

PRESSMEDDELANDE 2025-03-25, kl 13:00

Trianon meddelar miljardaffärens påverkan på nyckeltal

Som tidigare pressmeddelats den 27 februari 2025 har Trianon ingått ett överlåtelseavtal med en av bolagets största aktieägare, Briban Invest AB, avseende avyttring av fastigheter med ett fastighetsvärde om 1 062 Mkr, villkorat av godkännande på extra bolagsstämma som äger rum i eftermiddag. För att, inför den extra bolagsstämman, tydliggöra hur ovanstående affär påverkar Trianons nyckeltal visas detta i nedan proformabalansräkning samt beräknad intjäningsförmåga.

I pressmeddelandet 27 februari 2025 informerades om att vederlaget för transaktionen erläggs dels genom indragning av högst 16 000 000 av Bribans B-aktier i Trianon, motsvarande ett sammantaget värde om 352 Mkr, dels genom en preliminär kontant köpeskillning om cirka 70 Mkr samt övertagande av befintliga lån. Den preliminära kontanta delen av köpeskillningen är föremål för sedvanliga justeringar och slutlig köpeskillning kommer att fastställas vid tillträdet. Trianon beräknas frånträda fastigheterna senast under april 2025. Vid den extra bolagsstämman i Trianon kl 16:00 i eftermiddag tas beslut avseende både avyttringen och indragningen av B-aktierna.

Proformabalansräkning

I proformabalansräkning nedan redovisas de balansposter som påverkas av transaktionen samt den effekt de har på Trianons nyckeltal jämfört med utfall 2024-12-31. De balansposter som påverkas utgörs av fastighetsvärde, likvida medel, eget kapital, långfristiga räntebärande skulder samt uppskjuten skatteskuld. Proformaberäkningen baserar sig på att 16 000 000 B-aktier dras in.

Belåningsgraden i förhållande till fastighetsvärde sjunker från 54,7% till 54,0%, belåningsgraden i förhållande till balansomslutning sjunker från 50,5% till 49,3% och långsiktigt substansvärde per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer ökar från 31,22 kr till 31,95 kr per aktie. Trianons genomsnittliga direktavkastning i fastighetsportföljen beräknas vara oförändrad efter transaktionen.

Balansräkning i sammandrag Mkr	Balansräkning 31 dec 2024	Proforma- balansräkning efter transaktion
Tillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	13 189,8	12 192,8
Summa materiella anläggningstillgångar	13 376,7	12 379,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	516,9	516,9
Summa anläggningstillgångar	14 040,1	13 043,1
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Likvida medel	124,5	176,5
Summa omsättningstillgångar	252,1	304,1
SUMMA TILLGÅNGAR	14 292,2	13 347,2
Eget kapital och skulder		
Summa eget kapital	5 415,0	5 094,0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	4 116,6	3 536,6
Uppskjuten skatteskuld	935,7	891,7
Summa långfristiga skulder	5 347,2	4 723,2
Summa kortfristiga skulder	3 529,9	3 529,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 292,2	13 347,2
Nyckeltal		
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	54,7	54,0
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	50,5	49,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,22	31,95
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 256,1	5 891,1
Räntebärande nettoskuld, Mkr	7 218,6	6 586,6
Antal utestående aktier, tusental	200 374,7	184 374,7

Intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis efter transaktionen i jämförelse med intjäningsförmåga 2024-12-31. Fastigheterna som omfattas av transaktionen har beräknade årliga hyresintäkter om 74 Mkr.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändringar. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats eller avyttrats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på en genomsnittlig ränta på 3,7 procent.

Räntetäckningsgraden i enlighet med nedan intjäningsförmåga ökar från 1,93 ggr till 1,95 ggr och intjäningsförmågan per aktie beräknas vara oförändrad.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader Mkr	Intjäningsförmåga 31 dec 2024	Intjäningsförmåga efter transaktion
Hyresintäkter	846,3	772,6
Fastighetskostnader	-239,9	-214,6
Fastighetsadministration	-22,7	-21,7
Driftsöverskott	583,8	536,3
<i>Överskottsgrad, %</i>	<i>69%</i>	<i>69%</i>
Central administration	-70,0	-69,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	8,4	8,4
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1
Finansnetto	-267,1	-241,0
Förvaltningsresultat	249,0	228,5
<i>Räntetäckningsgrad, ggr</i>	<i>1,93</i>	<i>1,95</i>
<i>Intjäningsförmåga per aktie, kr</i>	<i>1,24</i>	<i>1,24</i>

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA:

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

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

OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag i Malmö. Bolaget grundades 1973 och har framför allt sedan 2006 haft en stark tillväxt i fastighetsvärde, genom egen förvaltning, utveckling och förvärv. Trianon arbetar sedan ett flertal år systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Trianons fastighetsbestånd omfattar 148 fastigheter om 492 000 kvm i uthyrningsbar yta, fördelat på cirka 75 procent bostäder och 25 procent kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde per 31 december 2024 på cirka 13,2 Mdkr. Huvudkontoret finns i Malmö. Trianons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm med kortnamnet TRIAN B. För mer information se www.trianon.se och Trianon på LinkedIn.