

# Q1

## TRIANON STARTAR ÅRET STARKT

DELÅRSRAPPORT 1/1 - 31/3 2017  
FASTIGHETS AB TRIANON

- Hyresintäkterna ökade med 49 procent och uppgick till 54 Mkr (36).
- Driftsöverskottet uppgick till 32 Mkr (20) och överskottsgraden till 59 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30 Mkr (25).
- Periodens totalresultat uppgick till 99 Mkr varav 89 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie om 12,70 kr.

### Perioden i korthet

- Trianon har tilldelats markanvisning i området Sege Park i Malmö om cirka 6 600 kvm BTA, vilket skulle innebära nyproduktion av cirka 80-100 lägenheter. Markanvisningsavtal beräknas tecknas första halvåret 2017.
- I februari 2017 tilldelades Trianon Malmö Stads näringslivspris i kategorin miljö och hållbar utveckling. Priset tilldelades för arbetet med fastigheten Vårsången där ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet förenats på ett innovativt sätt.
- Trianon har i februari 2017 sökt investeringsstöd för hyresbostäder för nybyggnationerna på fastigheterna

Vårsången 8 och Lerteglet 2 i Malmö. Det innebär investeringsstöd på i storleksordningen 40 mkr för fastigheten Vårsången 8 samt 25 mkr för fastigheten Lerteglet 2. Dessa stöd kommer att innebära en reduktion av produktionskostnaderna och därmed också en förstärkning av bolagets egna kapital. Stödet har beviljats i mars 2017.

- Trianon har i mars 2017 förvärvat ytterligare 17,5 procent av intressebolaget Malmö Häggen AB. Bolaget innehar fastigheten Häggen 13 i Malmö. Efter förvärvet uppgår innehavet till 67,5 procent och bolaget konsolideras i koncernredovisningen och 32,5 procent redovisas som minoritetsandel.
- Trianon har i mars 2017 förvärvat fastigheten Gefion 1 i Malmö. Fastigheten tillträdts den 31 mars 2017 och har ett fastighetsvärde på 48 Mkr.

### Händelser efter periodens utgång

- Ett tvåårigt avtal med hyresgästföreningen har tecknats gällande bostäder, vilket innebär en hyreshöjning med 0,88 procent under 2017 samt 1 procent under 2018.

Nyckeltal	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Förvaltningsresultat, Mkr	30	25	127
Periodens totalresultat, Mkr	99	63	402
Balansomslutning, Mkr	3 916	2 450	3 479
Eget kapital per aktie, kr	180,81	122,63	168,09
Resultat per aktie, kr	12,70	8,97	57,18
EPRA NAV per aktie, kr	224,70	150,79	209,10
Hyresintäkter, Mkr	54	36	174
Driftsöverskott, Mkr	32	20	112
Hyresvärde, Mkr	268	154	231
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4%	94,0%	96,0%
Uthyrningsbar yta inkl garage, tkvm	211	133	195
Belåningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%
Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%

## VD HAR ORDET

Året har börjat starkt med en god ekonomisk utveckling för Trianon. Under det första kvartalet ökade hyresintäkterna med 18 Mkr jämfört med samma period föregående år, driftsöverskottet ökade med 12 Mkr och förvaltningsresultatet med 5 Mkr. Bolagets resultat efter skatt uppgår till 99 Mkr för det första kvartalet, vilket är det bästa kvartalsresultatet i bolagets historia.

Vi hade en nettouthyrning under kvartalet på 3,9 Mkr, vilket innebär att vakansgraden sjönk till 1,4 procent exkluderat Rosengård Centrum och fastigheten Concordia 14, som båda är under ombyggnad. Även i Rosengård Centrum går uthyrningen bra. Vi ser ett stort intresse och har goda förhoppningar om att få vår fastighet fullt uthyrd.

Under kvartalet förvärvade vi ytterligare 17,5 procent av aktierna i Malmö Häggen AB, som innehar fastigheten Häggen 13 på Värnhemstorget. Det innebär att nu vi äger 67,5 procent av bolaget och koncernen inte fortsättningsvis redovisar detta som ett intressebolag. Bolaget är i kvartalsrapporten konsoliderat i koncernens balansräkning och från och med andra kvartalet kommer även så att vara i koncernens resultaträkning. Vi förvärvade också fastigheten Gefion 1 på Svågertorp den 31 mars 2017, som har en uthyrningsbar yta för lokaler om cirka 800 kvm och ett fastighetsvärde på 48 Mkr.

I vår nyproduktion på fastigheten Vårsången 8 i Lindängen färdigställde vi ytterligare ett hus, vilket innebär att fyra av fem hus nu är byggda. Det femte huset kommer att vara uppfört den 1 juli 2017 med beräknad inflyttning tredje kvartalet 2017. Vidare utvecklas vårt projekt i Oxie på 100 lägenheter i enlighet med plan, både vad avser tid och budget. Husen beräknas att vara färdigställda den 1 april 2018. Under kvartalet ansökte vi, och fick beviljat, investeringsstöd för Vårsången 8 om 40 Mkr och Lerteglet 1 i Oxie om 25 Mkr, vilka båda utbetalas efter erhållet slutbesked. Stöden är inte uppbokade som fordran i balansräkningen, vilket innebär en minskning av produktionskostnaden och kommer att stärka både likviditeten och det egna kapitalet.

Förhandlingen med hyresgästföreningen är nu avslutad. Vi kom överens om ett 2-års avtal som innebär hyreshöjningar om 0,88 procent från den 1 april 2017 och 1 procent från och med den 1 februari 2018.

