

Q1

Delårsrapport januari-mars 2021
Fastighets AB Trianon (publ)

Resultat i korthet första kvartalet 2021

- Hyresintäkterna ökade med 17 procent och uppgick till 150,7 Mkr (129,2).
- Driftsöverskottet ökade med 16 procent och uppgick till 87,6 Mkr (75,4) och överskottsgraden uppgick till 58 procent (58).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent och uppgick till 52,7 Mkr (45,7).
- Periodens resultat uppgick till 298,0 Mkr (42,2) varav 293,1 Mkr (40,3) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till mars om 7,59 (0,91).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 279,4 Mkr (53,6).
- Värdeförändring derivat uppgick till 41,6 Mkr (-49,3).

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 31 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 4 maj 2021 kl 08.00.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Netouthyrningen uppgick till 3,8 Mkr. Nya hyresavtal tecknades med hyresgäster inom samhällsservice och kontor i Torghuset på Entré.
- Förvärv av utvecklingsfastighet för konvertering till bostäder i centrala Malmö.
- Boris Lennerhov utses av styrelsen 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.
- Tecknande av avsiktsförklaring om försäljning av 50 procent av fastigheten Rosengård Centrum.
- Förvärv av 208 lägenheter, utvecklingsfastighet och byggrätter i Svedala till ett fastighetsvärde om 169 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Bostadsrättsprojektet Concordia 14 i centrala Malmö är färdigställt och inflyttningsklart.
- Förstärkning har gjorts i ledningen och organisationen med nyckelroller inom förvärv, värdeskapande investeringar och nyproduktion.

JANUARI-MARS 2021

HYRES- INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE
151	88	53	298	10 000
Mkr	Mkr	Mkr	Mkr	Mkr

Nyckeltal	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	151	129	553
Driftsöverskott, Mkr	88	75	368
Förvaltningsresultat, Mkr	53	46	224
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	279	54	406
Periodens totalresultat, Mkr	298	42	537
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	10 000	8 404	9 462
Balansomslutning, Mkr	10 755	8 784	10 303
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	3,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	32%	6%	17%
Belåningsgrad, %	55%	57%	56%
Soliditet, %	36%	34%	35%
Eget kapital per aktie, kr	101,87	78,54	94,28
Eget kapital per aktie, kr*	90,15	68,39	82,33
Resultat per aktie, kr**	7,59	0,91	13,24
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	121,15	95,09	112,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	109,43	84,94	100,90
Hysesvärde, Mkr	675	596	653
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	94%	94%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	419	360	402

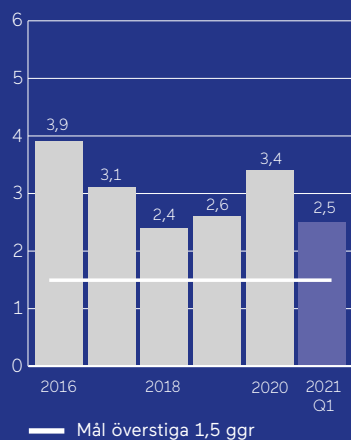
* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.

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

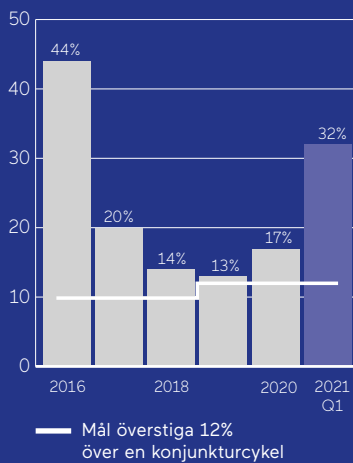


Finansiella mål

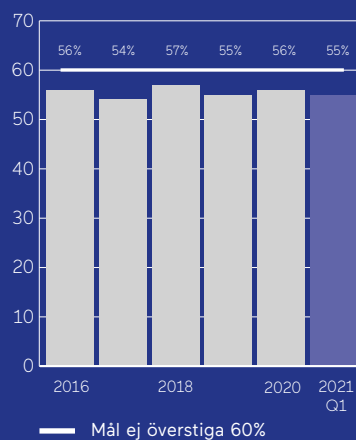
Räntetäckningsgrad, ggr



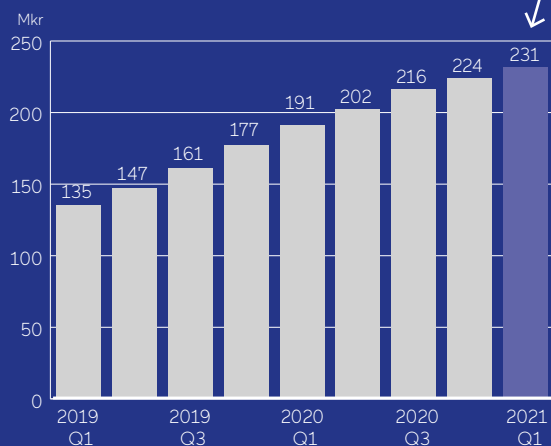
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



