

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2020
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – december 2020

- Hyresintäkterna ökade med 24 procent och uppgick till 553,2 Mkr (446,4).
- Driftsöverskottet ökade med 29 procent och uppgick till 368,5 Mkr (285,5) och överskottsgraden uppgick till 67 procent (64).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 224,2 Mkr (177,3). Ökningen jämfört med föregående år uppgick till 30 procent justerat för engångskostnader för listbyte om 6,5 Mkr (0,0).
- Periodens resultat uppgick till 537,4 Mkr varav 519,7 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till december om 13,24 (8,55).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 406,2 Mkr (292,3).
- Värdeförändring derivat uppgick till -62,3 Mkr (-81,9).
- Utdelning om 1,80 kronor per aktie (0,0), vilket motsvarar cirka 30 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.

Resultat i korthet för fjärde kvartalet 2020

- Hyresintäkterna ökade med 22 procent och uppgick till 147,7 Mkr (121,1).
- Driftsöverskottet ökade med 31 procent och uppgick till 98,9 Mkr (75,3) och överskottsgraden uppgick till 67 procent (62).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 53,9 Mkr (45,3). Ökningen jämfört med föregående år uppgick till 33 procent justerat för engångskostnader för listbyte om 6,5 Mkr (0,0).
- Periodens resultat uppgick till 192,6 Mkr varav 180,7 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden oktober till december om 4,57 (3,65).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 85,4 Mkr (70,6).
- Värdeförändring derivat uppgick till 10,1 Mkr (51,3).

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de på sidan 36 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 19 februari 2021 kl 08.00.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Trianon och Wallfast förvärvar stort stadsutvecklingsprojekt för bostäder i Burlöv omfattande handelsfastigheten Burlöv Center om 43 000 kvm samt tillhörande 48 000 kvm detaljplanerade bostadsbyggrätter med potential för ytterligare 100 000 kvm BTA bostäder. Överenskommet fastighetsvärde är 500 Mkr.
- Kommunstyrelsen i Svedala kommun avser att sälja ut bostäder och mark och har föreslagit Trianon som köpare. Förhandlingar inleddes under kvartalet.
- Trianon godkänns för listbyte till Nasdaq Stockholms huvudmarknad Mid Cap och första handelsdagen på nya listan var 17 december. Engångskostnader för listbytet belastar resultatet under fjärde kvartalet med 6,5 Mkr.
- Bedömd negativ resultateffekt av pandemin har uppgått till 5 Mkr under fjärde kvartalet och till 10 Mkr ackumulerat under 2020.

- Köp av utvecklingsfastighet med möjlig byggrätt om 3 000 kvm BTA bostäder i Slottsstaden i Malmö omfattande 1 000 kvm mark. Överenskommet fastighetsvärde är 15 Mkr.
- Fortsatt positiv nettouthyrning som uppgick till 1,4 Mkr (3,6) under kvartalet.

Händelser efter periodens utgång

- Sexårigt hyresavtal tecknas med Statens servicecenter i Entréfastigheterna. Beräknad inflyttning 1 oktober 2021.
- Köp av utvecklingsfastighet för konvertering till bostäder i centrala Malmö omfattande 800 kvm.
- Boris Lennerhov utses av bolagets styrelse till ny styrelseordförande i Trianon till och med nästa årsstämma.
- Emission av icke säkerställda företagsobligationer om 250 Mkr med en löptid om 2,5 år. Obligationerna löper med en ränta om STIBOR 3m + 2,75 procent.
- Utdelning om 1,80 kronor per aktie (0,0), vilket motsvarar cirka 30 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.

JANUARI-DECEMBER 2020

HYRES- INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE
553 MKR	368 MKR	224 MKR	537 MKR	9 462 MKR

NYCKELTAL	OKT-DEC 2020	OKT-DEC 2019	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
Hyresintäkter, Mkr	148	121	553	446
Driftsöverskott, Mkr	99	75	368	286
Förvaltningsresultat, Mkr	54	45	224	177
Värdet förändring förvaltningsfastigheter, Mkr	85	71	406	292
Periodens totalresultat, Mkr	193	124	537	307
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	9 462	7 958	9 462	7 958
Balansomslutning, Mkr	10 303	8 420	10 303	8 420
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	2,6	3,4	2,6
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	21%	20%	17%	13%
Belåningsgrad, %	56%	55%	56%	55%
Soliditet, %	35%	35%	35%	35%
Eget kapital per aktie, kr	94,28	77,63	94,28	77,63
Eget kapital per aktie, kr*	82,33	67,27	82,33	67,27
Resultat per aktie, kr**	4,57	3,65	13,24	8,55
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	112,86	92,80	112,86	92,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	100,90	82,43	100,90	82,43
Hyresvärde, Mkr	653	558	653	558
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94%	94%	94%	94%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	402	341	402	341

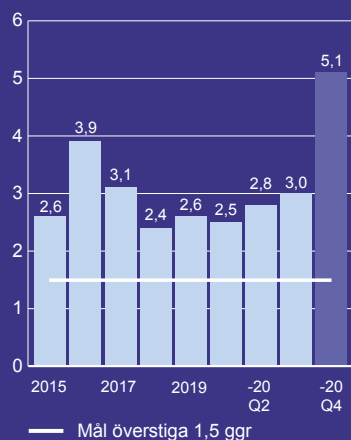
* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.

** Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

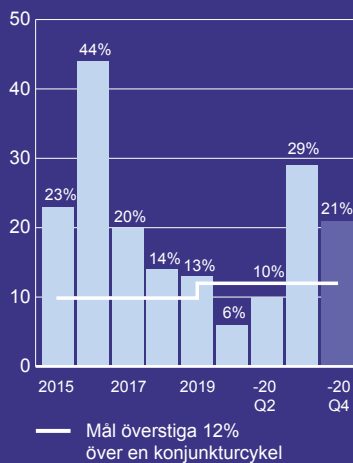
Finansiella mål

Påverkad av resultat från andelar i intresseföretag.

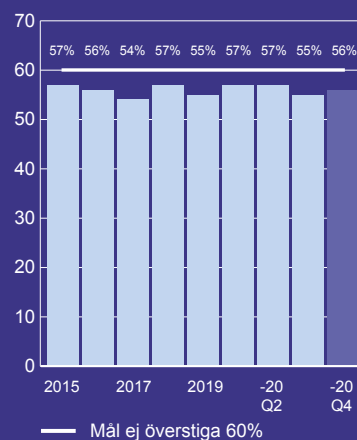
Räntetäckningsgrad, ggr



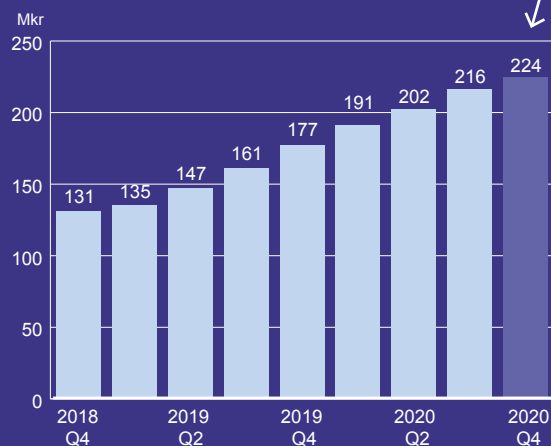
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



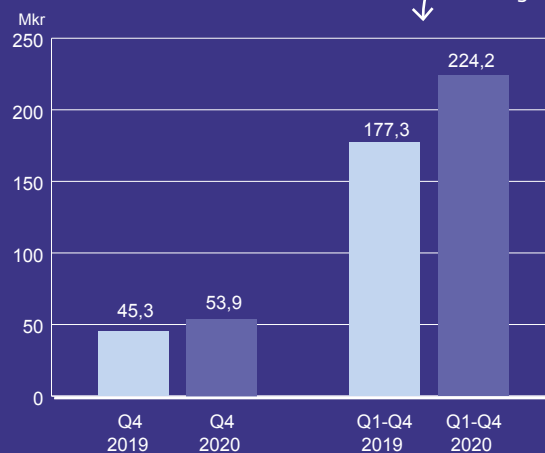
Belåningsgrad, %



Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



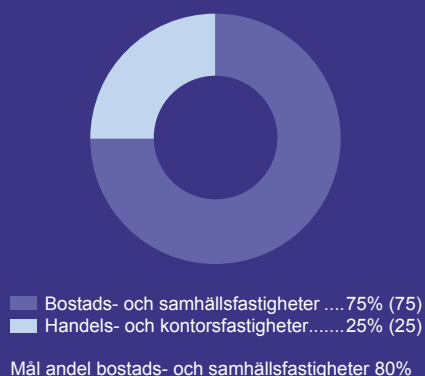
Förvaltningsresultat, Mkr



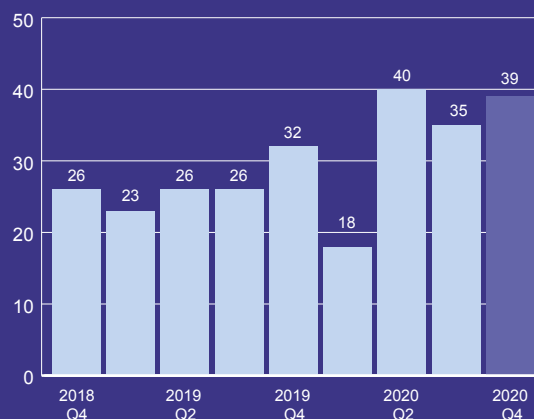
Ökning med 33% justerat för 6,5 Mkr engångskostnader samt med 19% utan justering för engångskostnader.

