostad	Osby
Smeden 16	Bostad	Osby
Smedjan 2	Projekt	Malmö
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Kommersiell	Burlöv



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 96.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen för perioden 2022-2024. Nytt mål för perioden 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	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	-3,9	3,2	31,3	16,7	12,7	13,6	20,0	44,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,4	3,2	3,4	2,6	2,4	3,1	3,9
Soliditet, %	36,8	38,9	38,6	35,3	34,6	34,2	37,2	34,0
Genomsnittlig ränta, %	3,9	2,2	1,9	2,3	2,4	2,6	2,1	2,0
Förvaltningsresultat, Mkr	162,9	231,8	253,1	224,2	177,3	130,8	116,6	82,0
Ökning av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	-29,7	-8,4	12,9	26,4	35,6	12,2	42,2	26,2
Resultat före skatt, Mkr	-240,9	201,9	1 666,0	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Periodens totalresultat, Mkr	-206,1	171,4	1 310,5	537,4	307,1	267,0	340,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	-206,1	171,4	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Eget kapital, Mkr	5 020,3	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	5 020,3	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	4 893,8	4 905,0	4 804,8	3 084,5	2 452,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 908,3	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 hybridobligationer, Mkr	5 781,8	5 730,6	5 677,5	3 780,4	3 006,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Balansomslutning, Mkr	13 629,6	13 797,7	13 581,2	10 303,1	8 420,0	6 040,5	4 861,0	3 479,0

Aktierelaterade	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antal utestående aktier, tusental[2]	184 124,7	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]	159 037,4	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	27,27	34,11	33,23	23,57	19,41	14,39	12,78	10,51
Eget kapital per aktie, kr[2]	26,58	31,14	30,60	20,58	16,82	14,39	12,78	10,51
Resultat per aktie, kr[1]	-1,59	0,84	8,41	3,31	2,14	1,86	2,54	3,57
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,09	39,35	38,79	28,22	23,20	17,45	15,47	13,07
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr[2]	31,4	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	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter, Mkr	732,8	686,3	618,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Driftsöverskott, Mkr	498,3	439,6	396,0	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Hyresvärde, Mkr	820,3	798,4	737,8	653,4	557,8	437,9	365,6	231,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	95,2	95,0	94,5	93,5	89,2	85,0	96,0
Överskottsgrad, %	67,8	62,6	64,1	66,6	64,0	61,7	62,5	64,0
Förvaltningsmarginal, %	58,0	52,4	64,5	55,9	54,6	51,8	52,4	53,2
Belåningsgrad, %	57,1	54,6	53,5	55,7	55,1	56,6	53,6	56,4
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	51,5	50,9	49,9	51,1	52,4	55,3	51,7	53,6
Driftnetto genom belåning, %	7,4	6,6	6,2	7,3	6,8	6,7	6,9	6,4
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	85	85	85	75	75	69	66	-
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	455	491	488	402	341	272	223	158

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	732,8	688,3	618,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Övriga intäkter	15,7	16,3	5,5	2,6	6,7	3,6	2,5	1,7
Fastighetskostnader	-252,0	-273,4	-227,6	-187,3	-167,6	-135,5	-100,7	-64,5
Driftnetto	**496,5**	**431,2**	**396,0**	**368,5**	**285,5**	**212,6**	**163,5**	**111,6**
Överskottsgrad, %	**67,8**	**62,6**	**64,1**	**66,6**	**64,0**	**61,7**	**62,5**	**64,0**
Eget kapital	5 020,3	5 372,9	5 243,9	3 635,2	2 916,8	2 064,3	1 810,6	1 161,5
Balansomslutning	13 629,6	13 797,7	13 581,2	10 303,1	8 420,0	6 040,5	4 861,0	3 479,0
Soliditet, %	**36,8**	**38,9**	**38,6**	**35,3**	**34,6**	**34,2**	**37,2**	**34,0**
Räntebärande skulder, långfristiga	5 239,5	4 127,0	3 454,2	4 059,6	850,1	1 814,7	1 657,3	1 848,3
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 861,1	2 980,4	3 412,4	1 486,6	3 714,9	1 553,1	900,3	32,3
Checkräkningskredit	21,7	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	8,4
Likvida medel	-109,8	-90,0	-87,4	-280,1	-177,7	-30,0	-44,1	-23,2
Räntebärande nettoskuld	7 012,4	7 017,4	6 779,1	5 266,1	4 387,3	3 342,9	2 513,5	1 865,8
Förvaltningsfastigheter	12 288,6	12 862,6	12 665,5	9 462,3	7 958,4	5 904,9	4 692,9	3 306,1
Belåningsgrad, %	**57,1**	**54,6**	**53,5**	**55,7**	**55,1**	**56,6**	**53,6**	**56,4**
Resultat före skatt	-240,9	201,9	1 666,0	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	424,0	38,1	-1 377,7	-343,9	-210,4	-171,1	-308,3	-376,8
Återläggning av räntekostnader	307,4	151,9	90,2	85,7	66,6	49,1	23,2	13,8
Justerat resultat före skatt	490,5	392,0	378,5	393,2	243,8	184,7	146,7	140,5
Finansiella kostnader	-307,4	-151,9	-90,2	-85,7	-66,6	-49,1	-23,2	-13,8
Räntekostnader derivat	-0,1	-11,2	-30,0	-28,4	-27,4	-28,4	-24,0	-22,5
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-307,5	-163,1	-120,2	-114,1	-94,0	-77,5	-47,2	-36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,6**	**2,4**	**3,2**	**3,4**	**2,6**	**2,4**	**3,1**	**3,9**
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-206,1	171,4	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Beräknat årstakt	-206,1	171,4	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 245,6	5 421,5	4 172,8	3 103,1	2 440,3	1 886,4	1 593,4	908,4
Avkastning på eget kapital, %	**-3,9**	**3,2**	**31,3**	**16,7**	**12,7**	**13,6**	**20,0**	**44,2**