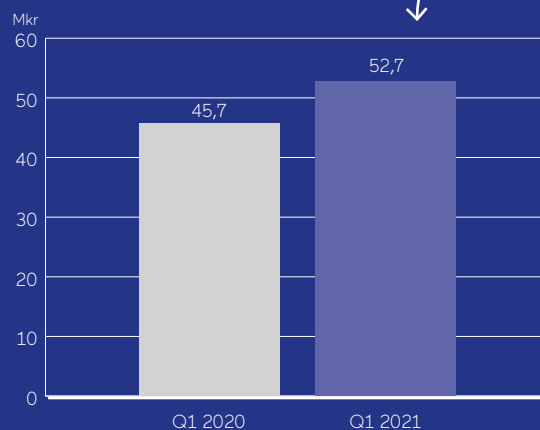
Belåningsgrad, %



Förvaltningsresultat, rullande 12 mån

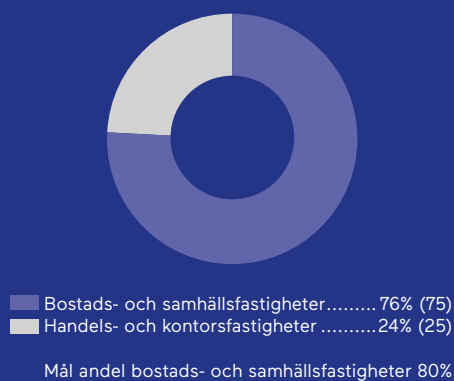


Förvaltningsresultat, Mkr

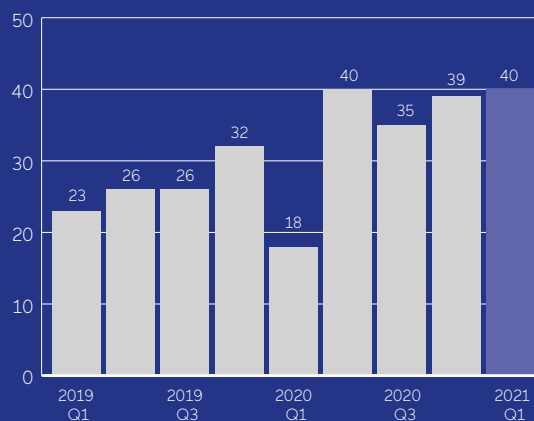


Mål ökning med 12% årligen

Andel av fastighetsvärde



Antal renoverade lägenheter per kvartal



VD har ordet

Stark inledning på året: 7,59 kr per aktie



Trianon verkar på en väldigt stark fastighetsmarknad. Detta i kombination med genomförda värdeskapande investeringar genererar positiva värdeförändringar under perioden om cirka 280 Mkr och ett ökat resultat per aktie till 7,59 kr, jämfört med 0,91 kr/aktie för Q1 2020. Trots utmanande tider ökar vi förvaltningsresultatet med 15 procent till 52,7 Mkr (45,7), ett resultat som belastades med en pandemieffekt om 2 Mkr och med ökade energikostnader jämfört med föregående år.

Årets första tre månader bjöd på nya uthyrningar och hyresintäkterna ökade med 17 procent till 150,7 Mkr (129,2). Vi utvecklar nu Torghuset på Entré i Malmö till en samhällsfastighet och tecknade under kvartalet bland annat ett sexårigt avtal med Statens servicecenter.

Förvärv och byggrätter i Svedala

I mars förvärvade Trianon 208 lägenheter i centrala Svedala till ett överenskommet fastighetsvärde om 161 Mkr, vilket motsvarar ett värde på cirka 11 500 kr per kvadratmeter. Vi förvärvade även byggrätter som möjliggör ytterligare 150 lägenheter och en utvecklingsfastighet för ytterligare bostadsutveckling, allt med gångavstånd till service och tågstation. Svedala är en kommun i stark utveckling och vi ser fram emot att ta en aktiv roll i stadsutvecklingen.

Hållbara renoveringar

Vi fortsätter med hållbara renoveringar i vårt befintliga bestånd med målet att renovera 200 lägenheter i år. Det första kvartalet renoverade vi 40 lägenheter och vid dessa värdeskapande investeringar tillämpar vi vår renoveringsmodell som utgår från områdets och våra hyresgästers behov och betalningsförmåga.

Projektportfölj med 700 möjliga byggstarter

På en stark marknad med få objekt är det utmanande att hitta bra förvärv och vi ökar därför tempot rejält i vår nyproduktion, som ger cirka 5 procent i avkastning jämfört med 2,75-3,5 procent på snittet i Malmö för befintliga bostäder. Målet är att byggstarta 700 lägenheter inom de närmaste 12 månaderna och av den anledningen har Trianon gjort förstärkningar i organisationen på projektutvecklingssidan. Se projektplanen på sidan 12.

Utveckling av Rosengård Centrum

Förberedelser har gjorts under kvartalet inför byggstart av nya Rosengårdsbiblioteket som nu byggs ut till den dubbla storleken. Rosengård Centrum är ett mycket väl fungerande center med en attraktiv mix av hyresgäster och en betydande del bostadsnära handel. Att det är fullt uthyrt stärker oss i beslutet att satsa ytterligare på området. Det vill vi göra tillsammans med en annan aktör och har därför tecknat en avsiktsförklaring om försäljning av 50 procent av Rosengård Centrum.

Mål och fokus framåt

Året har börjat bra och utsikterna ser fortsatt goda ut. Det stora stadsutvecklingsprojektet i Burlöv, som vi och Wallfast förvärvade i slutet av förra året, fortsätter att övertyga oss om den enorma potential som förvärvet innebär. Att få tillgång till cirka 150 000 kvm BTA bostadsbyggrätter på ett fantastiskt läge precis i anslutning till det nya fyrspåret med tåg till Malmö och Lund på 5-7 minuter var tionde minut, är inte precis någon självklarhet i dessa tider då marknaden är stark och objekten få. Jag är övertygad om att detta innebär stora möjligheter till värdeskapande i framtiden.

Trianon har klarat sig väl under pandemin och vid en framåtblick bedömer vi att påverkan blir fortsatt liten under 2021. Vår strategi står fast, vi kommer fortsätta vår tillväxt genom uthyrning, nyproduktion, förvärv och värdeskapande investeringar samt fortsätta leverera med god marginal på våra finansiella mål. Ett stort tack till alla som är med på resan!

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 byggrätter. 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 av bostads-, handels-, kontors-, och samhällsfastigheter belägna i Malmö samt Svedala, Burlövs och Skurups kommuner.

Trianon konsoliderar 88 fastigheter och deläger ytterligare 4 fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 419 000 kvm exklusive cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. Fastighetsvärdet uppgick till 10,0 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 rapporteras årligen i maj samt i bolagets års- och hållbarhetsredovisning, se Trianons webbplats, 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 Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm segmentet Mid Cap. Stängningskursen den 31 mars 2021 var 133 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 4,8 Mdkr den 31 mars 2021.