Mål ökning med 12% årligen

Andel av fastighetsvärde



Antal renoverade lägenheter per kvartal





VD HAR ORDET

ETT ANNORLUNDA MEN VÄLDIGT LÖNSAMT ÅR

2020 var ett annorlunda år men samtidigt väldigt lönsamt år för Trianon. Vi levererade på alla nivåer och uppnådde våra finansiella mål med god marginal, hade en positiv nettouthyrning, genomförde stora förvärv, utökade vår geografiska närvaro och genomförde listbyte till Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Under 2020 hade Trianon en god ekonomisk utveckling. Jämfört med föregående år ökade hyresintäkterna med 24 procent och förvaltningsresultatet med 30 procent, justerat för engångskostnader för listbytet till Mid Cap. Ökningen av hyresintäkterna beror på både förvärv, värdeskapande investeringar och uthyrning. Förvaltningsresultatet ligger väl över målet om en årlig ökning på 12 procent. Den procentuella ökningen av förvaltningsresultatet ligger högre än ökningen av hyresintäkterna, vilket visar att vi har kostnaderna under kontroll. Vi hade ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten, som ökade med 20 procent och vårt starka kassaflöde möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå. Bolaget har klarat sig väl under pandemin, dock med en resultatpåverkan om totalt 10 Mkr under 2020. När jag summerar året vill jag rikta ett speciellt stort tack till Trianons medarbetare. Utan ert starka engagemang för bolaget och utmärkta insatser hade vi aldrig uppnått våra mål.

Stark finansiell ställning

Trianon har en stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 56 procent, vilket innebär god marginal till målet om maximalt 60 procent. Med en stor andel bostäder är risken i bolaget låg. Som ett led i finansieringen av förvärven och nyproduktionen genomförde vi en framgångsrik riktad emission på 115 Mkr och en utökad emission om 100 Mkr av vår hållbara hybridobligation. Kapitalet har vi använt till nyförvärv och investeringar som kommer att leda till fortsatt ökad vinst per aktie. Vinsten per aktie har för övrigt ökat med 30 procent sedan börsnoteringen 2017. I december 2020 tog Trianon ett steg upp på Nasdaq Stockholm, vilket är en kvalitetsstämpel för bolaget. Det kommer ge bättre förutsättningar att utveckla bolaget vidare, öka kännedomen om oss och underlätta finansiering av framtida expansion.

Positiv nettouthyrning

Under året hade vi en hög aktivitet i uthyrningen och uppnådde en positiv nettouthyrning på över 8 Mkr. Totalt tecknades ett 30-tal nya kommersiella hyreskontrakt, vilket var fler än för 2019, trots en utmanande omvärld. Rosengård Centrum är nu fullt uthyrt och har idag en attraktiv butiksmix – handlare står på kö för att hyra lokaler där. Under 2020 tecknades flera stora kontrakt i Multihuset på Limhamn, då flera verksamheter ser fördelarna med husets attraktiva läge. Vi tecknade under året även ett flertal kontrakt med nya hyresgäster i Entré och konverterar nu den södra Entréfastigheten från handels- till samhällsfastighet. Det signerade avtalet med Statens servicecenter i slutet av året kommer att följas av ytterligare avtal inom segmentet samhällsservice.

Hållbara renoveringar

Under 2020 renoverade vi 132 lägenheter enligt plan jämfört med 107 föregående år. Nytt mål för 2021 är att renovera 200 lägenheter. Vid dessa värdeskapande investeringar tillämpar vi vår renoveringsmodell som utgår från husens samt våra hyresgästers behov och förmåga. Att få en bättre standard i sin bostad med

rimlig hyresnivå som följd är ett viktigt ansvar för oss som fastighetsägare. Vår hållbara hybridobligation möjliggör sociala och miljömässiga investeringar under flera år framåt i södra och östra Malmö.

Förvärv för 1,5 miljarder kronor

Det senaste året gjorde vi förvärv för cirka 1,5 miljarder kronor av framförallt bostäder på Limhamn, i centrala Malmö, Skurup och Burlöv. I slutet av året förvärvade Trianon och Wallfast Burlöv Center i ett 50/50-joint venture. Förvärvet är ett stort stadsutvecklingsprojekt omfattande handelsfastigheten Burlöv Center om 43 000 kvm samt tillhörande 48 000 kvm detaljplanerade bostadsbyggrätter med potential för ytterligare 100 000 kvm BTA bostäder. Läget är strategiskt mycket fördelaktigt i anslutning till kommande Burlövs Centralstation med tåg till Malmö och Lund på 5 respektive 7 minuter. När fyrspåret är klart 2024 planeras för tågavgångar var tionde minut.

Strategisk etablering i kranskommuner

Genom dessa förvärv etablerade vi oss i några kranskommuner till Malmö som Skurup och Burlöv samt inlett förhandlingar med Svedala kommun, som beslutat om försäljning till Trianon. Beslutet att utvidga vår förvärvsstrategi till fler kommuner bygger på att vi ser goda affärsmöjligheter även utanför Malmö. Kriteriet är kommuner belägna relativt nära Malmö som är expansiva och har goda kommunikationer. Vi har blivit mycket väl mottagna av dessa kommuner och vi ser det som en bra möjlighet att skapa värden för både våra hyresgäster och aktieägare.

144 färdigställda bostäder – planer för 700 nya lägenheter

Under 2020 färdigställdes 144 nya bostäder i stationsnära läge i Oxie som byggts med investeringsstödet. Genom att bygga med det statliga investeringsstödet är det möjligt att skapa nya bostäder med rimliga hyror som passar en bred målgrupp. Trianon kan därmed hålla nere den slutliga byggkostnaden och möjliggöra nya boenden till en normhyra om 1 450 kr/kvadratmeter. Under 2021 planerar Trianon byggstarta totalt 700 lägenheter i Hyllie, Norra Sorgenfri och Sege Park i Malmö samt Kvarteret Hanna i Burlövs kommun. Det är en väsentligt bättre avkastning på nybyggnation, cirka 5 procent, jämfört med förvärv av bostäder i Malmö som ger en direktavkastning på 2,75 – 3,5 procent.

Fortsatt stark fastighetsmarknad

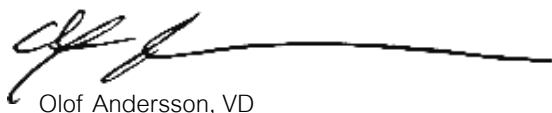
Trianon verkar på en väldigt stark fastighetsmarknad, drivet av en stor efterfrågan på lokaler och bostäder och av det låga ränteläget. Malmö planerar för att bli en stad med 500 000 invånare 2047, vilket innebär att staden behöver planera och bygga 81 000 bostäder, 66 förskolor, 21 grundskolor och 8 gymnasieskolor. Vi ser att vår hemmamarknad kommer fortsätta att vara i stark tillväxt de kommande åren. Allt talar också för att det låga ränteläget kommer att bestå. Vi ser vissa utmaningar i handelssegmentet, speciellt med e-handels framgångar. Dock känner vi oss komfortabla med att en större del av vårt bestånd i detta segment utgörs av stabil bostadsnära handel.

Ytterligare rekord fjärde kvartalet

Under det fjärde kvartalet ökade våra intäkter med 22 procent som en följd av de många förvärven och vår höga aktivitet inom uthyrning. Driftnettot ökade med 31 procent och förvaltningsresultatet ökade med 33 procent, justerat för engångskostnader med anledning av listbytet till Mid Cap.

Mål och fokus för 2021

Sammantaget har vi en mycket positiv syn på 2021. Trianon har klarat sig väl under pandemin och tittar vi framåt bedömer vi att påverkan blir fortsatt liten även under 2021. Vi kommer fortsätta på den inslagna vägen och leverera på våra finansiella mål med en aktiv uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv. Vi står väl rustade för fortsatt expansion med kloka investeringar som leder till fortsatta samhälls- och aktieägarvärden.



Olof Andersson, VD

KORT OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande.

Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö med omnejd. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

Vision

Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö.

Mål

- Trianon har som mål att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.
- För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive räntekostnader för derivat.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

Strategi

- Trianon ska fokusera på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö med omnejd.
- Trianon ska förvärva nya fastigheter med utvecklingspotential i Malmö med omnejd med fokus på bostads- och samhällsfastigheter. Utvecklingspotential i fastigheten kan innebära t.ex. konvertering, ombyggnad eller potential för utbyggnad genom bygggrätter. Utvecklingspotential kan även finnas i form av bidrag till utveckling eller förändring i ett geografiskt område.

- Utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Utveckla fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av hyresrätter i Malmö med omnejd.
- Färdigutvecklade fastigheter kan avyttras.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö med omnejd i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsådal, Rosengård, Oxie samt i Burlövs och Skurups kommuner.

Trianon konsoliderar 82 fastigheter och delägger ytterligare 4 fastigheter som redovisas som intressebolag vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 402 000 kvm exklusive cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. Fastighetsvärdet uppgick till 9,5 Mdkr vid periodens slut.

Hållbarhet

Trianon har under ett flertal år arbetat systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat både samhällsnytta och kundnytta och kommer att fortsätta tillämpas på nya förvärv i de områden Trianon verkar.

Sociala mål

- Minska arbetslösheten i våra områden
- Anställa boende
- Bygga fler nya lägenheter med rimlig hyra
- Renovera rimligt
- Minska hemlösheten
- Minska omflyttningsgraden

Miljömål

- Minska energiförbrukningen
- Använda förnybara energikällor

I Trianons hållbara hybridobligation ingår både sociala och miljörelaterade hållbarhetsmål för att utveckla områden i södra och östra Malmö där delar av Trianons bestånd finns. Utfallet av hybridobligationen rapporterades i maj 2020 och återfinns på Trianons hemsida, www.trianon.se.

Aktier

Bolaget har totalt 37 465 500 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 35 944 382 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 5 115 556 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 93 663 750 kronor och kvotvärdet per aktie till 2,50 kronor.

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier numera Nasdaq First North Premier Growth Market till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Sedan den 17 december 2021 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Stängningskursen den 31 december 2020 var 137 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 4 924 Mkr den 31 december 2020.