Allt detta sammantaget borgar för att vi ytterligare förstärker vår intjäningsförmåga. Med en soliditet på 34 procent och en belåningsgrad på 56 procent står vi väl rustade för att utveckla bolaget vidare i enlighet med våra mål.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Olof Andersson', followed by a long horizontal line extending to the right.

Olof Andersson, VD

# KORT OM TRIANON

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

## Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö. Genom lokalt engagemang och starkt kundfokus 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 inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016.
- För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 10 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.

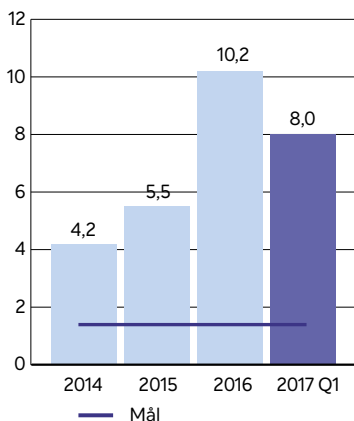
## Strategi

- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och handelsfastigheter.
- Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen.

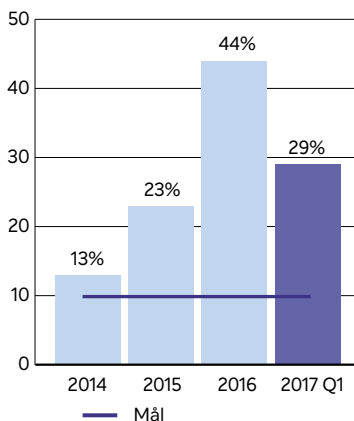
## Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård samt Oxie.

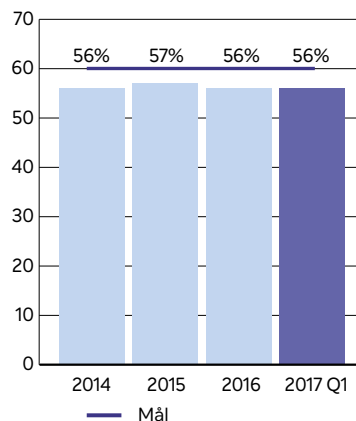
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



Trianon heläger 42 fastigheter och deläger ytterligare 3 fastigheter per 31 mars 2017. Total uthyrningsbar yta inkluderande bolagets andel av delägda fastigheter uppgår till 211 000 kvadratmeter inklusive garage.

Fastighetsvärdet uppgick till 3 842 Mkr 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. Detta ska vi göra genom att:

- bidra till en bättre miljö genom energieffektiviseringar av våra befintliga fastigheter
- arbeta med sociala klausuler i upphandlingar så att fler av våra hyresgäster får möjlighet till att komma i sysselsättning
- söka medarbetare i vårt eget fastighetsbestånd och vara en engagerad arbetsgivare
- vara en aktiv samarbetspartner med andra intressenter i våra områden så att vi uppnår

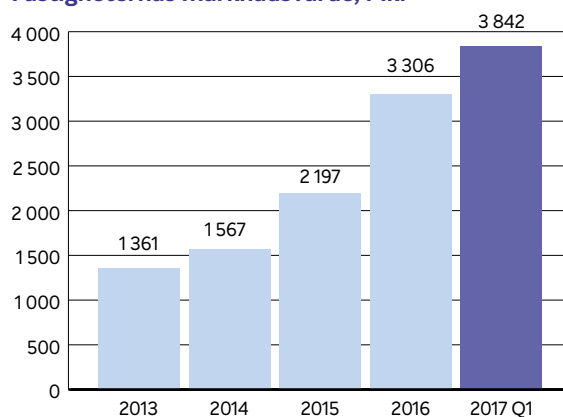
en ökad trygghet och social samvaro i vårt fastighetsbestånd

- stötta ungdomar på olika sätt bland våra hyresgäster

### Ägare

Bolaget ägs av Olof Andersson Förvaltnings AB (47 procent), Briban Invest AB (47 procent) samt Cedelma AB (6 procent).

### Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



## INNEHÅLL

VD har ordet.....	2
Kort om Trianon .....	3
Resultat, intäkter och kostnader .....	5
Fastighetsbestånd .....	7
Finansiering .....	10
Koncernens räkenskaper .....	12
Koncernens nyckeltal .....	16
Moderbolagets räkenskaper .....	18
Granskningsintyg .....	20
Övriga upplysningar .....	21
Definitioner .....	21

4 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q1 2017

# RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 54 mkr (36). Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de tre sista kvartalen 2016 samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

Under kvartalet har det fjärde huset färdigställts på nybyggnationen av fastigheten Vårsången 8 och inflyttning pågår.

Uthyrningsarbetet har fortsatt under kvartalet och två nya lokalkontrakt har tecknats i city och tre på Rosengård Centrum. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent. Ombyggnadsvakans i fastigheterna Landshövdingen 1 och Concordia 14 motsvarar cirka 1 procent.

Det totala hyresvärdet uppgick till 268 Mkr.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 22 Mkr (17). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kostnader för uppvärmning av fastigheterna som belastar det första kvartalet motsvarar normalt cirka 45–50 procent av årskostnaden, vilket gör att fastighetskostnaderna för första kvartalet normalt sett är högre än de följande kvartalen.

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 40 lägenheter har renoverats under perioden och resultatet har belastats med renoveringskostnader om cirka 2,6 Mkr för dessa.

## Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 32 Mkr (20) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 59,1 procent (54,6).

Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastigheterna för att uppnå en förbättrad överskottsgrad både genom att sänka energikostnaderna samt att öka hyresintäkterna genom både nyuthyrning och renovering av lägenheter i det befintliga beståndet.