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		Summa aktier	Aktiekapital (SEK)	
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-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 (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 Jan Barchan via bolag och Olof Andersson privat och via bolag, som vardera representerar cirka 28 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier framgår enligt tabell nedan.

Ägare per den 31 mars 2021

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Briban Invest AB	10 350 763	27,63%	1 685 547,7	32,95%
Olof Andersson privat och via bolag	10 347 142	27,62%	1 685 185,6	32,94%
AB Grenspecialisten	3 752 524	10,02%	375 252,4	7,34%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 468 551	9,26%	346 855,1	6,78%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 008 985	2,69%	168 961,9	3,30%
Fosielund Holding AB	930 000	2,48%	93 000,0	1,82%
SEB Sverigefond Småbolag	917 432	2,45%	91 743,2	1,79%
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	586 457	1,57%	58 645,7	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%
Övriga aktieägare	5 224 171	13,94%	522 417,1	10,21%
Summa	37 465 500	100,00%	5 115 556,2	100,00%

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Resultat, intäkter och kostnader

Januari – mars 2021

Resultatposterna nedan avser perioden januari- mars 2021. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 150,7 Mkr (129,2), vilket motsvarar en ökning med 17 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och uthyrning. Hyresintäkterna har påverkats negativt av pandemin med cirka 1,9 Mkr beroende på minskade omsättningshyror och hyresrabatter. Hyresrabatter har redovisats i den period som de skulle ha infallit.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 3,8 Mkr (2,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94).

Det totala hyresvärdet uppgick till 675,3 Mkr (596,2). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt uthyrning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 63,4 Mkr (54,7). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

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

Renoveringsarbeten av lägenheter har ökat och 40 (18) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 87,6 Mkr (75,4) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 16 procent. Överskottsgraden uppgick till 58 procent (58).

Central administration

Central administration uppgick till 11,6 Mkr (9,2). 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 67 (63) varav 32 (30) tjänstepersoner.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till -0,2 Mkr (0,1) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 0,2 Mkr (0,1).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 22,3 Mkr (19,1) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,1 procent (2,2). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter.

Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 1,7 Mkr (1,6).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 279,4 Mkr (53,6) för perioden. Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring i bostadsbeståndet.

Samtliga fastigheter har internvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,5 procent (4,7) samt för bostadsfastigheter till 4,2 procent (4,4).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 41,6 Mkr (-49,3) för perioden. Av detta avser -7,9 Mkr (-6,9) under perioden betald swapränta. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.



Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -75,3 Mkr (-7,8). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -65,1 Mkr (-16,5) samt värdeförändringar av derivatinstrument -10,2 Mkr (8,7).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 298,0 Mkr (42,2), varav 293,1 Mkr (40,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 7,59 kronor per aktie (0,91) före utspädning och till 7,58 (0,91) kronor per aktie efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 32 procent (6) och ökningen hänförs sig främst till

ökat förvaltningsresultat samt värdeförändring av förvaltningsfastigheter och derivat.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 15,3 Mkr (15,5).

Rörelseresultatet uppgick till -9,5 Mkr (-5,6).

Värdeförändringar derivat uppgick till 49,0 Mkr (-6,4) 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 -10,1 Mkr (1,3) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat.



Kvarteret Hanna, Burlöv



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 värdet förändringar 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 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Hyresvärde	675,3	653,4	644,2	624,1	596,2
Vakanser*	-27,1	-25,4	-28,9	-28,5	-28,9
Kontrakterade vakanser**	-2,5	-4,3			
Rabatter	-5,6	-6,5	-5,1	-5,9	-5,5
Hyresintäkter	640,0	617,2	610,2	589,7	561,8
Fastighetskostnader	-190,9	-183,6	-186,1	-179,9	-169,7
Fastighetsadministration	-19,2	-18,0	-18,0	-18,0	-17,6
Driftsöverskott	430,0	415,6	406,1	391,8	374,5
Överskottsgrad	67%	67%	67%	66%	67%
Central administration	-44,0	-41,6	-41,6	-41,6	-40,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	4,3	4,3	0,4	0,4	0,4
Tomträttsavgäld	-7,0	-7,0	-6,7	-6,7	-6,7
Finansiella intäkter och kostnader	-118,0	-120,6	-117,2	-110,3	-105,5
Förvaltningsresultat	265,3	250,7	241,0	233,6	222,6
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	257,7	243,1	233,4	227,3	216,3
Innehav utan bestämmande inflytande	7,6	7,6	7,6	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



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 till största delen i Malmö men även i Svedala, Burlövs och Skurups kommuner.

Fastighetsinnehavet består av 88 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 419 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture. Bostäder och samhällsfastigheter utgör 76 procent av fastighetsvärdet.

Under kvartalet har 66,7 Mkr (41,6) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgäst Anpassningar i lokaler samt konverteringar.

Förvärv och avyttringar

Tillträde av utvecklingsfastigheten Macken 1 i Slottsstaden i Malmö. Fastigheten omfattar 1 000 kvm mark och 60 parkeringsplatser med potential för utveckling av bostäder. Fastighetsvärdet uppgick till 15 Mkr.

Förvärv och tillträde av utvecklingsfastigheten Vallen 15 i centrala Malmö. Fastigheten omfattar 800 kvm delvis tomställd kontorsyta, vilket avses konverteras till bostäder. Fastighetsvärdet uppgick till 16 Mkr.

Förvärv av bostadsfastighet i Svedala omfattande 14 000 kvm fördelat på 208 lägenheter samt byggrätter och en utvecklingsfastighet om 1 600 kvm med möjlig bostadsförtätning. Fastighetsvärdet uppgick till 169 Mkr.

Avsiktsförklaring undertecknat om försäljning av 50 procent av handelsfastigheten Landshövdingen 1, Rosengård Centrum.