Nyemission

Bolaget genomförde den 8 juli 2020 en riktad nyemission av 1 miljon B-aktier. Priset fastställdes till 115 kronor per aktie genom ett så kallat accelerated book building-förfarande, och motsvarade stängningskursen för bolagets aktie den 8 juli 2020. Nyemissionen innebar att Trianon tillfördes 115 Mkr före emissionskostnader.

Nyemissionen ger Trianon ökad finansiell beredskap att expandera genom värdeskapande investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd, ytterligare fastighetsförvärv samt en ökad likviditet i aktien.

Konvertibellån

Incitamentsprogram till personalen i form av konvertibellån tecknades under 2019 till ett belopp om 11,4 Mkr, i enlighet med beslut på bolagets årsstämma den 7 maj 2019. Cirka en tredjedel av samtliga anställda deltog i programmet. Konverteringskursen uppgår till 78 kronor. Vid full konvertering innebär det att 146 153 nya B-aktier tillkommer och att bolagets aktiekapital ökar med 365 382,50 kronor, vilket motsvarar en utspädning på cirka 0,4 procent av kapitalet och cirka 0,3 procent av rösterna. Konvertibellånet löper på tre år och konvertering sker i slutet av 2022.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Aktiekapitalets utveckling

BESLUTS- TIDPUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER		ANTAL AKTIER EFTER TRANSAKTIONEN			AKTIEKAPITAL (SEK)	
		A-AKTIER	B-AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	SUMMA AKTIER	FÖR- ÄNDRING	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 (1:4)	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		1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
Summa				1 521 118	35 944 382	37 465 500		93 663 750

Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 27 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier den 31 december 2020 framgår enligt tabell nedan.

Ägare den 31 december 2020

NAMN	SUMMA INNEHAV	INNEHAV %	SUMMA RÖSTER	RÖSTER %
Briban Invest AB	10 275 763	27,43%	1 678 047,7	32,80%
Olof Andersson privat och via bolag	10 272 142	27,42%	1 677 685,6	32,80%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 332 660	11,56%	433 266,0	8,47%
AB Grenspecialisten	3 752 524	10,02%	375 252,4	7,34%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 158 985	3,09%	183 961,9	3,60%
Fosielund Holding AB	930 000	2,48%	93 000,0	1,82%
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	587 435	1,57%	58 743,5	1,15%
SEB Nanocap	469 475	1,25%	46 947,5	0,92%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,09%	41 000,0	0,80%
Areim Investment 4-5 AB	400 000	1,07%	40 000,0	0,78%
Övriga aktieägare	4 876 516	13,02%	487 651,6	9,53%
Summa	37 465 500	100,00%	5 115 556,2	100,00%

Aktiekursens utveckling kr per aktie



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – DECEMBER 2020

Resultatposterna nedan avser perioden januari-december 2020. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 553,2 Mkr (446,4), vilket motsvarar en ökning med 24 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, uthyrning samt inflyttning i nyproducerade fastigheter. Hyresintäkter i det kommersiella beståndet har under 2020 påverkats negativt av pandemin med totalt cirka 5 Mkr. De minskade intäkterna härrör sig till minskade omsättningshyror, försenade inflyttningar samt hyresrabatter i enlighet med reglerna för statligt stöd. Hyresrabatterna uppgick till 2,6 Mkr, varav 50 procent (1,3 Mkr) har erhållits som statligt stöd. Dessa har redovisats i den period som de skulle ha infallit.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 8,5 Mkr (20,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2020 till 94 procent (94).

Det totala hyresvärdet den 31 december 2020 uppgick till 653,4 Mkr (557,8). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 187,3 Mkr (167,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första kvartalet och det sista kvartalet.

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 132 (107) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 368,5 Mkr (285,5) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (64).

Central administration

Central administration uppgick till 52,9 Mkr (35,8) varav 6,5 Mkr (0,0) är engångskostnader relaterade till listbytet till Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Utöver detta har central administration belastats med 4,7 Mkr (1,8) reserverat för befarade kundförluster. Organisationen har utökats i samband med förvärv av fastigheter. Totalt antal anställda uppgår till 71 (59) varav 34 (25) tjänstemän.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang uppgick till 83,8 Mkr (-0,4) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter uppgick till 0,5 Mkr (-0,3). Värdeförändring efter skatt av förvaltningsfastigheter i intressebolag uppgick till 86,9 Mkr. Fastigheten Burlöv Center som förvärvades i slutet av året står för merparten av värdeförändringen. Burlöv Center har per bokslutsdagen internvärderats med bas i en externvärdering genomförd vid förvärvstillfället. Med hänsyn tagen till den korta tid som Trianon ägt fastigheten har internvärderingen tagit hänsyn till den osäkerhet som råder avseende handelns utveckling och påverkan av rådande pandemi samt storleken på de investeringar som krävs i fastigheten. Internvärderingen understiger externvärderingen med cirka 25 procent. Ej detaljplanerade byggrätter om 100 000 kvm har ej värderats i enlighet med bolagets värderingsprinciper vare sig i den interna eller externa värderingen. Förvärvet gjordes som en off-marketaffär med kort tidsintervall mellan avtal och tillträdesdag.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 85,7 Mkr (66,6) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,3 procent (2,4). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter och investeringar i nybyggnadsprojekt.

Finansiella kostnader belastas med 6,4 Mkr (5,8) avseende räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter). Denna post särredovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 406,2 Mkr (292,3) för perioden. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring i bostadsbeståndet. Samtliga fastigheter har externvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,6 procent (4,5) samt för bostadsfastigheter till 4,2 procent (4,3).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -62,3 Mkr (-81,9) för perioden. Av detta avser -28,4 Mkr (-27,4) under året realiserad swapränta. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -113,9 Mkr (-80,5). Uppskjuten skatt hänförligt till värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till -120,5 Mkr (-93,1), värdeförändringar av

derivatinstrument 7,0 Mkr (11,2) skatt avseende obeskattade reserver i dotterbolag -1,1 Mkr (-1,2) samt förändring av uppskjuten skattefordran 4,8 Mkr (4,9). Aktuell skatt uppgick till -4,1 Mkr (-2,3).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 537,4 Mkr (307,1), varav 519,7 Mkr (309,6) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Årets resultat motsvarar 13,24 kronor per aktie (8,55) före utspädning och till 13,23 (8,55) kronor per aktie efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 17 procent (13) och ökningen hänför sig främst till ökat förvaltningsresultat samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 61,1 Mkr (60,4) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter.

Rörelseresultatet uppgick till -32,3 Mkr (-17,3). Rörelsens kostnader belastas med kostnader för listbyte till Nasdaq Stockholm, Mid Cap med 6,5 Mkr (0,0).

Värdeförändringar derivat uppgick till 8,8 Mkr (-14,5) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Värdeförändring av derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt på periodens resultat uppgick till -0,6 Mkr (15,3) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat.



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER FJÄRDE KVARTALET 2020

Resultatposterna nedan avser perioden oktober till december 2020. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 147,7 Mkr (121,1), vilket motsvarar en ökning med 22 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter samt inflyttning i nyproducerade fastigheter.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 1,4 Mkr (3,6).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 50,0 Mkr (49,5). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Under kvartalet har 39 (32) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 98,9 Mkr (75,3) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (62).

Resultat

Kostnader för central administration ökade under kvartalet till 20,3 Mkr (11,4). Central administration belastas med engångskostnader om 6,5 Mkr (0,0) avseende kostnader relaterade till listbytet från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm Mid Cap den 17 december 2020.

Central administration belastas dessutom med 1,0 Mkr reserverat för befarade kundförluster.

Resultat från andelar i intresseföretag och samarbetsarrangemang uppgick till 84,0 Mkr (-0,2) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter uppgick till 0,2 Mkr (-0,4). Värdeförändring efter skatt av förvaltningsfastigheter i intressebolag uppgick till 86,9 Mkr. Fastigheten Burlöv Center som förvärvades i slutet av året står för merparten av värdeförändringen. Burlöv Center har per bokslutsdagen internvärderats med bas i en externvärdering genomförd vid förvärvstillfället. Med hänsyn tagen till den korta tid som Trianon

ägt fastigheten har internvärderingen tagit hänsyn till den osäkerhet som råder avseende handelsutveckling och påverkan av rådande pandemi samt storleken på de investeringar som krävs i fastigheten. Internvärderingen understiger externvärderingen med cirka 25 procent. Ej detaljplanerade byggrätter om 100 000 kvm har ej värderats i enlighet med bolagets värderingsprinciper vare sig i den interna eller externa värderingen. Förvärvet gjordes som en off-marketaffär med kort tidsintervall mellan avtal och tillträdesdag.

Finansiella kostnader uppgick till 23,3 Mkr (16,7) och ökningen beror på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter och investeringar i nybyggnadsprojekt.

Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,3 procent (2,1) inklusive obligationsräntor och derivat. Den genomsnittliga räntekostnaden för kvartalet belastas med kostnader för refinansiering av låneportföljen.

Förvaltningsresultatet ökade till 53,9 Mkr (45,3) och justerat för engångskostnader avseende listbyte om 6,5 Mkr (0,0) motsvarade ökningen 33 procent.

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter uppgick till 85,4 Mkr (70,6) för perioden.

Värdeförändringar derivat uppgick till 10,1 Mkr (51,3). Av detta avser -8,0 Mkr (-7,0) under året realiserad swapränta. Värdeförändring av derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Kvartalets totalresultat uppgick till 192,6 Mkr (123,7), varav 180,7 Mkr (132,6) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 4,57 (3,65) kronor per aktie före utspädning och 4,56 (3,65) kronor per aktie efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 21 procent (20) och ökningen hänförs sig främst till ökning av förvaltningsresultat, värdeförändring av förvaltningsfastigheter samt positiv värdeförändring av derivat.