## Övriga intäkter inkl andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgår till 7 Mkr (11) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Förvaltningsresultat från intresseföretag uppgick till 0,6 Mkr.

Under perioden har ägandet i intressebolaget Malmö Häggen AB ökat med 17,5 procent och Trianons ägarandel efter transaktionen uppgår per 31 mars 2017 till 67,5 procent. Resultatandelen för detta bolag har under perioden redovisats som resultat från andel i intressebolag. Från och med nästa kvartal kommer resultatet att konsolideras i koncernens resultaträkning. Balansräkningen är konsoliderad per 31 mars 2017.

## Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 4 Mkr (3) för perioden. De finansiella kostnaderna har belastats med 0,4 Mkr (0,6) i pantbrevskostnader.

Räntekostnader exklusive kostnader för derivat uppgick till 4 Mkr (3) för perioden. Snittränta per 31 mars 2017 inklusive kostnader för derivat uppgick till 2,0 procent.

## Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter uppgick till 95 Mkr (76) för perioden. Samtliga fastigheter förutom två stycken har externvärderats i mars 2017. Ökningen består till största delen av värdeförändring av befintliga fastigheter samt av redovisad värdeförändring av en tidigare delägd fastighet.

Värdeförändring från finansiella derivatinstrument uppgick till +4 Mkr (-20) för perioden.

## Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 24 Mkr (12) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och värdeförändringar av derivatinstrument.

## Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 99 Mkr (63), varav 89 Mkr (63) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Utfall per kvartal

Mkr	Hysesintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Q1 - 2017	54	-22	31
Q4 - 2016	52	-21	31
Q3 - 2016	45	-13	32
Q2 - 2016	41	-14	27

### 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 per 1 april 2017, fastighetskostnader och fastighetsadministration under de fyra föregående kvartalen för fastighetsbeståndet per 31 mars 2017 varvid fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under denna period räknats upp till helårskostnad samt bedömda kostnader på årsbasis för central administration utifrån verksamhetens aktuella storlek. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive kostnad för derivatinstrument per 31 mars 2017 om 2,0 procent.

### Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	17-03-31	16-12-31
Hyresvärde	268	231
Rabatter & vakanser	-13	-9
<b>Hysesintäkter</b>	<b>255</b>	<b>222</b>
Fastighetskostnader	-82	-73
Fastighetsadministration	-7	-7
<b>Driftsöverskott</b>	<b>166</b>	<b>142</b>
Överskottsgrad	65%	64%
Central administration	-18	-18
Andel av förvaltningsresultat från intresseföretag	2	5
Finansiella intäkter och kostnader	-44	-38
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>106</b>	<b>91</b>
Förvaltningsresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	103	91
Innehav utan bestämmande inflytande	3	0

# FASTIGHETSBESTÅND

## Fastighetsinnehav

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård och Oxie.

Fastighetsinnehavet består av 42 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 180 514 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 61 procent bostäder, fördelat på 1 434 st lägenheter.

Under perioden har 44 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser de två nybyggnadsprojekten Vårsången 8 samt Lerteglet 2.

Vid slutet av första kvartalet fanns 253 kommersiella hyreskontrakt med ett totalt hyresvärde om 140 Mkr och en genomsnittlig återstående kontraktstid om 3,6 år.

## Förvärv & avyttringar

Under det första kvartalet 2017 förvärvades ytterligare 17,5 procent av fastigheten Häggen 13 i centrala Malmö och efter förvärvet uppgår den totala ägarandelen till 67,5 procent. Fastigheten består av 232 lägenheter samt handel och lokaler med en total uthyrningsbar yta om 18 232 kvm plus garage.

Fastigheten Gefion 1 förvärvades i mars 2017 av det närstående bolaget Eurocorp AB. Fastigheten som består av handel och restauranger har en uthyrningsbar yta om 798 kvm och befinner sig på handelsområdet Svågertorp i Malmö.

Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten

totalt 1 500kvm. Fastigheten förvärvades med ett överenskommet fastighetsvärde om 48 Mkr. Transaktionen beskrivs närmare under avsnittet närstående transaktioner.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

## Nyproduktion

I den pågående nyproduktionen på fastigheten Vårsången 8 har ytterligare ett hus färdigställt under kvartalet. Huset omfattar 32 bostäder och 1 lokal och har en uthyrningsbar yta om 3 012 kvm. Det sista huset på fastigheten kommer att färdigställas under tredje kvartalet 2017 och kommer att omfatta 33 lägenheter och 3 lokaler om totalt cirka 2 400 kvm.

Nybyggnationen på fastigheten Lerteglet 2 vid Oxie station fortskrider enligt plan. Fastigheten kommer att omfatta 100 lägenheter och beräknas att stå färdigt under det andra kvartalet 2018.

## Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har externvärderats vid periodens utgång utom Concordia 14 samt Lerteglet 2. Värderingarna har utförts av Forum Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner samt Bryggan Fastighetsekonomi AB. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats. Fastigheten Lerteglet 2 där nybyggnation pågår har värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 förvärvad 30 september 2016 har också värderats till anskaffningsvärde eftersom den planeras att konverteras till bostäder.

Verkligt värde har för fastigheten Vårsången 8 minskats med beräknat återstående investeringsbelopp eftersom den har värderats som färdigställd.

## Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	17-03-31	16-12-31
Ingående balans	3 306	2 197
Investeringar via bolag*	47	438
Investeringar via intressebolag**	350	0
Investeringar i befintliga fastigheter	44	250
Värdeförändring	95	421
<b>Summa</b>	<b>3 842</b>	<b>3 306</b>

\* Förvärv av fastighet

\*\* Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

## Trianons fastighetsbestånd per 31 mars 2017

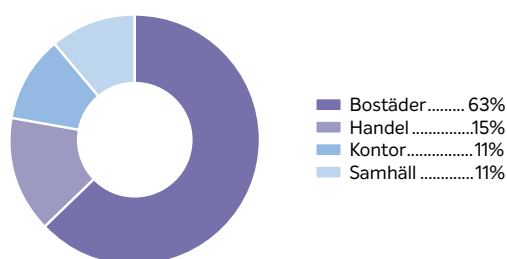
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger per 31 mars 2017 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis per 1 april 2017 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månaders perioden varvid förvärvade/ färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månaders period.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm*	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Bostäder	22	1 342	110 043	2 398	21 796	151	1 374
Handel	6	6	39 715	563	14 165	60	1 499
Kontor	5	1	12 110	424	34 971	27	2 202
Samhäll	8	85	18 646	420	22 531	30	1 626
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>1 434</b>	<b>180 514</b>	<b>3 805</b>	<b>21 077</b>	<b>268</b>	<b>1 483</b>
<b>Område</b>							
City	15	439	50 951	1 331	26 123	84	1 657
Limhamn/Slottsstaden	15	223	26 793	708	26 409	42	1 566
Lindängen/Hermodsdal	8	772	61 300	1 212	19 774	81	1 314
Rosengård	3	0	41 470	554	13 357	61	1 464
<b>Total</b>	<b>41</b>	<b>1 434</b>	<b>180 514</b>	<b>3 805</b>	<b>21 077</b>	<b>268</b>	<b>1 483</b>
Projekt	1	-	-	38	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>42</b>	<b>1 434</b>	<b>180 514</b>	<b>3 842</b>	<b>21 077</b>	<b>268</b>	<b>1 483</b>

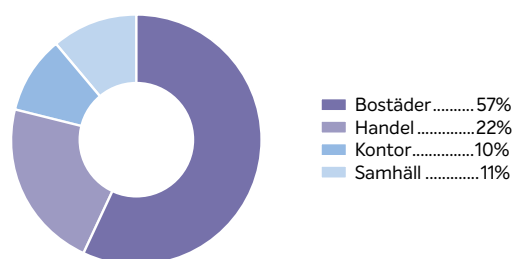
\* Uthyrningsbar yta inkluderar ej garage om 27 000 kvm.

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direktavkastning
						exkl admin
Bostäder	96%	145	91	62%	95	4,0%
Handel	95%	57	35	62%	37	6,5%
Kontor	93%	25	19	75%	19	4,5%
Samhäll	94%	29	21	75%	22	5,2%
<b>Total</b>	<b>95%</b>	<b>255</b>	<b>166</b>	<b>65%</b>	<b>173</b>	<b>4,5%</b>
<b>Område</b>						
City	95%	80	54	68%	56	4,2%
Limhamn/Slottsstaden	98%	41	29	71%	30	4,3%
Lindängen/Hermodsdal	96%	77	46	60%	48	4,0%
Rosengård	94%	57	36	61%	38	6,8%
<b>Total</b>	<b>95%</b>	<b>255</b>	<b>166</b>	<b>65%</b>	<b>173</b>	<b>4,5%</b>
Projekt	-	-	-	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>95%</b>	<b>255</b>	<b>166</b>	<b>65%</b>	<b>173</b>	<b>4,5%</b>

### Fastighetsvärde per kategori



### Hyresvärde per kategori

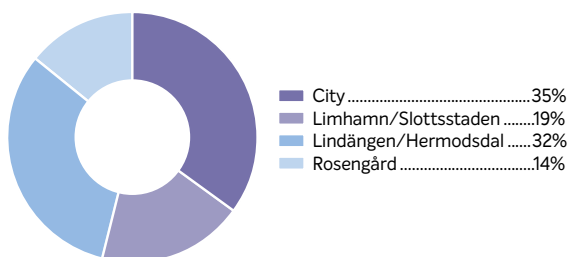




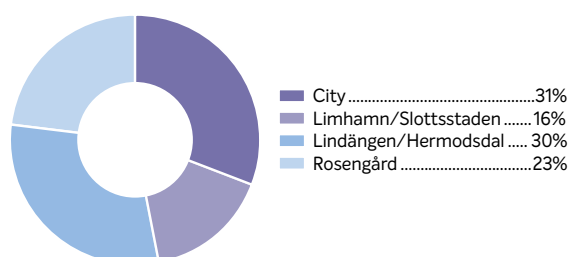
Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 922	55
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Gefion 1*	Handel	Lindängen	798	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 454	
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22
Hermodsdal 4	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermodsdal 5	Bostad	Lindängen	5 160	80
Håkanstorp 9	Samhäll	City	903	16
Häggen 13	Bostad	City	18 232	232
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Katrinelund 19	Samhäll	City	318	
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 574	12
Landshövdingen 1	Handel	Rosengård	31 627	
Liljan 12	Kontor	City	780	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Månskäran 1	Samhäll	Rosengård	389	
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	39
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Residenset 4	Kontor	City	3 238	1
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1	Bostad	Lindängen	5 199	70
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 14	Handel	Limhamn	916	6
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 612	34
Vipan 9	Handel	Limhamn	4 927	
Vårsången 6	Bostad	Lindängen	30 688	400
Vårsången 8	Bostad	Lindängen	11 843	121
Lerteglet 2	Bostad	Oxie		
<b>Summa</b>			<b>180 514</b>	<b>1 434</b>

\* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500kvm

#### Fastighetsvärde per område



#### Hyresvärde per område



# FINANSIERING

## Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut inklusive utnyttjad checkkredit, uppgick till 2 124 Mkr (1 295) vid periodens slut. Utnyttjande av beviljad checkkredit om 74 Mkr (25) uppgick till 56 Mkr (0). Ökningen består av nyupptagna lån i förvärvade fastigheter samt investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv. Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker.