Nyproduktion

Inga byggstarter har gjorts under första kvartalet.

Projektportfölj

På följande sida finns en sammanställning över befintlig projektportfölj.

Ombyggnad av Concordia 14 till bostadsrätter har färdigställts under kvartalet. Tillträde och inflyttning för projektet genomfördes den 28 april 2021.

Närmast i tiden för projektstart av nyproduktion av lägenheter är Hyllie och Sege Park samt kvarteret Hanna i Burlövs kommun med förväntad byggstart under 2021. Inom de närmaste 12 månaderna finns totalt 700 lägenheter i plan för nyproduktion.



Område	Detaljplan status	Antal lägenheter, st	BTA, m²	Förväntad byggstart	Byggstartat
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	Laga kraft	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	
Svedala 25:18	Förväntas 2022	120	10 000	2023	
Summa		972	78 650		

Område	Detaljplan status
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3	Ej påbörjad
Bunkeflostrand 155:3	Ej påbörjad

*Ej tillträdde, tillträds 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		Byggrätter	
		BOA, m²	LOA, m²	Detaljplanerade, m²	Ej detaljplanerade, m²
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	Bostäder			15 000	
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Bostäder/Handel		43 000	48 000	100 000

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 10 000,3 Mkr (8 403,6). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 279,4 Mkr (53,6). Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet, värdeskapande lägenhetsrenoveringar samt yieldförskjutning i bostadsbeståndet.

Fastighetsbeståndet har internvärderats vid periodens slut. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,5 procent (4,7) samt för bostadsfastigheter till 4,2 procent (4,4).

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. Projekteringskostnader uppgick till cirka 30 Mkr och avser nedlagda kostnader hänförliga till markanvisningar.

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 outnyttjade byggrätter.

Trianons fastighetsbestånd 31 mars 2021

Tabellen per fastighetskategori på nästföljande sida visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 mars 2021 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 april 2021 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.



Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 mar 2021	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020
Verkligt värde vid periodens ingång	9 462,3	9 390,7	8 732,3	8 403,6	7 958,4
Investeringar via bolag*	191,9	0,0	0,0	242,0	350,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	421,1	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	66,7	61,2	20,1**	36,7	41,6**
Försäljning till intresseföretag och joint venture	0,0	-75,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring	279,4	85,4	217,2	50,0	53,6
Verkligt värde vid periodens utgång	10 000,3	9 462,3	9 390,7	8 732,3	8 403,6

* Förvärv av fastighet via bolag

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

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder	58	3 911	288 721	6 548	22 679	406	1 406
Samhäll	10	111	27 539	934	33 918	59	2 149
Handel	11	91	88 302	1 938	21 943	180	2 040
Kontor	5	1	11 745	480	40 899	30	2 518
Summa exklusive projektfastigheter	84	4 114	416 307	9 900	23 781	675	1 621
Projekt	4	-	2 644	100	-	-	-
Summa inklusive projektfastigheter	88	4 114	418 951	10 000	23 781	675	1 621

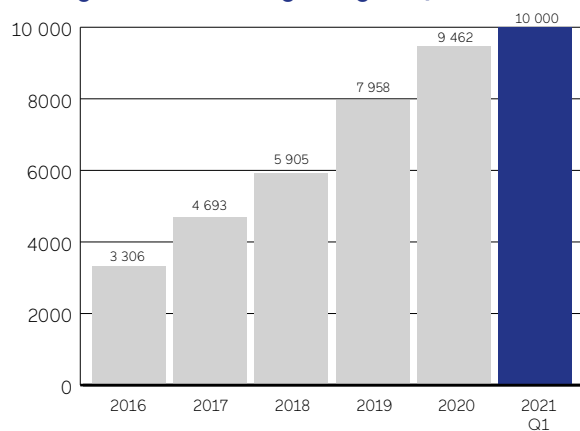
	Ekonomisk uthyrnings- grad	Hyres- intäkter, Mkr	Drifts- överskott, Mkr	Över- skotts- grad	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direkt- avkastning exkl admin*
Fastighetskategori						
Bostäder	98%	400	260	65%	274	4,2%
Samhäll	93%	55	43	77%	44	4,7%
Handel	87%	157	106	68%	110	5,7%
Kontor	94%	28	21	75%	21	4,5%
Summa exklusive projektfastigheter	95%	640	430	67%	449	4,5%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Summa inklusive projektfastigheter	95%	640	430	67%	449	4,5%

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

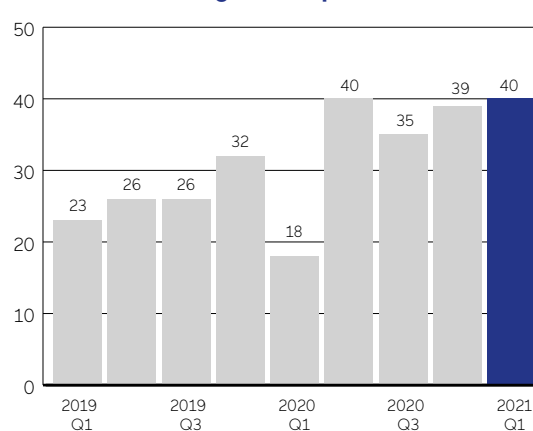
Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.