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. 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 ränteförändring. 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 under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskulden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

MKR	31 DEC 2020	30 SEP 2020	30 JUN 2020	31 MAR 2020	31 DEC 2019
Hyresvärde	653,4	644,2	624,1	596,2	557,8
Vakanser*	-25,4	-28,9	-28,5	-28,9	-29,7
Kontrakterade vakanser**	-4,3				
Rabatter	-6,5	-5,1	-5,9	-5,5	-6,6
Hyresintäkter	617,2	610,2	589,7	561,8	521,5
Fastighetskostnader	-183,6	-186,1	-179,9	-169,7	-165,4
Fastighetsadministration	-18,0	-18,0	-18,0	-17,6	-16,0
Driftsöverskott	415,6	406,1	391,8	374,5	340,1
Överskottsgrad	67%	67%	66%	67%	65%
Central administration	-41,6	-41,6	-41,6	-40,2	-40,2
Resultat från andelar i intresseföretag	4,3	0,4	0,4	0,4	0,3
Tomträttsavgäld***	-7,0	-6,7	-6,7	-6,7	0,0
Finansiella intäkter och kostnader	-120,6	-117,2	-110,3	-105,5	-103,9
Förvaltningsresultat	250,7	241,0	233,6	222,6	196,3
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	243,1	233,4	227,3	216,3	190,0
Innehav utan bestämmande inflytande	7,6	7,6	6,3	6,3	6,3

* Vakanser har påverkats av pandemin i handelssegmentet

** Från och med 2020Q4 redovisas vakanser som är uthyrda med tillträde inom 12 månader

*** Från och med 2020 särredovisas tomträtt

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i Malmö i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermosdalen, Rosengård, Oxie samt Burlövs och Skurups kommuner.

Fastighetsinnehavet består av 82 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 402 481 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 68 procent bostadsfastigheter.

Under fjärde kvartalet har 61,2 Mkr (73,5) investerats i befintliga fastigheter. Ackumulerat har 159,6 Mkr (281,2) investerats i nyproduktion och befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie centrum. Investeringsstöd för nybyggnation av Murteglet 1 i Oxie har minskat investeringen med 18,6 Mkr. Investeringsstödet har utbetalts under januari 2021. Investeringar har också gjorts för hyresgästpassningar i Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som gjorts i bostadsbeståndet.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet 2020 förvärvades och tillträdades fastigheten Lektorn 5 på Nydala i Malmö. Bostadsfastigheten omfattar cirka 2 700 kvm fördelat på 44 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 33 Mkr.

Förvärv av två fastigheter, Siljan 22 på Limhamn och Nötskrikan 18 i centrala Malmö, omfattande totalt cirka 7 735 kvm fördelat på bostadsfastigheter och kommersiella lokaler. Fastigheten Siljan 22 inrymmer ICA Kvantum Malmborgs på Limhamn samt 48 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 318 Mkr och fastigheterna tillträdades under första kvartalet 2020.

Förvärv av fem bostadsfastigheter i Skurup, vilket innebär Trianons första förvärv i Malmös omnejd. Fastigheterna omfattar 22 200 kvm fördelat på 293 lägenheter och överenskommet fastighetsvärde

om 247 Mkr. Fastigheterna tillträdades under andra kvartalet 2020.

Förvärv av bostadsfastigheter i centrala Malmö och Arlöv i Burlövs kommun omfattande 19 700 kvm fördelat på 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler. Det överenskomna fastighetsvärdet var 400 Mkr och tillträdet ägde rum under tredje kvartalet 2020.

Förvärv av utvecklingsfastighet i Slottsstaden i Malmö, Macken 1. Fastigheten omfattar 1 000 kvm mark och 60 parkeringsplatser och har ett fastighetsvärde om 15 Mkr. Fastigheten tillträdades i februari 2021.

Två projektfastigheter Bojen 1 och Fendern 1 (silorna på Limhamn) har avyttrats till 50 procent under fjärde kvartalet då ett avtalat finansieringsvillkor uppfylldes i december 2020. Köpare av 50 procent av projektet var Lernacken Fastigheter AB. Fastigheterna redovisas härnäst som intressebolagsfastigheter.

Trianon och Wallfast förvärvar stort utvecklingsprojekt för bostäder i Burlöv omfattande handelsfastigheten Burlöv Center om 43 000 kvm samt tillhörande 48 000 kvm detaljplanerade bostadsbyggrätter med potential för ytterligare 100 000 kvm BTA bostäder. Det överenskomna fastighetsvärdet var 500 Mkr.

Nyproduktion

Nyproduktionen på fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 vid Oxie station är slutförda och samtliga etapper är inflyttade och fullt uthyrda. Lägenheterna färdigställdes under första respektive andra kvartalet 2020. Inga byggstartar har gjorts under tredje och fjärde kvartalet.

Projektportfölj

På följande sida finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projekten Concordia 14 och Rosengård Centrums bibliotek är påbörjade under andra kvartalet 2020. Ombyggnad av Concordia 14 till bostadsrätter kommer att färdigställas under första kvartalet 2021 och samtliga lägenheter är sålda. En vinst om 5 Mkr har redovisats under fjärde kvartalet.

Närmast i tiden för projektstart av nyproduktion av lägenheter är Hyllie och Norra Sorgenfri med förväntad byggstart under 2021. Inom de närmaste 12 månaderna finns totalt 700 lägenheter i plan för nyproduktion.

TRIANON BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2020 | 13

OMRÅDE	DETALJPLAN STATUS	ANTAL LÄGEN- HETER, ST	BTA, M ²	FÖRVÄNTAD BYGGSTART	BYGG- STARTAT
Concordia 14, konvertering till bostäder	Laga kraft	8	1 050	2020	Ja
Rosengårdsbiblioteket	Befintlig detaljplan	0	2 000	2020	Ja
Hyllie	Laga kraft	81	6 000	2021	
Entré - Rolf 6	Befintlig detaljplan	0	7 000**	2021	
Kvarteret Hanna, Burlöv	Förväntas 2021-Q2	150	14 500	2021	
Norra Sorgenfri, etapp 1*	Förväntas 2021	256	14 000	2021	
Sege Park	Laga kraft	61	4 700	2021	
Norra Sorgenfri, etapp 2*	Förväntas 2021	136	8 000	2022	
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	Förväntas 2021	80	5 400	2022	
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	Förväntas 2021	80	6 000	2022	
Summa		852	68 650		

OMRÅDE	DETALJPLAN STATUS
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3	Ej påbörjad
Bunkeflostrand 155:3	Ej påbörjad

*Ej tillträdde, tillträdde då detaljplan vunnit laga kraft. Norra Sorgenfri Etapp 1 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd, vilket beräknas till 2023.

**Kontor enligt detaljplan

JOINT VENTURE	SEGMENT	BEFINTLIG BYGGNAD		BYGGGRÄTTER	
		BOA, M ²	LOA, M ²	DETALJ- PLANERADE, M ²	EJ DETALJ- PLANERADE, M ²
Silor på Limhamn	Bostäder			15 000	
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel/Bostäder		43 000	48 000	100 000

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 9 462,3 Mkr (7 958,4). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 406,2 Mkr (292,3). Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet, värdering av projektfastigheter samt en yieldförskjutning i bostadsbeståndet.

Fastighetsbeståndet har externvärderats vid periodens slut. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,6 procent (4,5) samt för bostadsfastigheter till 4,2 procent (4,3).

Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 har värderats till anskaffningsvärde och omfattar ej detaljplanerad mark. Fastigheten anskaffades för 500 000 kronor och omfattar 74 500 kvm mark belägen vid Öresundsbron.

Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdde byggrätter har inte värderats.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 6, där mindre värde ingår i värderingen för outhyttade byggrätter.

Kundfordringar

Kundfordringar uppgick till 14,2 Mkr (10,2) vid periodens utgång.

Tranons fastighetsbestånd 31 december 2020

Tabellen per fastighetskategori på nästföljande sida visar en sammanställning av de fastigheter Tranon äger den 31 december 2020 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2021 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månaders perioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månaders period.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

MKR	31 DEC 2020	30 SEP 2020	30 JUN 2020	31 MAR 2020	31 DEC 2019
Verkligt värde vid periodens ingång	9 390,7	8 732,3	8 403,6	7 958,4	7 381,1
Investeringar via bolag*	0,0	0,0	242,0	350,0	433,2
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	421,1	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	61,2	20,1**	36,7	41,6 **	73,5
Försäljning till intressebolag	-75,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring	85,4	217,2	50,0	53,6	70,6
Verkligt värde vid periodens utgång	9 462,3	9 390,7	8 732,3	8 403,6	7 958,4

* Förvärv av fastighet via bolag

** Investering har minskats med investeringsstöd om 18,3 Mkr Q1 2020 och 18,6 Mkr Q3 2020. .

	ANTAL	ANTAL	UTHYRBAR	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
	FASTIGHETER	LÄGENHETER		YTA, KVM	MKR	KR/KVM	MKR
Fastighetskategori							
Bostäder	55	3 703	274 661	6 178	22 493	387	1 409
Handel	11	91	88 302	1 867	21 138	179	2 024
Kontor	4	1	10 935	464	42 433	28	2 601
Samhäll	10	111	27 539	894	32 467	59	2 147
Total	80	3 906	401 437	9 403	23 422	653	1 627
Område							
City	24	816	115 708	2 957	25 553	211	1 827
Limhamn/Slottsstaden	20	331	47 035	1 784	37 931	100	2 126
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	27	2 416	169 693	3 628	21 380	238	1 403
Rosengård	3	0	41 678	694	16 647	76	1 821
Stormalmö*	6	343	27 323	340	12 436	28	1 020
Total	80	3 906	401 437	9 403	23 422	653	1 627
Projekt	2	-	1 044	60	-	-	-
Totalt	82	3 906	402 481	9 462	23 422	653	1 627