Utav lånen till kreditinstitut om 2 124 Mkr uppgick 220 Mkr av finansiering av nybyggnadsprojektet Vårsången 8 genom byggnadskreditiv. Denna finansiering kommer att övergå till en traditionell fastighetsfinansiering efter färdigställande under tredje kvartalet 2017.

Under kvartalet har lån om 154 Mkr refinansierats med en kapitalbindning om 3 år. Ytterligare 83 Mkr har förlängts med en kapitalbindning om 2 år.

Ägarlån uppgår till 53 Mkr (53) vid periodens slut.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,3 år.

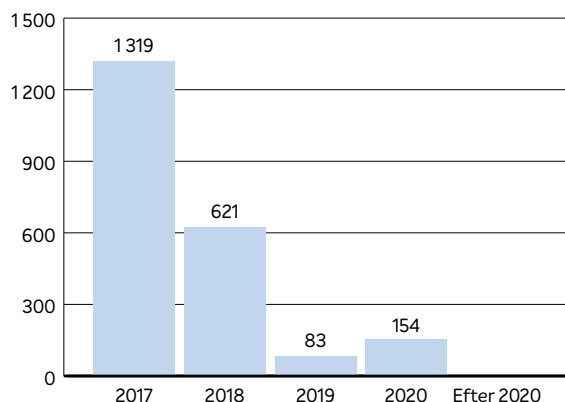
Trianon arbetar aktivt med att öka den genomsnittliga kapitalbindningen. Detta görs genom en pågående dialog med de finansierande bankerna angående förlängningar och refinansiering av befintliga lån.

Under det andra kvartalet 2017 skall 383 Mkr förlängas samt under det tredje kvartalet 2017 ytterligare 558 Mkr och då finns möjlighet att binda kapitalet på en längre löptid.

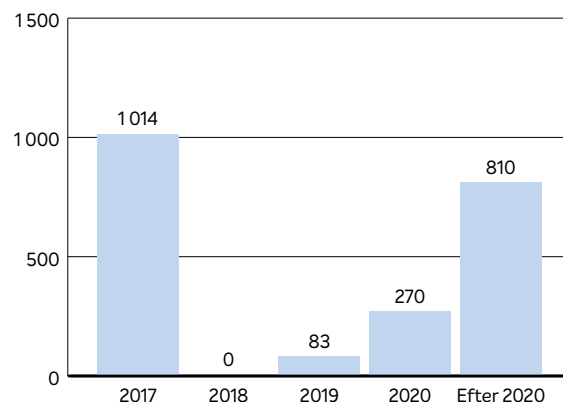
Räntesäkringar sker genom ränteswappar och vid periodens utgång var 985 Mkr säkrat genom ränteswappar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,6 år.

Den genomsnittliga räntan vid periodens slut uppgick till 2,0 procent (1,6) inklusive kostnader för derivat och 0,9 procent (0,7) exklusive kostnader för derivat. Belåningsgraden uppgick till 56,4 procent (55,7).

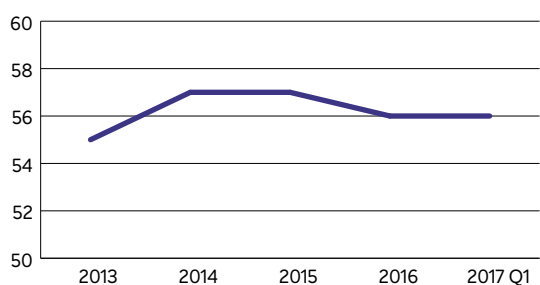
## Kapitalbindning



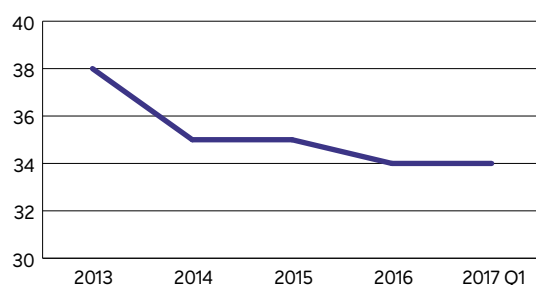
## Räntebindning



## Belåningsgrad, %



## Soliditet, %



### Finansiella derivatinstrument

Förfalldag	Mkr
17-05-02	20
17-06-26	5
20-12-29	150
21-06-23	40
23-06-22	135
24-01-04	200
25-03-18	100
25-06-22	100
25-06-23	135
26-06-22	100
	<b>985</b>

### Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 1 313 Mkr (862), varav 1 271 Mkr (862) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditeten uppgick till 33,5 procent (35,2) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 9 Mkr (13). Outnyttjad checkkredit uppgick till 18 Mkr (25) vid periodens utgång.