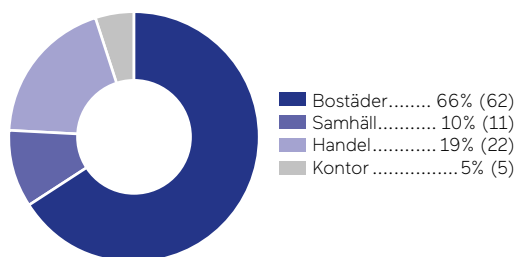
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



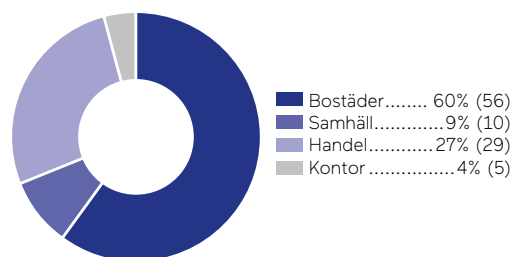
Antal renoverade lägenheter per kvartal



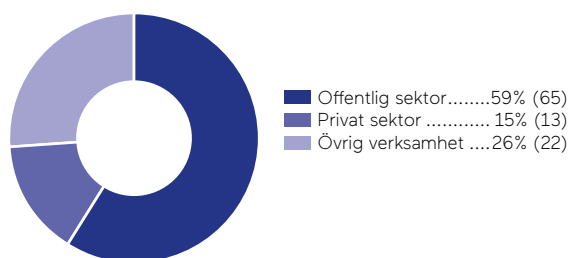
Fastighetsvärde per segment



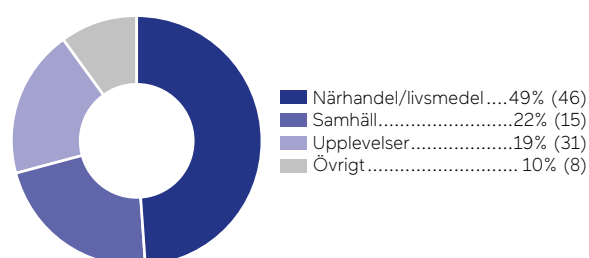
Hyresvärde per segment



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	Burlöv	5 137	50
Beckasinen 11	Bostad	City	3 112	42
Björnen 6	Bostad	Skurup	6 319	73
Björnen 8	Bostad	Skurup	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
Hermosdalen 4*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermosdalen 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
Svedala 59:1	Bostad	Svedala	4 736	64
Svedala 59:3	Bostad	Svedala	4 662	72
Svedala 59:4	Bostad	Svedala	4 662	72
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	Skurup	5 937	87
Östergård 2	Bostad	Skurup	7 414	94
Östergård 3	Bostad	Skurup	842	16
Summa			288 721	3 911

* Tomträtt



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	Jägersro	9 375	
Håkanstorp 9*	Samhäll	City	903	16
Katrinelund 19*	Samhäll	City	318	
Månskäran 1*	Samhäll	Husie	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
Skrattmåsen 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
Vallen 15	Kontor	City	810	
Summa			11 745	1

* Tomträtt

Projektfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Bunkeflostrand 155:3		Limhamn		
Concordia 14		City	1 044	
Macken 1		City		
Svedala 22:8		Svedala	1 600	
Summa			2 644	0

Avtal om förvärv, ej tillträdde fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
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	Svedala	3 405	6
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel	Burlöv	43 000	
Summa			46 405	6



Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 705,5 Mkr (4 807,4) 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 befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 247,3 Mkr (348,0) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Under kvartalet återbetalades ett obligationslån om 328 Mkr, vilket ersattes med bankfinansiering till väsentligt lägre ränta. Ett nytt icke säkerställt obligationslån emitterades i februari om ett belopp på 250 Mkr, under en total ram om 500 Mkr. Löptiden uppgår till 2,5 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent utan Stiborgolv och är noterat på Nasdaq Stockholm.

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.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 460 Mkr (2 360) säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,4 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,1 procent (2,2) inklusive swapräntor.

Derivatskulden uppgick till 118,0 Mkr (175,8) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,4 år.

Belåningsgraden uppgick till 55,0 procent (56,7).

Hybridobligation

Under 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under en ram om 500 Mkr och under 2020 emitterades ytterligare 100 Mkr, vilket innebär att ramverket är fullt utnyttjat. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Hybridobligationen som har evig löptid, har en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

Emissionslikviden från hybridobligationen används i enlighet med Trianons hållbara ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet. Separat rapport över användningen av emissionslikviden publiceras årligen på Trianons hemsida, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 3 923,3 Mkr (2 951,9), varav 3 816,5 Mkr (2 864,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 8,8 Mkr (7,1).

Trianons styrelse kommer att föreslå för årsstämman att utdelning för 2020 ska lämnas med 1,80 kr per aktie (0,00) motsvarande 67,4 Mkr (0,0).

Eget kapital per aktie uppgick till 101,87 kronor (78,54) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 90,15 kronor per aktie (68,39).

Soliditeten uppgick till 36,5 procent (33,6) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 201,5 Mkr (45,1). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -78,7 Mkr (-132,6). Kassaflödet har påverkats av förvärv och investeringar i befintliga fastigheter om -238,0 Mkr (-183,9). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 598,1 Mkr (64,0), återbetalning av övriga lån och depositioner om -428,0 Mkr (0,0), amorteringar av lån om -28,2 Mkr (-18,9) samt utdelning på hybridobligation om -8,8 Mkr (-7,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 44,5 Mkr (38,9) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

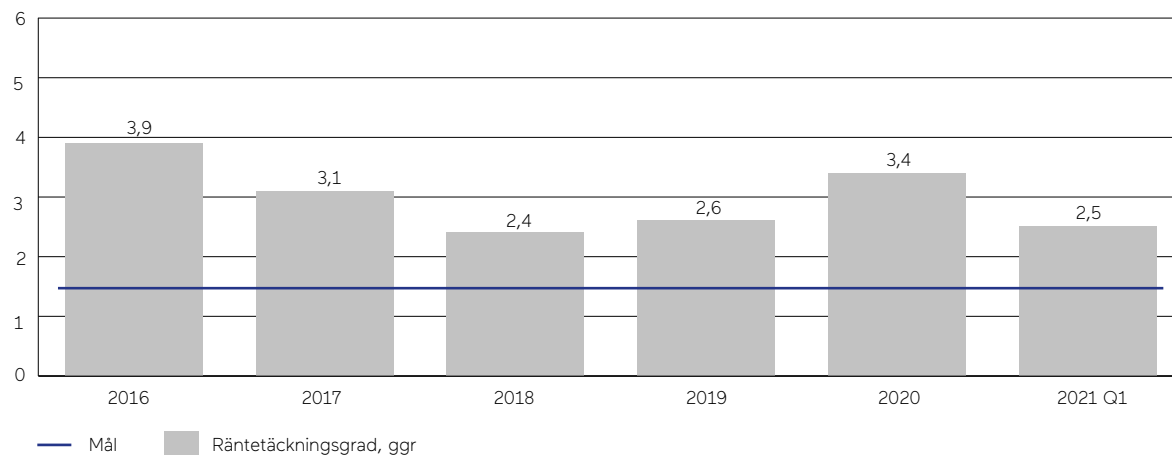
Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 201,5 Mkr (45,1).