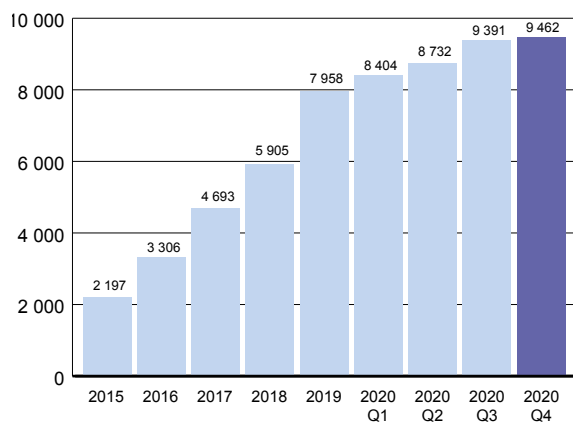
	EKONOMISK UTHYRINGS- GRAD	HYRES- INTÄKTER, MKR	DRIFTSNETTO, MKR	ÖVER- SKOTTS- GRAD	DRIFTSNETTO EXKL ADMIN, MKR	DIREKT- AVKASTNING EXKL ADMIN**
Fastighetskategori						
Bostäder	98%	381	249	65%	261	4,2%
Handel	86%	154	104	67%	108	5,8%
Kontor	96%	27	21	76%	21	4,5%
Samhäll	93%	55	42	77%	44	4,9%
Total	94%	617	415	67%	433	4,6%
Område						
City	88%	186	124	67%	130	4,4%
Limhamn/Slottsstaden	96%	96	73	76%	76	4,2%
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	99%	236	155	66%	162	4,5%
Rosengård	94%	72	49	68%	51	7,3%
Stormalmö*	98%	27	14	51%	15	4,4%
Total	94%	617	415	67%	433	4,6%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	94%	617	415	67%	433	4,6%

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

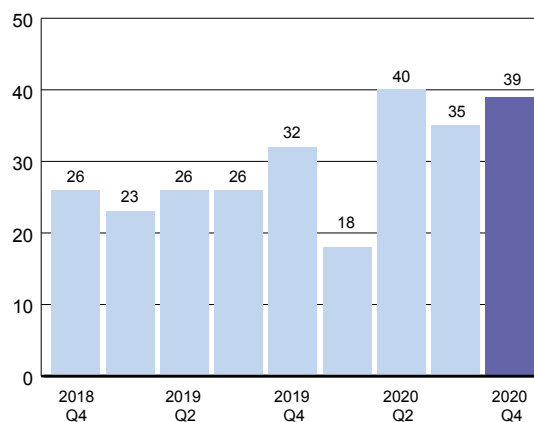
* Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

** Driftnetto exkl admin, Mkr i förhållande till Fastighetsvärde, Mkr.

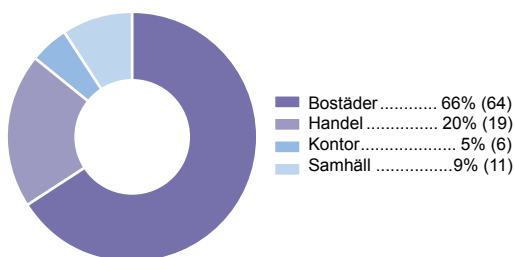
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



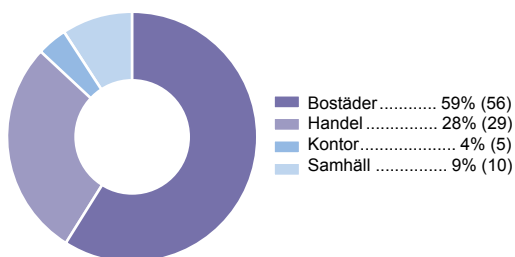
Antal renoverade lägenheter per kvartal



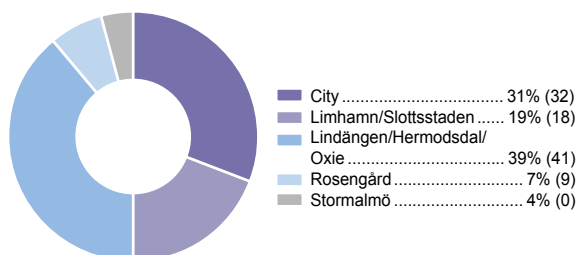
Fastighetsvärde per segment



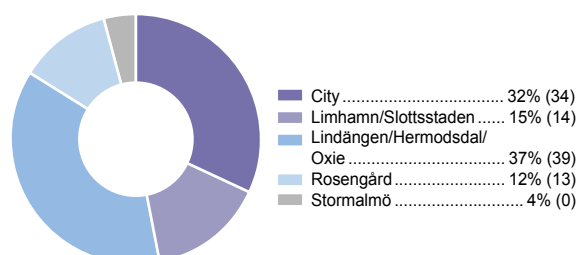
Hyresvärde per segment



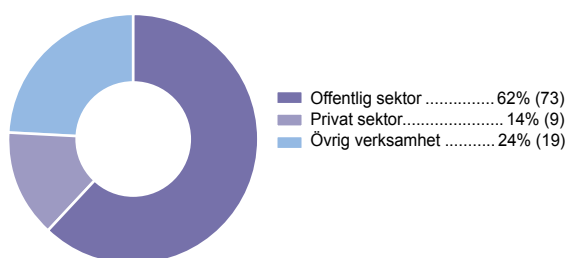
Fastighetsvärde per område



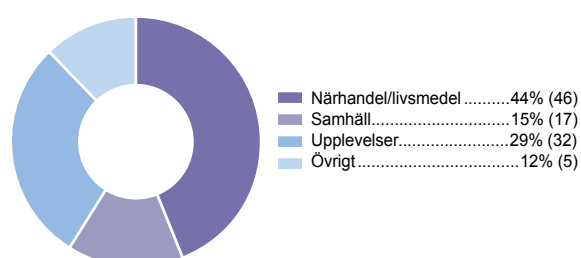
Hyresvärde per område



Samhäll - andel av hyresvärde



Handel - andel av hyresvärde



Föregående år inom parantes.

Bostadsfastigheter

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Arlöv 22:189*	Bostad	Stormalmö**	5 137	50
Beckasinen 11	Bostad	City	3 112	42
Björnen 6	Bostad	Stormalmö**	6 319	73
Björnen 8	Bostad	Stormalmö**	1 674	23
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	2 273	30
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 876	63
Docenten 1*	Bostad	Lindängen	6 556	93
Docenten 4*	Bostad	Lindängen	4 023	51
Docenten 7*	Bostad	Lindängen	5 151	75
Docenten 8*	Bostad	Lindängen	3 655	54
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 434	162
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40
Fritz 2	Bostad	City	601	10
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22
Hermosdsdal 4*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermosdsdal 5*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Häggen 13	Bostad	City	17 746	232
Hälsingör 2	Bostad	City	2 357	22
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Jordlotten 9	Bostad	City	2 113	26
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 602	13
Korpen 42	Bostad	City	9 090	97
Laboratorn 1*	Bostad	Lindängen	7 032	98
Laboratorn 6*	Bostad	Lindängen	5 425	80
Lektorn 5*	Bostad	Lindängen	2 706	44
Lerteglet 1	Bostad	Oxie	3 965	71
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	6 028	100
Motetten 2	Bostad	Lindängen	22 021	275
Murteglet 1	Bostad	Oxie	4 058	73
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	40
Orten 8	Bostad	City	7 897	95
Professorn 14*	Bostad	Lindängen	6 001	85
Professorn 15*	Bostad	Lindängen	4 496	54
Professorn 4*	Bostad	Lindängen	2 849	48
Professorn 5*	Bostad	Lindängen	3 060	40
Professorn 6*	Bostad	Lindängen	2 852	48
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1*	Bostad	Lindängen	5 199	70
Stacken 13*	Bostad	Lindängen	5 317	80
Stacken 9*	Bostad	Lindängen	4 641	80
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 278	25
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 585	34
Vårsången 6*	Bostad	Lindängen	30 732	400
Vårsången 8*	Bostad	Lindängen	14 220	154
Östergård 1	Bostad	Stormalmö**	5 937	87
Östergård 2	Bostad	Stormalmö**	7 414	94
Östergård 3	Bostad	Stormalmö**	842	16
Summa			274 661	3 703

* Tomträtt

** Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

Samhällsfastigheter

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Bryggan 2	Samhäll	Limhamn	7 576	
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 375	
Håkanstorp 9*	Samhäll	City	903	16
Katrinelund 19*	Samhäll	City	318	
Månskäran 1*	Samhäll	Rosengård	443	
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Ugglan 21	Samhäll	Limhamn	1 342	26
Summa			27 539	111

* Tomträtt

Handelsfastigheter

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Gefion 1	Handel	Lindängen	1 500	
Landshövdingen 1*	Handel	Rosengård	31 860	
Nötskrikan 18	Handel	City	907	
Rolf 6	Handel	City	10 695	37
Siljan 22	Handel	Limhamn	6 827	48
Skrattmäsen 13	Handel	Limhamn	2 170	
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Uno 5	Handel	City	26 954	
Vakteln 14	Handel	Limhamn	923	6
Vipan 9	Handel	Limhamn	5 019	
Summa			88 302	91

* Tomträtt

Kontorsfastigheter

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Druvan 1	Kontor	City	2 706	
Liljan 12*	Kontor	City	682	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1
Summa			10 935	1

* Tomträtt

Avtal om förvärv, ej tillträdda fastigheter

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Macken 1	Projekt	City		
Smedjan 13	Projekt	City		
Smedjan 15	Projekt	City		
Summa				

Delägda fastigheter

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Bojen 1	Projekt	Limhamn		
Fendern 1	Projekt	Limhamn		
Svedala 8:16	Handel	Stormalmö*	3 405	6
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel	Stormalmö*	43 000	
Summa			46 405	6

* Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 546,2 Mkr (4 565,0) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från fem olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 327,7 Mkr (347,4) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Det icke säkerställda obligationslånet emitterades 2018 om ett belopp på 350 Mkr, under en total ram om 500 Mkr. Löptiden uppgår till 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll.