Mkr, om inget annat anges	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 020,3	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	841,4	855,1	857,3	586,8	467,3	372,9	324,7	232,4
Återläggning av derivatskuld	166,9	28,2	70,9	166,5	133,5	79,0	67,0	78,3
Återläggning av derivatfordran	-9,6	-22,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-110,7	-35,5	-55,5	-57,4	-47,7	-31,5	-22,9	-22,4
Långsiktigt substansvärde	**5 908,3**	**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	-126,6	-467,8	-412,5	-447,8	-378,0	0,0	0,0	0,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	**5 781,8**	**5 730,6**	**5 677,5**	**3 780,4**	**3 006,0**	**2 398,8**	**2 126,0**	**1 469,8**
Driftnetto	498,3	439,6	396,0	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Central administration	-67,2	-72,9	-55,5	-52,9	-35,8	-34,1	-26,3	-18,9
Räntekostnader nyttjanderätter	-6,1	-6,1	-6,4	-6,4	-5,8	0,0	0,0	0,0
Förvaltningsöverskott	425,1	360,6	334,1	309,2	243,9	178,5	137,2	92,7
Hyresintäkter	732,8	688,3	518,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Förvaltningsmarginal, %	**58,0**	**52,4**	**64,5**	**55,9**	**54,6**	**51,8**	**52,4**	**53,2**
Driftnetto	498,3	439,6	396,0	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Återläggning av fastighetsadministration	22,7	21,1	21,4	18,0	16,0	12,0	9,8	7,0
Driftnetto exkl adminkostnader	521,0	460,6	417,4	386,5	301,5	224,6	173,3	118,6
Beräknat årsstakt	521,0	460,6	417,4	386,5	301,5	224,6	173,3	118,6
Nettoskuld	7 012,4	7 017,4	6 779,2	5 266,1	4 409,0	3 342,9	2 513,5	1 865,8
Driftnetto genom belåning, %	**7,4**	**6,6**	**6,2**	**7,3**	**6,8**	**6,7**	**6,9**	**6,4**

5-årsöversikt Hållbarhet

Nyckeltal hållbarhet	2023	2022	2021	2020	2019
Koldioxidutsläpp ton CO_2-ekvivalenter (tCO_2e)					
Scope 1					
Biogas för uppvärmning, tCO_2e	0,3	0,5	0,3	0,1	-
Drivmedel från servicebilar, tCO_2e	35,9	35,7	33,2	31,0	-
Scope 2					
Fjärrvärme, tCO_2e	3 955,9	3 960,2	4 179,1	3 871,5	-
El market-based, tCO_2e	0,0	0,0	0,0	0,0	-
Scope 3					
Kategori 6 – Tjänsteresor, tCO_2e	6,2	5,7	2,9	-	-
Värmeförbrukning					
Fjärrvärmeförbrukning normalårskorrigerad, kWh/m² Atemp	91	90	100	99	92
Biogasförbrukning normalårskorrigerad, kWh/m² Atemp	3	4	1	1	1
Elförbrukning, kWh/kvm Atemp	27	29	30	30	34
Summa, kWh/kvm Atemp	**121**	**124**	**131**	**130**	**127**
Vattenförbrukning, m³/kvm	1,34	1,40	1,45	1,51	1,64
Egenproducerad direkt/indirekt förnybar energi					
Produktion solceller, MWh	2 764	2 973	2 321	567	200
Installerad effekt, MW	2,59	2,44	2,33	2,10	0,30
Kostnadseffektiva renoveringar					
Antal renoverade lägenheter	109	151	186	132	107
Medarbetare					
Genomsnittligt antal anställda	90	93	82	69	59
Varav andel kvinnor, %	36	44	42	41	41
Andel kvinnor i chefsposition, %	42	44	43	42	42
Frisktal, %	95	95	95	94	97

HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

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

CSRD
CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är ett nytt EU-direktiv som ska säkerställa att företag rapporterar effekten av verksamhetens sociala och miljömässiga aktiviteter.

EFRS
I det nya EU-direktivet ingår även ESRS (European Sustainability Reporting Standards) som är en ny gemensam rapporteringsstandard för hållbarhetsredovisning som täcker in 12 olika rapporteringsområden.

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
Indirekta utsläpp utöver inköpt energi, som bolaget inte har direkt kontroll över men som sker på grund av bolagets verksamhet. I Trianon har vi valt att redovisa de egna tjänsteresorna med flyg och privat bil.

Information

Information om årsstämma i Trianon

Årsstämma i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) kommer att hållas onsdagen den 15 maj 2024 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 måndagen den 6 maj 2024, dels anmält sig till stämman senast onsdagen den 8 maj 2024.

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per måndagen den 6 maj 2024. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast onsdagen den 8 maj 2024 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

I bolaget finns totalt 184 124 662 aktier, varav 6 084 472 A-aktier och 178 040 190 B-aktier, som totalt berättigar till 23 888 491 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 Q1 2024 2024-05-07
Årsstämma 2024 2024-05-15
Delårsrapport Q2 2024 2024-07-12
Delårsrapport Q3 2024 2024-11-07

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

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 stadsplanering.

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