Finansiella derivatinstrument

Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2021	140	0,4	1,1%
2024	100	1,1	0,4%
2025	350	1,7	0,4%
2026	300	12,1	1,1%
2028	870	84,2	1,8%
2029	700	18,5	0,9%
	2 460	118,0	1,2%



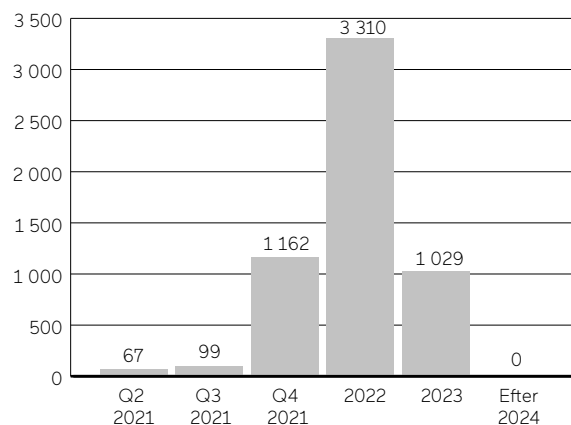
Räntetäckningsgrad, ggr



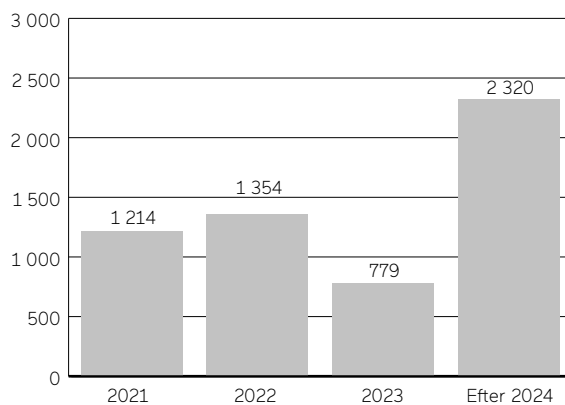
Räntetäckningsgrad

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.

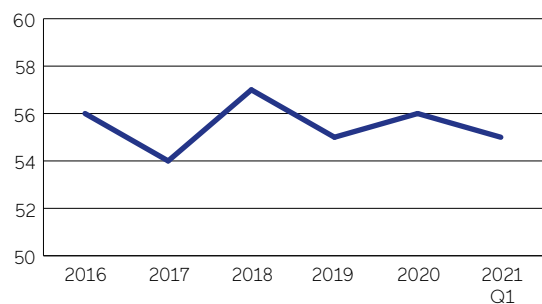
Kapitalbindning, Mkr



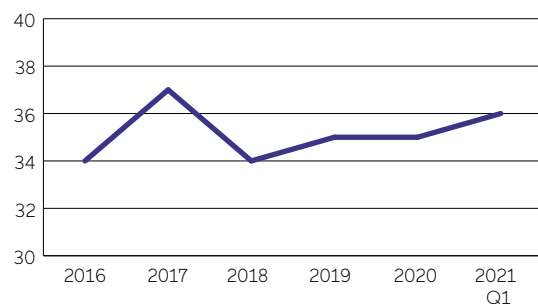
Räntebindning, Mkr



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	150,7	129,2	553,2
Övriga intäkter	0,3	0,9	2,6
Fastighetskostnader	-63,4	-54,7	-187,3
Driftnetto	87,6	75,4	368,5
Central administration	-11,6	-9,2	-52,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-0,2	0,1	83,8
varav förvaltningsresultat	0,2	0,1	0,5
Finansiella intäkter	0,5	0,1	0,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,7	-1,6	-6,4
Finansiella kostnader	-22,3	-19,1	-85,7
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	52,3	45,7	307,5
Förvaltningsresultat	52,7	45,7	224,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	279,4	53,6	406,2
Värdeförändring derivat	41,6	-49,3	-62,3
Resultat före skatt	373,3	50,0	651,4
Skatt på periodens resultat	-75,3	-7,8	-113,9
Periodens resultat	298,0	42,2	537,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	298,0	42,2	537,4
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	293,1	40,3	519,7
Innehav utan bestämmande inflytande	4,9	1,9	17,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*, ***	7,59	0,91	13,24
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning**, ***	7,58	0,91	13,23
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	37 465,5	36 465,5	36 946,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	37 526,2	36 506,3	36 993,3

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 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 30.



Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 000,3	8 403,6	9 462,3
Nyttjanderätt, tomträtter	205,9	194,2	194,2
Materiella anläggningstillgångar	1,3	1,6	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	10 207,5	8 599,4	9 657,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	93,4	6,7	93,5
Fordringar på intresseföretag och joint venture	137,0	0,0	136,5
Andra långfristiga fordringar	1,6	1,8	1,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	232,0	8,5	231,7
Uppskjuten skattefordran	47,2	56,9	57,4
Summa anläggningstillgångar	10 486,7	8 664,8	9 946,9
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	66,6	74,3	76,2
Likvida medel	201,5	45,1	280,1
Summa omsättningstillgångar	268,1	119,4	356,3
SUMMA TILLGÅNGAR	10 754,8	8 784,2	10 303,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 816,5	2 864,1	3 532,3
Innehav utan bestämmande inflytande	106,8	87,8	102,9
Summa eget kapital	3 923,3	2 951,9	3 635,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder*	3 567,3	448,9	4 059,6
Leasingskulder	205,9	194,2	194,2
Derivatinstrument	117,6	175,8	166,5
Uppskjuten skatteskuld	652,0	484,4	586,8
Summa långfristiga skulder	4 542,8	1 303,3	5 007,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder*	2 138,2	4 358,5	1 486,6
Derivatinstrument	0,4	0,0	0,8
Övriga kortfristiga skulder	150,1	170,5	173,5
Summa kortfristiga skulder	2 288,7	4 529,0	1 660,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 754,8	8 784,2	10 303,2

* Den finansiella informationen för jämförelseperioden 2020-03-31 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel.
För mer information se redovisningsprinciper sida 28.



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Totalt eget kapital vid periodens början	3 635,2	2 916,8	2 916,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	3 532,3	2 830,9	2 830,9
Nyemission	0,0	0,0	111,9
Emission hybridobligation	0,0	0,0	99,7
Utdelning hybridobligation	-8,8	-7,1	-29,9
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	293,1	40,3	519,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	3 816,5	2 864,1	3 532,3
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	102,9	85,9	85,9
Utdelning	-1,0	0,0	-0,7
Periodens resultat	4,9	1,9	17,7
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	106,8	87,8	102,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	3 923,3	2 951,9	3 635,2



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftnetto	87,6	75,4	368,5
Central administration	-11,6	-9,2	-52,9
Betalt finansnetto	-31,9	-27,6	-120,4
Ej kassaflödespåverkande poster	0,4	0,3	1,3
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	44,5	38,9	196,5
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	10,0	-38,8	-27,9
Förändringar av rörelseskulder	-27,3	13,2	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,2	13,3	178,5
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-66,7	-41,6	-599,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-171,1	-142,3	-382,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,2	0,0	0,0
Försäljning av dotterbolag till intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	59,1
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	-116,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238,0	-183,9	-1 039,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	598,1	64,0	908,0
Amortering av lån	-28,2	-18,9	-125,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner	-428,0	0,0	0,0
Emission	0,0	0,0	111,9
Hybridobligation	-8,8	-7,1	69,8
Utbetald utdelning	-1,0	0,0	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	132,1	38,0	963,4
Periodens kassaflöde	-78,7	-132,6	102,4
Likvida medel vid periodens ingång	280,1	177,7	177,7
Likvida medel vid periodens utgång	201,5	45,1	280,1



Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten 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 30.

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 procent bostads- och samhällsfastigheter.

Finansiella	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Avkastning på eget kapital, %	31,9%	5,7%	16,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	3,4
Soliditet, %	36,5%	33,6%	35,3%
Genomsnittlig ränta, %	2,1%	2,2%	2,3%
Förvaltningsresultat, Mkr	52,7	45,7	224,2
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	15,3%	43,5%	26,4%
Resultat före skatt, Mkr	373,3	50,0	651,4
Periodens totalresultat, Mkr	298,0	42,2	537,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	293,1	40,3	519,7
Eget kapital, Mkr	3 923,3	2 951,9	3 635,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	3 816,5	2 864,1	3 532,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 377,6	2 494,0	3 084,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 538,9	3 467,4	4 228,2
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	4 100,0	3 097,3	3 780,4
Balansomslutning, Mkr	10 754,8	8 784,2	10 303,2

Aktierelaterade	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Antal utestående aktier, tusental	37 465,5	36 465,5	37 465,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	37 465,5	36 465,5	36 946,4
Eget kapital per aktie, kr	101,87	78,54	94,28
Eget kapital per aktie, kr**	90,15	68,39	82,33
Resultat per aktie, kr*	7,59	0,91	13,24
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	121,15	95,09	112,86
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	109,43	84,94	100,90

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter, Mkr	150,7	129,2	553,2
Driftsöverskott, Mkr	87,6	75,4	368,5
Hysesvärde, Mkr	675,3	596,2	653,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,8%	94,4%	94,5%
Överskottsgrad, %	58,1%	58,4%	66,6%
Belåningsgrad, %	55,0%	56,7%	55,7%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	76%	73%	75%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	419	360	402



Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	150,7	129,2	553,2
Övriga intäkter	0,3	0,9	2,6
Fastighetskostnader	-63,4	-54,7	-187,3
Driftnetto	87,6	75,4	368,5
Överskottsgrad, %	58,1%	58,4%	66,6%
Eget kapital	3 923,3	2 951,9	3 635,2
Balansomslutning	10 754,8	8 784,2	10 303,2
Soliditet, %	36,5%	33,6%	35,3%
Räntebärande skulder, långfristiga	3 567,3	448,9	4 059,6
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 138,2	4 358,5	1 486,6
Likvida medel	-201,5	-45,1	-280,1
Räntebärande nettoskuld	5 504,0	4 762,3	5 266,1
Förvaltningsfastigheter	10 000,3	8 403,6	9 462,3
Belåningsgrad, %	55,0%	56,7%	55,7%
Resultat före skatt	373,3	50,0	651,4
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-321,0	-4,3	-343,9
Återläggning av räntekostnader	22,3	19,1	85,7
Justerat resultat före skatt	74,6	64,8	393,2
Finansiella kostnader	-22,3	-19,1	-85,7
Räntekostnader derivat	-7,9	-6,9	-28,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-30,2	-26,0	-114,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,5	3,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	293,1	40,3	519,7
Beräknat årstakt	1 172,2	161,2	519,7
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 674,4	2 847,5	3 103,1
Avkastning på eget kapital, %	31,9%	5,7%	16,7%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 816,5	2 864,1	3 532,3
Återläggning av uppskjuten skatt	652,0	484,4	586,8
Återläggning av derivat	117,6	175,8	166,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-47,2	-56,9	-57,4
Långsiktigt substansvärde	4 538,9	3 467,4	4 228,2
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-438,9	-370,1	-447,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	4 100,0	3 097,3	3 780,4