Obligationslånet förfaller i februari 2021. Under andra kvartalet 2020 har nya lån och kreditbeslut erhållits i syfte att återköpa obligationslånet om 350 Mkr. Vid ett publikt återköpserbjudande i juni 2020 har 22 Mkr återköpts till kurs 100,20 procent.

Långfristiga ägarlån uppgick till 26,8 Mkr (26,8) vid periodens slut. Konvertibellån till personalen uppgick till 11,4 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Kortfristiga ägarlån om 30 Mkr har återbetalts under tredje kvartalet 2020.

En omklassificering har skett mellan långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder för 2019. För mer information se, Redovisningsprinciper sidan 32. Inga av Trianons väsentliga nyckeltal har påverkats av omklassificeringen.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 460 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,7 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,3 procent (2,4) inklusive swapräntor.

Derivatskulden uppgick till 166,5 Mkr (133,5) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,6 år. Under fjärde kvartalet omförhandlades en stor del av låneportföljen och kapitalbindningstiden förlängdes med cirka 1 år.

Belåningsgraden uppgick till 55,7 procent (55,1).

Hybridobligation

Under andra kvartalet 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om 500 Mkr. Obligationerna noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List den 17 maj 2019.

Hybridobligationen som har evig löptid, har en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent. Hybridobligationen har bokförts som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

Emissionslikviden från hybridobligationen används i enlighet med Trianons hållbara ramverk, med inriktning på social hållbarhet, daterat 31 mars 2019. Separat rapport över användningen av emissionslikviden publicerades på Trianons hemsida, www.trianon.se, i maj 2020.

Under tredje kvartalet 2020 emitterades resterande 100 Mkr under ramverket till kurs 100 procent, vilket tillfört 99,7 Mkr till det egna kapitalet efter transaktionskostnader.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 3 635,2 Mkr (2 916,8), varav 3 532,3 Mkr (2 830,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 29,9 Mkr (14,2) och nyemission av ytterligare hybridobligationer ökat det egna kapitalet med 99,7 Mkr.

Trianons årsstämma beslutade i juni 2020 att ingen utdelning för räkenskapsåret 2019 skulle utgå.

En riktad nyemission av 1 miljon aktier av serie B gjordes under juli 2020 och tillförde det egna kapitalet 111,9 Mkr efter transaktionskostnader.

Eget kapital per aktie uppgick till 94,28 (77,63) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 82,33 kronor per aktie (67,27).

Soliditeten uppgick till 35,3 procent (34,6) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 280,1 Mkr (177,7). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 102,4 Mkr (147,7). Kassaflödet har påverkats av investeringar i nyproduktion, förvärv och investeringar i befintliga fastigheter om 981,9 Mkr (1 168,2).

Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 908,0 Mkr (716,9), amorteringar av lån om -125,6 Mkr (-89,9), nyemission om 111,9 Mkr (204,4) samt hybridobligation om 69,8 Mkr (378,0).

Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 178,5 Mkr (149,2) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 280,1 Mkr (177,7).

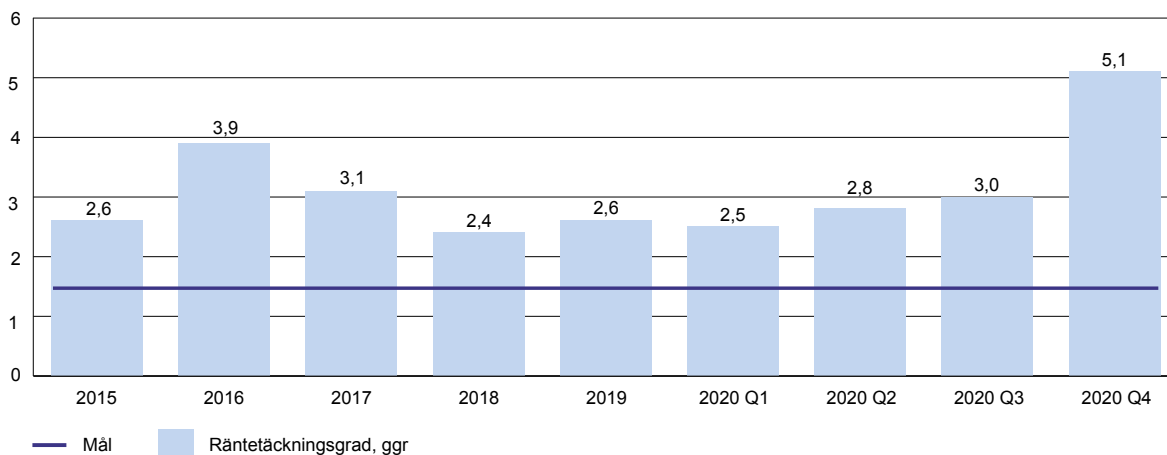
Finansiella derivatinstrument

FÖRFALLODAG	MKR
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2024-03-11	100
2025-03-18	100
2025-09-08	50
2025-09-23	100
2025-10-20	100
2026-06-22	100
2026-09-07	200
2028-03-29	100
2028-05-29	100
2028-06-21	200
2028-12-27	470
2029-01-25	300
2029-03-15	100
2029-03-22	100
2029-06-11	200
2 460	



Bostäder och bostadsnära handel, Siljan 22 på Limhamn.

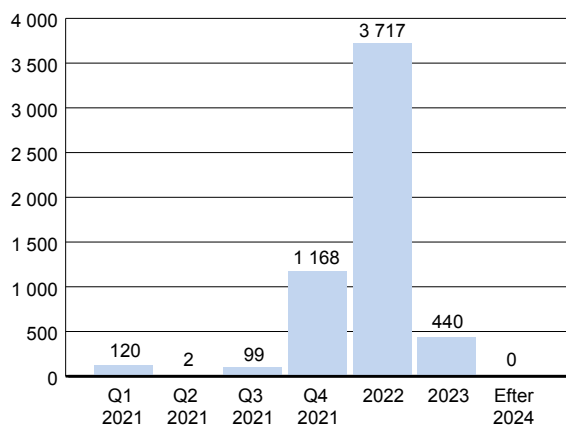
Räntetäckningsgrad, ggr



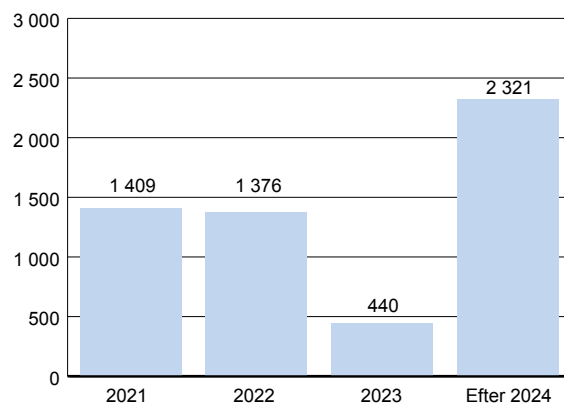
Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar av derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader med återläggning av räntekostnader för derivat.

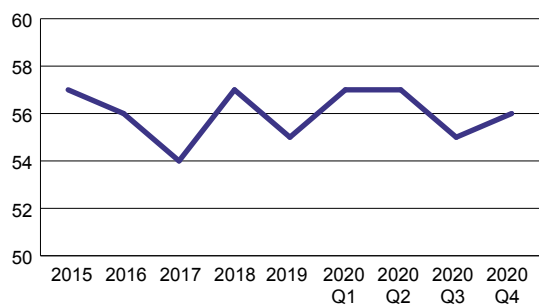
Kapitalbindning, Mkr



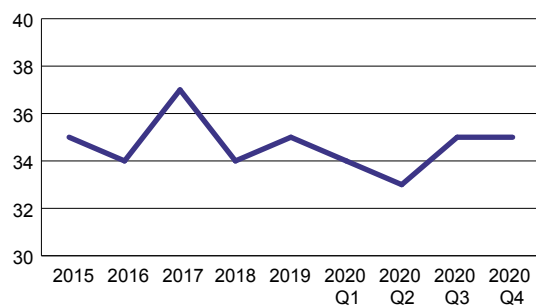
Räntebindning, Mkr



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MKR	OKT-DEC 2020	OKT-DEC 2019	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter	147,7	121,1	553,2	446,4
Övriga intäkter	1,2	3,7	2,6	6,7
Fastighetskostnader	-50,0	-49,5	-187,3	-167,6
Driftsnetto	98,9	75,3	368,5	285,5
Central administration	-20,3	-11,4	-52,9	-35,8
Resultat från andelar i intresseföretag	84,0	-0,2	83,8	-0,4
varav förvaltningsresultat	0,2	-0,4	0,5	-0,3
Finansiella intäkter	0,0	0,1	0,2	0,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,6	-1,6	-6,4	-5,8
Finansiella kostnader	-23,3	-16,7	-85,7	-66,6
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	137,7	45,5	307,5	177,2
Förvaltningsresultat	53,9	45,3	224,2	177,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	85,4	70,6	406,2	292,3
Värdeförändring derivat	10,1	51,3	-62,3	-81,9
Resultat före skatt	233,2	167,4	651,4	387,6
Skatt på periodens resultat	-40,6	-43,7	-113,9	-80,5
Periodens resultat	192,6	123,7	537,4	307,1
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	192,6	123,7	537,4	307,1
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	180,7	132,6	519,7	309,6
Innehav utan bestämmande inflytande	11,9	-8,9	17,7	-2,5
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning *,***	4,57	3,65	13,24	8,55
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning **,***	4,56	3,65	13,23	8,55
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	37 465,5	34 365,5	36 946,4	34 561,1
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	37 527,0	34 393,9	36 993,3	34 568,3

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 2 100 000 aktier den 27 november 2019 samt 1 000 000 aktier den 8 juli 2020.

** Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022.

*** Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten för tredje kvartalet 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen, se sidan 34.