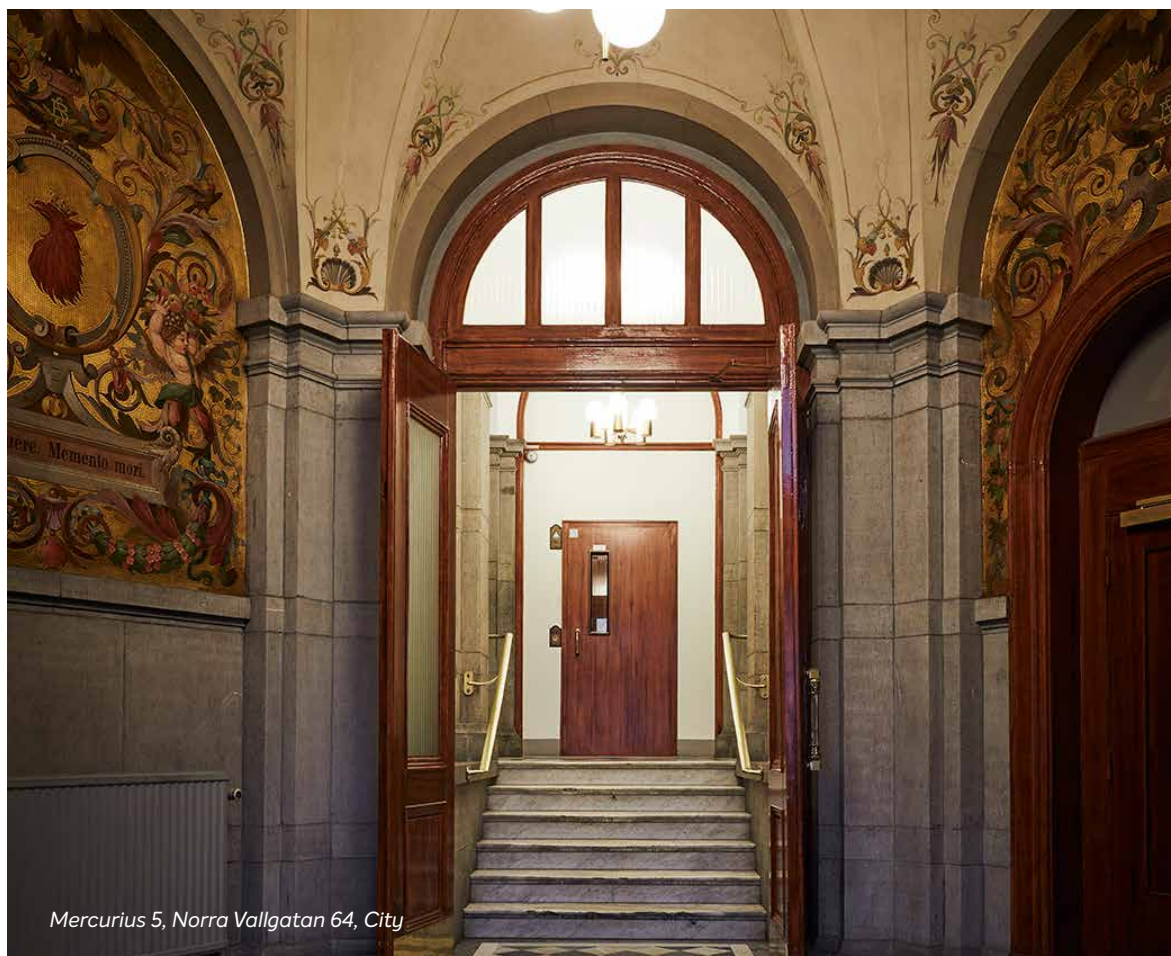
### Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -15 Mkr (12).

Kassaflödet har minskat på grund av investeringar i nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. De har delvis finansierats genom upptagande av lån i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 13 Mkr (13) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 9 Mkr (13).



Mercurius 5, Norra Vallgatan 64, City

# KONCERNENS RÄKENSKAPER

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	54	36	174
Övriga intäkter	0	0	2
Fastighetskostnader	-22	-17	-64
<b>Driftnetto</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>112</b>
Central administration	-5	-4	-19
Resultat från andelar i intresseföretag	7	11	46
Finansiella intäkter	0	0	2
Finansiella kostnader	-4	-3	-14
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>127</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	95	76	421
Värdeförändring derivat	-2	-25	-44
<b>Resultat före skatt</b>	<b>123</b>	<b>75</b>	<b>503</b>
Skatt på periodens resultat	-24	-12	-102
<b>Periodens resultat</b>	<b>99</b>	<b>63</b>	<b>402</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Totalresultat</b>	<b>99</b>	<b>63</b>	<b>402</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	89	63	402
Innehav utan bestämmande inflytande	10	0	0
Periodens resultat, kr per aktie	12,70	8,97	57,18
Genomsnittligt antal aktier under perioden, tusental	7 028,9	7 028,9	7 028,9

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	3 842	2 327	3 306
Materiella anläggningstillgångar	1	0	1
Finansiella anläggningstillgångar	26	72	106
Uppskjuten skattefordran	22	24	22
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 891</b>	<b>2 423</b>	<b>3 435</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	16	14	21
Likvida medel	9	13	23
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>44</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>3 916</b>	<b>2 450</b>	<b>3 479</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 271	862	1 181
Innehav utan bestämmande inflytande	42	0	0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 313</b>	<b>862</b>	<b>1 181</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	2 033	1 284	1 795
Övriga långfristiga skulder	53	13	53
Derivatinstrument	74	76	77
Uppskjuten skatteskuld	256	145	232
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 415</b>	<b>1 519</b>	<b>2 158</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	35	11	32
Derivatinstrument	0	0	1
Checkräkningskredit	56	0	8
Övriga kortfristiga skulder	95	58	98
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>188</b>	<b>69</b>	<b>140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>3 916</b>	<b>2 450</b>	<b>3 479</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>70</b>	<b>292</b>	<b>437</b>	<b>799</b>	<b>0</b>	<b>799</b>
Periodens resultat			402	402	0	402
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
<b>Summa totalresultat för året</b>			<b>402</b>	<b>402</b>	<b>0</b>	<b>402</b>
Utdelning			-19	-19	0	-19
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>	<b>-19</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>70</b>	<b>292</b>	<b>819</b>	<b>1 181</b>	<b>0</b>	<b>1 181</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>70</b>	<b>292</b>	<b>819</b>	<b>1 181</b>		<b>1 181</b>
Periodens resultat			99	89	10	99
Övrigt totalresultat			0	0	0	0
<b>Summa totalresultat för året</b>			<b>99</b>	<b>89</b>	<b>10</b>	<b>99</b>
Förvärv av verksamheter under året					32	32
<b>Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Utgående eget kapital 2017-03-31</b>	<b>70</b>	<b>292</b>	<b>918</b>	<b>1 271</b>	<b>42</b>	<b>1 313</b>

## Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	30	25	127
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-11	-16	-66
Betald inkomstskatt	0	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>19</b>	<b>9</b>	<b>60</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	8	6	-1
Förändringar av rörelseskulder	-14	-2	14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>74</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-44	-54	-250
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	3	0	-230
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0	0	-1
Uttag från andelar i intresseföretag	0	1	6
Avytting av finansiella anläggningstillgångar	0	0	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-41</b>	<b>-53</b>	<b>-474</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	21	56	464
Amortering av lån	-8	-4	-22
Utbetald utdelning	0	0	-19
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>13</b>	<b>52</b>	<b>422</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-15</b>	<b>12</b>	<b>22</b>
Likvida medel vid periodens ingång	23	1	1
Likvida medel vid periodens utgång	9	13	23

## Segmentsrapportering

Typ	Hyresintäkter jan-mars 2017	Fastighets- kostnader jan-mars 2017	Driftsnetto jan-mars 2017	Överskottsgrad jan-mars 2017	Verkligt värde 31 mars 2017
Bostäder	28	-13	15	54,4%	2 436
Handel	13	-5	7	58,6%	563
Kontor	6	-2	4	69,2%	424
Samhäll	7	-2	5	68,7%	420
<b>Summa</b>	<b>54</b>	<b>-22</b>	<b>32</b>	<b>59,0%</b>	<b>3 842</b>

Från och med första kvartalet 2017 följs verksamheten upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, handel, kontor och samhäll. Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftsnetto samt verkligt värde.

Segmentet bostäder påverkas under kvartalet av att inflyttning ej skett fullt ut i nybyggnationen i fastigheten Vårsången 8 samt Vakteln 3.

Fastigheten Häggen 13, konsoliderad per 31 mars 2017, ingår i verkligt värde i segmentet bostäder. Från och med nästa kvartal kommer hyresintäkter och driftsnetto inkludera även denna fastighet.

# KONCERNENS NYCKELTAL

## Finansiella

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Avkastning på eget kapital, %	29,1%	30,4%	44,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	8,0	9,9	10,2
Soliditet, %	33,5%	35,2%	34,0%
Genomsnittlig ränta, %	2,0%	1,6%	2,0%
Förvaltningsresultat, Mkr	30	25	127
Resultat före skatt, Mkr	123	75	503
Periodens resultat, Mkr	99	63	402
Eget kapital, Mkr	1 313	862	1 181
EPRA NAV, Mkr	1 579	1 060	1 470
Balansomslutning, Mkr	3 916	2 450	3 479

## Aktierelaterade

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Antal utestående aktier, tusental	7 028,9	7 028,9	7 028,9
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	7 028,9	7 028,9	7 028,9
Eget kapital per aktie, kr	180,81	122,63	168,09
Resultat per aktie, kr	12,70	8,97	57,18
EPRA NAV per aktie, kr	224,70	150,79	209,10

## Fastighetsrelaterade

	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter, Mkr	54	36	174
Driftsöverskott, Mkr	32	20	112
Hysesvärde, Mkr	268	154	231
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,4%	94,0%	96,0%
Överskottsgrad, %	59,1%	54,6%	64,0%
Belåningsgrad, %	56,4%	55,7%	56,4%
Uthyrningsbar yta, tkvm	211	133	195



## Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	54	36	174
Övriga intäkter	0	0	2
Fastighetskostnader	-22	-17	-64
<b>Driftsnetto</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>112</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>59,1%</b>	<b>54,6%</b>	<b>64,0%</b>
Eget kapital	1 313	862	1 181
Balansomslutning	3 916	2 450	3 479
<b>Soliditet, %</b>	<b>33,5%</b>	<b>35,2%</b>	<b>34,0%</b>
Skuld till kreditinstitut	2 033	1 284	1 795
Övriga långfristiga skulder	53	13	53
Skuld till kreditinstitut	35	11	32
Checkräkningskredit	56	0	8
Likvida medel	-9	-13	-23
<b>Räntebärande nettoskuld</b>	<b>2 169</b>	<b>1 296</b>	<b>1 866</b>
Förvaltningstillgångar	3 842	2 327	3 306
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>56,4%</b>	<b>55,7%</b>	<b>56,4%</b>
Resultat före skatt	123	75	503
Återläggning av värdeförändringar	-93	-50	-377
Återläggning av räntekostnader	4	3	14
Justerat resultat före skatt	34	28	141
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>8,0</b>	<b>9,9</b>	<b>10,2</b>
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	89	63	402
Beräknat årstakt	357	252	402
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 226	830	908
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>29,1%</b>	<b>30,4%</b>	<b>44,2%</b>
Eget kapital	1 271	862	1 181
Återläggning av uppskjuten skatt	256	145	232
Återläggning av derivat	74	76	78
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-22	-24	-22
<b>EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)</b>	<b>1 579</b>	<b>1 060</b>	<b>1 470</b>

# MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	4	17
Resultat från andel i intresseföretag	0	0	2
Övriga rörelseintäkter	0	0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>19</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	0	0	4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7	-6	-24
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>3</b>
Bokslutsdispositioner	0	0	11
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>14</b>
Skatt på periodens resultat	0	0	-2
<b>Periodens resultat/Totalresultat</b>	<b>-7</b>	<b>-5</b>	<b>12</b>

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mars 2017	31 mars 2016	31 dec 2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	151	152	151
Fordringar på koncernföretag	165	145	235
Finansiella anläggningstillgångar	570	356	551
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>887</b>	<b>654</b>	<b>937</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	4	4	5
Kassa och bank	0	12	16
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>22</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>891</b>	<b>670</b>	<b>959</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	382	391	388
Avsättningar för skatter	6	6	6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	218	164	281
Skulder till koncernföretag	237	86	209
Övriga skulder	20	13	53
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>475</b>	<b>263</b>	<b>543</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	1	1	1
Övriga skulder	27	8	21
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>28</b>	<b>9</b>	<b>22</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>891</b>	<b>670</b>	<b>959</b>

## Aktier

Vid bolagsstämman den 3:e april 2017 beslöts att genomföra en uppdelning (split) av bolagets aktier, varigenom bolagets aktier delas upp i 28 115 500 aktier (7 028 875) varav 18 021 120 A-aktier (4 505 280) och 10 094 380 B-aktier (2 523 595).

Därefter beslöts att stämpla om 16 500 002 A-aktier till B-aktier, varefter det finns 1 521 118 A-aktier i bolaget och 26 594 382 B-aktier i bolaget.

## Utdelning

Bolagsstämman beslutade att dela ut 3 kronor per aktie, totalt 21 086 625 kronor. Utbetalning av utdelningen ska ske senast den 3 juli 2017.

## Ägande

Bolaget ägs till 47 procent av Olof Andersson Förvaltnings AB, 47 procent av Briban Invest AB samt 6 procent av Cedelma AB.

## Styrelse

Till ordinarie styrelseledamöter, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, omvaldes Olof Andersson, Mats Cederholm och Jan Barchan samt nyvaldes Elin Thott, Boris Lennerhov och Viktoria Bergman. Till suppleanter omvaldes Sofie Karlsryd samt nyvaldes Ebba Leijonhufvud.

## Närståendetransaktioner

Förutom de närstående transaktioner som beskrivs i årsredovisningen för 2016 har bolaget förvärvat fastigheten Gefion 1 av det närstående bolaget Eurocorp AB.

Fastigheten har förvärvats till ett överenskommet fastighetsvärde om 48 Mkr, vilket motsvarar värdet enligt extern värdering gjord i mars 2017. Fastigheten tillträdde 31 mars 2017 och har ett hyresvärde om cirka 4 mkr.

## 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. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Styrelsen har beslutat att från och med kvartalsrapport första kvartalet 2017 att följa verksamheten uppdelad i segment.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2016. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2016.

## 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 2016 års årsredovisning.

Malmö 3 maj 2017

Mats Cederholm  
*Styrelseordförande*

Olof Andersson  
*Styrelseledamot, VD*

Jan Barchan  
*Styrelseledamot*

Elin Thott  
*Styrelseledamot*

Boris Lennerhov  
*Styrelseledamot*

Viktoria Bergman  
*Styrelseledamot*

# GRANSKNINGSINTYG

Revisors rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag per den 31 mars 2017 och till den hörande rapporter över resultat, förändring i eget kapital och förändring i kassaflödet under den tremånadersperiod som slutade per detta datum samt en sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 mars 2017 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den tremånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 3 maj 2017

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren  
Auktoriserad revisor

# DEFINITIONER

## **Avkastning på eget kapital**

Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## **Belåningsgrad**

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

## **Eget kapital per aktie**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

## **Ekonomisk uthyrningsgrad**

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

## **EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

## **Förvaltningsresultat**

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

## **Resultat per aktie**

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

## **Räntetäckningsgrad**

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

## **Soliditet**

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

## **Överskottsgrad**

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.





## ROSENGÅRD CENTRUM

HÄR FINNS MÖJLIGHET ATT UTVECKLA  
FASTIGHETEN MED MER ÄN 100.000 KVM BTA  
FÖR BÅDE BOSTÄDER, HANDEL OCH SERVICE.

Trianon är fastighetsbolaget som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt och har sitt fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie, Rosengård och Hermodsdal. Bolaget har tre delägare; Olof Andersson, Jan Barchan och Mats Cederholm, vilka har valt att fokusera på Malmö där Trianon är ett av de större onoterade privatägda fastighetsbolagen. 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.

#### FINANSIELL KALENDER:

Kvartal 2 2017 ..... 26 juli 2017  
Kvartal 3 2017 ..... 25 oktober 2017  
Bokslutskommuniké 2017 ..... 28 februari 2018

#### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

Olof Andersson, Verkställande direktör  
olof.andersson@trianon.se, tel. 0709-54 57 20

Mari-Louise Hedbys, Vice verkställande direktör, ekonomichef  
mari-louise.hedbys@trianon.se, tel. 040-611 34 85



**Fastighets AB Trianon**  
Jöns Filsgatan 2, 211 33 Malmö  
Telefon: 040-611 34 00  
Fax: 040-611 99 19  
Email: info@trianon.se  
Org. nr. 556183-0281