Moderbolagets räkenskaper

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	15,3	15,5	61,1
Resultat från andel i intresseföretag och joint venture	-0,2	0,0	1,6
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,2
Summa rörelseintäkter	15,1	15,5	62,9
Rörelsens kostnader	-24,6	-21,1	-95,2
Rörelseresultat	-9,5	-5,6	-32,3
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	-3,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,5	5,3	31,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13,2	-13,0	-53,8
Värdeförändringar derivat	49,0	-6,4	8,8
Resultat efter finansiella poster	32,7	-19,6	-49,2
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	49,4
Resultat före skatt	32,7	-19,6	0,2
Skatt på periodens resultat	-10,1	1,3	-0,6
Periodens resultat	22,6	-18,3	-0,4



Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	642,1	646,0	637,2
Fordringar på koncernföretag	1 392,4	1 109,2	1 508,4
Finansiella anläggningstillgångar	1 033,6	993,9	876,6
Summa anläggningstillgångar	3 068,1	2 749,1	3 022,2
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	27,1	16,3	22,8
Kassa och bank	139,3	32,5	235,9
Summa omsättningstillgångar	166,4	48,8	258,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 234,4	2 797,9	3 280,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	125,1	122,7	125,1
Fritt eget kapital	1 282,7	1 064,6	1 268,9
Summa eget kapital	1 407,8	1 187,3	1 394,0
Avsättningar för skatter	10,7	10,6	10,7
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån*	260,8	6,7	613,7
Övriga långfristiga skulder	11,4	11,4	11,4
Derivatinstrument	117,6	174,2	166,7
Skulder till koncernföretag	935,4	555,5	869,0
Summa långfristiga skulder	1 325,2	747,8	1 660,8
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut*	462,6	796,0	179,3
Övriga skulder	28,1	56,2	36,1
Summa kortfristiga skulder	490,7	852,2	215,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 234,5	2 797,9	3 280,9

* Den finansiella informationen för jämförelseperioden 2020-03-31 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel.
För mer information se redovisningsprinciper sida 28.



Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll		Handel		Kontor	
	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020
Hysesintäkter	150,7	129,2	95,1	75,8	13,7	12,3	34,9	34,3	7,0	6,8
Fastighetskostnader	-63,2	-54,4	-43,1	-34,1	-3,8	-3,5	-14,1	-15,0	-2,2	-1,8
Driftnetto	87,5	74,8	52,0	41,7	9,9	8,8	20,8	19,3	4,8	5,0
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,7	-1,6	-1,3	-1,2	0,0	0,0	-0,3	-0,3	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	275,7	45,1	182,6	12,1	38,1	10,0	55,0	23,0	0,0	0,0
Segmentsresultat	361,5	118,3	233,3	52,6	48,0	18,8	75,5	42,0	4,8	5,0
Ej fördelade poster										
Övriga intäkter och ej fördelade fastighetskostnader	0,1	0,6								
Central administration	-11,6	-9,2								
Resultat från intresseföretag och joint venture	-0,2	0,1								
Finansnetto exklusive tomträtter	-21,8	-19,0								
Värdeförändring projektfastigheter	3,7	8,5								
Värdeförändring derivat	41,6	-49,3								
Resultat före skatt	373,3	50,0								
Verkligt värde per segment	9 900,0	8 341,9	6 548,0	5 181,4	934,1	867,5	1 937,6	1 842,5	480,4	450,5
Verkligt värde projekt	100,3	61,7								
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	10 000,3	8 403,6								
Överskottsgrad, %	58,1%	58,4%	54,7%	55,0%	72,3%	71,6%	59,6%	56,3%	68,6%	74,1%

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, samhäll, handel och kontor. 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.



Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). 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 2020-03-31 med 4 281,0 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 perioden 2020-03-31 om 786,9 Mkr.

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2020. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

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

Inga transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare har förekommit under perioden.

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 2020.

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. Trianons fastighetsbestånd som till 76 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.

Årsstämma och information om utdelning

Årsstämman äger rum tisdagen den 4 maj 2021 i Malmö. Fullständig kallelse till stämman återfinns på bolagets webbplats www.trianon.se. Mot bakgrund av coronaviruset genomförs stämman genom förhandsröstning med stöd av tillfälliga lagregler. Någon stämma med möjlighet att närvara personligen eller genom ombud kommer därför inte att äga rum. Ett anförande av bolagets VD Olof Andersson kommer att publiceras på bolagets webbplats www.trianon.se i anslutning till årsstämman.



Styrelsen och verkställande direktören föreslår att årsstämman beslutar om utdelning om 1,80 kronor per aktie för räkenskapsåret 2020 och att avstämningsdag för utdelningen ska vara torsdagen den 6 maj 2021. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utsändas genom Euroclear Swedens försorg tisdagen den 11 maj 2021. Sista dag för handel med Trianon-aktien inklusive rätt till utdelning är tisdagen den 4 maj 2021.

Den föreslagna utdelningen 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.

Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar om bemyndigande för styrelsen att, längst intill tiden för nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om emission av nya aktier. Sådant emissionsbeslut ska även kunna fattas med bestämmelse om apport, kvittning eller annat villkor. Antalet aktier som utges, eller som kan tillkomma genom konvertering av konvertibler utgivna med stöd av bemyndigandet, får motsvara högst 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget efter utnyttjande av bemyndigandet. Syftet med bemyndigandet är att möjliggöra förvärv samt finansiering, kommersialisering och utveckling av bolagets projekt.

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 3 maj 2021

Boris Lennerhov
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Denna delårsrapport 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.

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.

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.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybrid- obligationer 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

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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



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 Svedala, Burlövs och Skurups 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.

Finansiell kalender:

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