Balansräkning i sammandrag

MKR	31 DEC 2020	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	9 462,3	7 958,4
Nyttjanderätt, tomträtter	194,2	190,6
Materiella anläggningstillgångar	1,2	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	9 657,8	8 150,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Fordringar på intresseföretag	136,5	0,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	95,1	8,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	231,7	8,4
Uppskjuten skattefordran	57,4	47,7
Summa anläggningstillgångar	9 946,9	8 206,8
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	76,2	35,5
Likvida medel	280,1	177,7
Summa omsättningstillgångar	356,3	213,2
SUMMA TILLGÅNGAR	10 303,2	8 420,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 532,3	2 830,9
Innehav utan bestämmande inflytande	102,9	85,9
Summa eget kapital	3 635,2	2 916,8
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder*	4 059,6	850,1
Leasingskulder	194,2	190,6
Derivatinstrument	166,5	133,5
Uppskjuten skatteskuld	586,8	467,3
Summa långfristiga skulder*	5 007,1	1 641,5
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder*	1 486,6	3 714,9
Derivatinstrument	0,8	0,0
Övriga kortfristiga skulder	173,5	146,8
Summa kortfristiga skulder*	1 660,9	3 861,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 303,2	8 420,0

* Den finansiella informationen för 2019-12-31 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel, för mer information se sid 32.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MKR	31 DEC 2020	31 DEC 2019
Totalt eget kapital vid periodens början	2 916,8	2 064,3
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	2 830,9	1 978,4
Nyemission	111,9	204,4
Utdelning	0,0	-39,5
Emission hybridobligation	99,7	392,2
Utdelning hybridobligation	-29,9	-14,2
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	519,7	309,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	3 532,3	2 830,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Belopp vid periodens början	85,9	85,9
Förvärv av verksamheter	0,0	5,0
Utdelning	-0,7	-2,5
Periodens resultat	17,7	-2,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	102,9	85,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	3 635,2	2 916,8



Kassaflödesanalys i sammandrag

MKR	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
Driftsnetto	368,5	285,5
Central administration	-52,9	-35,8
Betalt finansnetto	-120,4	-98,9
Ej kassaflödespåverkande poster	1,3	0,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	196,5	151,4
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	-27,9	41,0
Förändringar av rörelseskulder	10,0	-43,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	178,5	149,2
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i förvaltningsfastigheter	-599,2	-281,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-382,7	-887,0
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0,0	-1,0
Försäljning av dotterbolag till intressebolag	59,1	0,0
Förvärv av andelar i intresseföretag	0,0	-0,2
Investering fordringar intressebolag	-116,7	0,0
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 039,5	-1 168,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	908,0	716,9
Amortering av lån	-125,6	-89,9
Emission	111,9	204,4
Hybridobligation	69,8	378,0
Utbetald utdelning	-0,7	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	963,4	1 167,4
Periodens kassaflöde	102,4	147,7
Likvida medel vid periodens ingång	177,7	30,0
Likvida medel vid periodens utgång	280,1	177,7

KONCERNENS NYCKELTAL

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 34-35.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel.
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%.
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,5 ggr.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80% bostads- och samhällsfastigheter.

Finansiella	OKT-DEC 2020	OKT-DEC 2019	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
Avkastning på eget kapital, %	21,0%	19,9%	16,7%	12,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	2,6	3,4	2,6
Soliditet, %	35,3%	34,6%	35,3%	34,6%
Genomsnittlig ränta, %	2,3%	2,1%	2,3%	2,4%
Förvaltningsresultat, Mkr	53,9	45,3	224,2	177,3
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	19,0%	53,6%	26,4%	35,6%
Resultat före skatt, Mkr	233,2	167,4	651,4	387,6
Periodens totalresultat, Mkr	192,6	123,7	537,4	307,1
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	180,7	132,6	519,7	309,6
Eget kapital, Mkr	3 635,2	2 916,8	3 635,2	2 916,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	3 532,3	2 830,9	3 532,3	2 830,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 084,5	2 452,9	3 084,5	2 452,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 228,2	3 384,0	4 228,2	3 384,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 780,4	3 006,0	3 780,4	3 006,0
Balansomslutning, Mkr	10 303,2	8 420,0	10 303,2	8 420,0

Aktierelaterade	OKT-DEC 2020	OKT-DEC 2019	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
Antal utestående aktier, tusental	37 465,5	36 465,5	37 465,5	36 465,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	37 465,5	35 141,6	36 946,4	34 561,1
Eget kapital per aktie, kr	94,28	77,63	94,28	77,63
Eget kapital per aktie, kr**	82,33	67,27	82,33	67,27
Resultat per aktie, kr*, ***	4,57	3,65	13,24	8,55
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	112,86	92,80	112,86	92,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	100,90	82,43	100,90	82,43

* Definition enligt IFRS

** Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

*** Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020.
Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

Fastighetsrelaterade	OKT-DEC 2020	OKT-DEC 2019	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter, Mkr	147,7	121,1	553,2	446,4
Driftsöverskott, Mkr	98,9	75,3	368,5	285,5
Hysesvärde, Mkr	653,4	557,8	653,4	557,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5%	93,5%	94,5%	93,5%
Överskottsgrad, %	67,0%	62,2%	66,6%	64,0%
Belåningsgrad, %	55,7%	55,1%	55,7%	55,1%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	75%	75%	75%	75%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	402	341	402	341



Härledning av nyckeltal

MRK OM INGET ANNAT ANGES	OKT-DEC 2020	OKT-DEC 2019	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter	147,7	121,1	553,2	446,4
Övriga intäkter	1,2	3,7	2,6	6,7
Fastighetskostnader	-50,0	-49,5	-187,3	-167,6
Driftsnetto	98,9	75,3	368,5	285,5
Överskottsgrad, %	67,0%	62,2%	66,6%	64,0%
Eget kapital	3 635,2	2 916,8	3 635,2	2 916,8
Balansomslutning	10 303,2	8 420,0	10 303,2	8 420,0
Soliditet, %	35,3%	34,6%	35,3%	34,6%
Räntebärande skulder, långfristiga	4 059,6	850,1	4 059,6	850,1
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 486,6	3 714,9	1 486,6	3 714,9
Likvida medel	-280,1	-177,7	-280,1	-177,7
Räntebärande nettoskuld	5 266,1	4 387,3	5 266,1	4 387,3
Förvaltningsfastigheter	9 462,3	7 958,4	9 462,3	7 958,4
Belåningsgrad, %	55,7%	55,1%	55,7%	55,1%
Resultat före skatt	233,2	167,4	651,4	387,6
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-95,5	-121,9	-343,9	-210,4
Återläggning av räntekostnader	23,3	16,7	85,7	66,6
Justerat resultat före skatt	161,0	62,2	393,2	243,8
Finansiella kostnader	-23,3	-16,7	-85,7	-66,6
Räntekostnader	-8,0	-7,0	-28,4	-27,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-31,3	-23,7	-114,1	-94,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	2,6	3,4	2,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	180,7	132,6	519,7	309,6
Beräknat årstakt	722,8	530,4	519,7	309,6
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 446,6	2 666,0	3 103,1	2 440,3
Avkastning på eget kapital, %	21,0%	19,9%	16,7%	12,7%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 532,3	2 830,9	3 532,3	2 830,9
Återläggning av uppskjuten skatt	586,8	467,3	586,8	467,3
Återläggning av derivat	166,5	133,5	166,5	133,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-57,4	-47,7	-57,4	-47,7
Långsiktigt substansvärde	4 228,2	3 384,0	4 228,2	3 384,0
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-447,8	-378,0	-447,8	-378,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	3 780,4	3 006,0	3 780,4	3 006,0

Definitioner och motivering för användning av alternativa nyckeltal, se sidan 34.

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag MKR	OKT-DEC 2020	OKT-DEC 2019	JAN-DEC 2020	JAN-DEC 2019
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Nettoomsättning	15,0	16,3	61,1	60,4
Resultat från andel i intresseföretag	1,6	1,4	1,6	1,3
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,0	0,2	0,1
Summa rörelseintäkter	16,8	17,7	62,9	61,8
<i>Rörelsens kostnader</i>				
	-31,6	-25,1	-95,2	-79,1
Rörelseresultat	-14,8	-7,4	-32,3	-17,3
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i intresseföretag	-3,6	0,0	-3,6	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	16,0	6,4	31,8	21,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14,3	-13,0	-53,8	-50,7
Värdeförändringar derivat	16,7	-14,5	8,8	-14,5
Resultat efter finansiella poster	0,0	-28,5	-49,2	-60,8
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
	48,4	102,5	49,4	103,5
Resultat före skatt	48,4	74,0	0,2	42,7
Skatt på periodens resultat	-2,3	15,3	-0,6	15,3
Periodens resultat	46,1	89,3	-0,4	58,0

Balansräkning i sammandrag
MKR

	31 DEC 2020	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	637,2	639,5
Fordringar på koncernföretag	1 508,4	1 076,3
Finansiella anläggningstillgångar	876,6	723,2
Summa anläggningstillgångar	3 022,2	2 439,0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	22,8	8,8
Kassa och bank	235,9	170,0
Summa omsättningstillgångar	258,7	178,8
SUMMA TILLGÅNGAR	3 280,9	2 617,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	125,1	122,6
Fritt eget kapital	1 268,9	1 090,1
Summa eget kapital	1 394,0	1 212,7
Avsättningar för skatter	10,7	10,6
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	613,7	349,3
Övriga långfristiga skulder	11,4	11,4
Derivatinstrument	166,7	131,5
Skulder till koncernföretag	869,0	415,4
Summa långfristiga skulder	1 660,8	907,6
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	179,3	456,1
Övriga skulder	36,1	30,8
Summa kortfristiga skulder	215,4	486,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 280,9	2 617,8

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering okt-dec 2020

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 DEC 2020
Bostäder	93,4	0,0	-33,2	60,2	64,5%	6 177,9
Handel	35,1	0,0	-12,8	22,3	63,7%	1 869,0
Kontor	6,4	0,0	-1,5	4,9	77,3%	464,1
Samhäll	12,8	0,0	-2,8	10,0	78,5%	894,1
Ej fördelat*	0,0	1,2	0,1	1,3	0,0%	57,2
Summa	147,7	1,2	-50,0	98,9	66,9%	9 462,3

Segmentsrapportering okt-dec 2019

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 DEC 2019
Bostäder	75,2	1,2	-30,8	45,6	60,6%	4 860,6
Handel	30,3	0,8	-13,2	17,9	59,1%	1 484,5
Kontor	7,1	0,0	-1,7	5,4	76,3%	450,5
Samhäll	8,5	0,0	-3,7	4,8	56,4%	861,2
Ej fördelat*	0,0	1,7	-0,1	1,6	0,0%	301,6
Summa	121,1	3,7	-49,5	75,2	62,2%	7 958,4

Segmentsrapportering jan-dec 2020

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 DEC 2020
Bostäder	337,7	0,0	-119,3	218,4	64,7%	6 177,9
Handel	138,2	0,0	-50,4	87,8	63,6%	1 869,0
Kontor	26,5	0,0	-6,0	20,5	77,5%	464,1
Samhäll	50,6	0,0	-11,5	39,1	77,4%	894,1
Ej fördelat*	0,2	2,6	-0,3	2,5	0,0%	57,2
Summa	553,2	2,6	-187,3	368,5	66,6%	9 462,3

Segmentsrapportering jan-dec 2019

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 DEC 2019
Bostäder	272,5	1,2	-104,0	169,8	62,3%	4 860,6
Handel	113,5	0,8	-45,7	68,6	60,5%	1 484,5
Kontor	27,1	0,0	-6,8	20,3	74,9%	450,5
Samhäll	33,2	0,0	-10,8	22,4	67,6%	861,2
Ej fördelat*	0,0	4,7	-0,3	4,4	0,0%	301,6
Summa	446,4	6,7	-167,6	285,5	64,0%	7 958,4

* Avser projektfastigheter

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment.

Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, kontor, handel och samhäll. Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighets-kostnader, driftsnetto samt verkligt värde.

Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IRFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Under 2020 har i samband med bolagets ansökan om upptagande av handel på Nasdaq Stockholm uppkommit fråga om redovisning av vissa av bolagets långfristiga skulder, huruvida dessa rätteligen skulle klassificerats som kortfristiga. Bolaget har analyserat frågan och funnit att vissa av skulderna är av sådan karaktär att de inte bör klassificerats som långfristiga. Som en konsekvens av detta har omklassificering skett mellan långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder. Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioden 2019 med 3 630,3 Mkr.

Inga av Trianons väsentliga nyckeltal har påverkats av omklassificeringen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d.v.s. IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Moderbolaget har precis som koncernen omklassificerat långfristiga och kortfristiga skulder för 2019 om 444 Mkr,

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2019.

Upplysning om finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder, med undantag av räntederivat, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Transaktioner med närstående

Under första kvartalet 2020 upptogs ägarlån till marknadsmässig ränta från närstående bolag om 30 Mkr i samband med förvärv av fastigheter. Lånen har under tredje kvartalet återbetalats i sin helhet.

Under tredje kvartalet har 50 procent av aktierna i Trianon Tegelstenen 11 AB överlåtits till Briban Invest AB. Under fjärde kvartalet har ytterligare 5 procent av aktierna överlåtits, vilket innebär att Trianons ägande minskat till totalt 45 procent. Trianon Tegelstenen 11 AB är i sin tur delägare i bolag som bedriver verksamheter i Trianons fastigheter och inga av bolagen äger några fastigheter. Transaktionen är gjord till marknadsmässiga villkor och uppgår inte till väsentliga belopp. I samband med förvärvet har Briban Invest AB och Fastighets AB Trianon lämnat ägarlån om vardera 14 Mkr till Trianon Tegelstenen 11 AB. Lånen löper med marknadsmässig ränta. Trianon Tegelstenen 11 AB redovisas efter försäljningen som intressebolag.

Frånsett transaktionerna ovan finns inga transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2019.

Coronapandemin fortsätter att sprida osäkerhet både i Sverige och resten av världen. För Trianon har pandemin hittills inte haft väsentlig effekt på resultat och finansiell ställning. Totalt har Trianons resultat påverkats negativt med 10 Mkr under 2020, relaterat till minskade hyresintäkter och befarade kundförluster. Trianons fastighetsbestånd som till 75 procent består av bostäder och samhällsfastigheter, ger bolaget stabilitet. En stor del av handelssegmentet utgörs dessutom av dagligvaruhandel, närhandel och samhällskontrakt, vilket medför minskad risk i detta segment.

Arsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2020 kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se, från och med vecka 12 2021. Årsstämman äger rum tisdagen den 4 maj 2021 i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Trianons styrelse via e-post till info@trianon.se eller per post till Fastighets AB Trianon, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 15 mars 2021.

Utdelning

För räkenskapsåret 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 1,80 kronor per aktie (0,0) totalt 67 437 900 kronor, vilket motsvarar cirka 30 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till mellan 30 och 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det undre intervallet.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 18 februari 2021

Boris Lennerhov
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

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

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del nettoskulden utgör av fastighetsvärdet.

BRA

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

BTA

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

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.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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

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.

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.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hållbar hybridobligation

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

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen. Definition enligt IFRS.

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: Underlättar för investerare att bedöma möjligheterna att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.

Samhällsfastighet

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

Soliditet

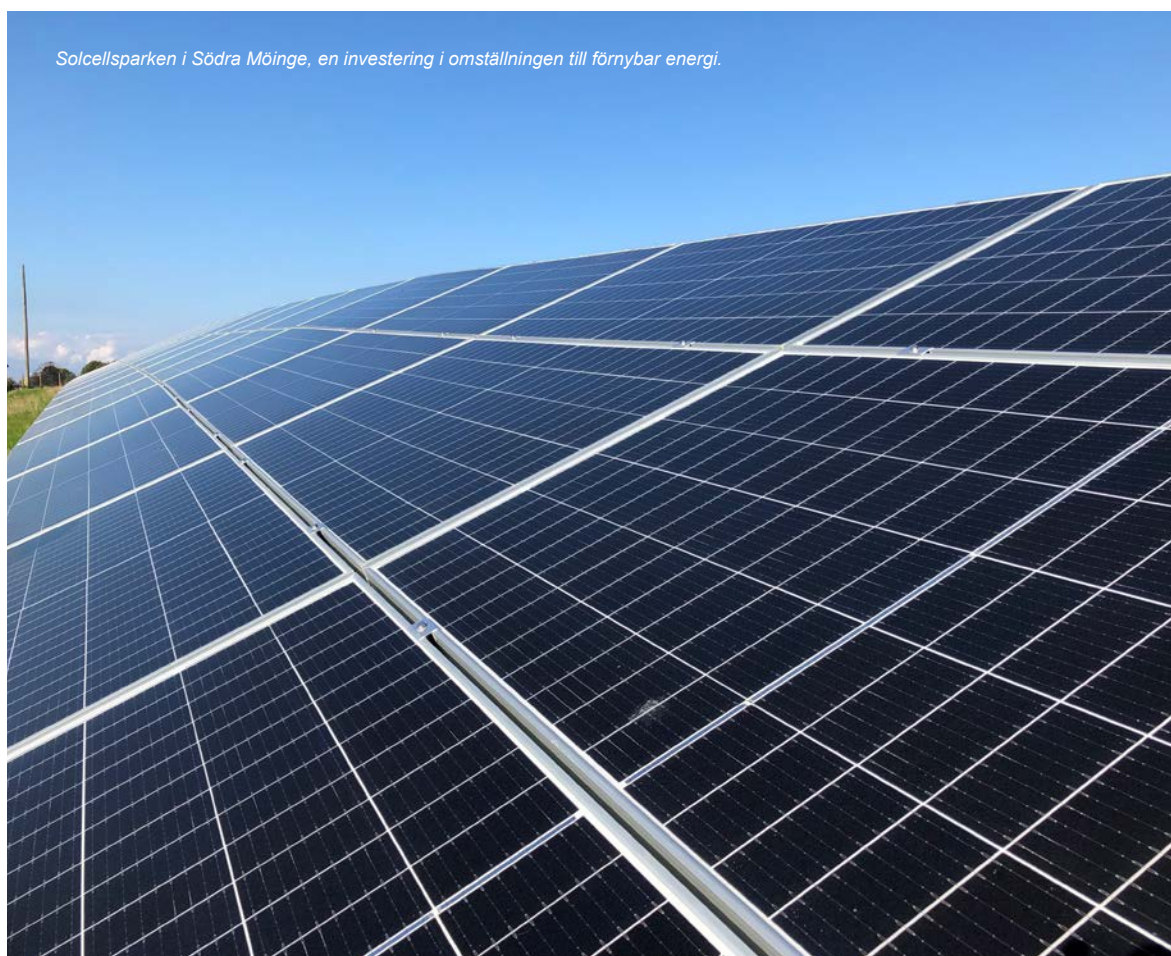
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Motiv för användning: Visar kapitalstruktur genom hur stor andel av totala tillgångar som utgörs av eget kapital.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter

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



Solcellsparken i Södra Möinge, en investering i omställningen till förnybar energi.

Trianon är fastighetsbolaget som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö med omnejd. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt och har sitt fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie, Rosengård, Hermodsdal samt i Skurups och Burlövs kommuner. Företaget är entreprenörsdrivet med en organisation och ett arbetssätt som präglas av flexibilitet, snabbhet och hög servicenivå. Företagsstrategin har sin grund i lyhördhet, att noggrant följa samhällsutvecklingen och upptäcka nya trender för att finna intressanta affärsmöjligheter.

Bolaget är sedan 17 december 2020 noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

FINANSIELL KALENDER:

Årsstämma 2021	2021-05-04
Delårsrapport Q1 2021	2021-05-04
Delårsrapport Q2 2021	2021-07-16
Delårsrapport Q3 2021	2021-11-10

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 94 85



Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

040-611 34 00

info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281

www.trianon.se