

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2017
FASTIGHETS AB TRIANON

Resultat i korthet för perioden januari – juni 2017

- Hyresintäkterna ökade med 52 procent och uppgick till 116,6 Mkr (76,6).
- Driftsöverskottet uppgick till 73,6 Mkr (47,3) och överskottsgraden till 63 procent (62).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 60,9 Mkr (57,5).
- Periodens resultat uppgick till 225,6 Mkr varav 213,9 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till juni om 7,52 kr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 221,2 Mkr (151).

Resultat i korthet för det andra kvartalet 2017

- Hyresintäkterna ökade med 55 procent och uppgick till 62,9 Mkr (40,6).
- Driftsöverskottet uppgick till 41,9 Mkr (27,7) och överskottsgraden till 67 procent (68).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31,0 Mkr (32,4).
- Periodens resultat uppgick till 126,3 Mkr varav 124,6 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden april till juni om 4,34 kr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 125,7 Mkr (75,5).

Denna information är sådan information som Trianon AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 26 försorg, för offentliggörande den 24 augusti 2017 kl. 08.00 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Trianon tecknade avtal, förvärvade och tillträdde fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 i Malmö (Entréfastigheterna) under andra kvartalet 2017. Fastigheterna omfattar ca 40 000 kvm handel, bostäder och aktiviteter. Säljare var Commerz Real och köpeskillingen uppgick till 431 Mkr inklusive stämpelskatt och beräknade förvärvskostnader.
- Trianon tecknade en avsiktsförklaring med Malmö stad avseende uthyrning av lokaler för samhällsservice i Entréfastigheterna.
- Trianon noterades på Nasdaq First North Premier den 21 juni 2017.
- Trianon genomförde en nyemission vid noteringen, vilket tillförde bolaget 300 Mkr med avdrag för emissionskostnader om 18 Mkr. Intresset för nyemissionen var stort och erbjudandet blev väsentligt övertecknat.

Händelser efter periodens utgång

- På fastigheten Vårsången 8 har det femte och sista huset färdigställts i början av juli 2017 och inflyttning pågår.
- Trianon rekryterade efter kvartalets utgång Anna Heide som ny affärsutvecklingschef för bolaget. Anna Heide kommer närmast från det kommunala fastighetsbolaget i Malmö, MKB Fastighets AB, där hon senast har innehaft en tjänst som CSR-chef.

Nyckeltal	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Förvaltningsresultat, Mkr	31	32	61	58	127
Periodens totalresultat, Mkr	126	69	226	132	402
Balansomslutning, Mkr	4 732	2 730	4 732	2 730	3 479
Eget kapital per aktie, kr	48,19	32,43	48,19	32,43	42,02
Resultat per aktie, kr	4,34	2,46	7,52	4,70	14,29
EPRA NAV per aktie, kr	57,88	40,67	57,88	40,67	52,28
Hysesintäkter, Mkr	63	41	117	77	174
Driftsöverskott, Mkr	42	28	74	47	112
Hysesvärde, Mkr	358	158	358	158	231
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82%	91%	82%	91%	96%
Uthyrningsbar yta inkl garage, tkvm	251	143	251	143	195
Belåningsgrad, %	53%	58%	53%	58%	56%
Soliditet	36%	33%	36%	33%	34%



Liljan 12, Mäster Johansgatan 11, City

VD HAR ORDET

Det andra kvartalet var det hittills mest händelserika i Trianons historia. Vi noterades på Nasdaq-börsen, genomförde en nyemission och förvärvade köpcentrumet Entré. Vi hade också en tillfredsställande ekonomisk utveckling av verksamheten.

Tillfredsställande ekonomisk utveckling

Hysesintäkterna ökade med 22 Mkr och driftsöverskottet med 14 Mkr jämfört med andra kvartalet 2016.

Förvaltningsresultatet minskade med 1 Mkr

jämfört med motsvarande period föregående år beroende på stora redovisade värdeförändringar för intressebolagsfastigheter under föregående år. Rensat från dessa värdeförändringar ökade förvaltningsresultatet med 9 Mkr i jämförbara siffror. Central administration belastades av engångskostnader om 1 Mkr i samband med börsnoteringen. Resultat efter skatt uppgick till 126 Mkr (69). Vakansgraden ökade från 1,4 procent (exkluderat Rosengård Centrum och Concordia 14) till 10,6 procent genom förvärvet av Entré. Vakanserna i Entréfastigheterna är dock ej strukturella utan av mer tillfällig natur. Trianon har en fortsatt stark finansiell ställning med en soliditet på cirka 36 procent och belåningsgrad på cirka 53 procent efter nyemissionen och förvärvet av Entré – detta trots att vår balansomslutning ökade med cirka 1,2 Mdkr under det första halvåret.

Stort intresse för vår notering och emission

Den 21 juni noterades Trianons B-aktie på Nasdaq First North Premier. Glädjande nog visade både institutionella investerare och allmänheten ett stort intresse för bolaget. Jag vill i detta sammanhang passa på att hälsa alla nya aktieägare välkomna till Trianon. Genom börsnoteringen ökar vi kännedomen om Trianon och får möjligheter att utveckla bolaget vidare i fortsatt högt tempo och genomföra vår tillväxtstrategi. I samband med noteringen genomförde vi en nyemission som väsentligt övertecknades. Genom nyemissionen tillfördes bolaget 300 Mkr före emissionskostnader. En del av emissionslikviden har använts för finansiering av Entréfastigheterna. Genom noteringen och emissionen får vi bland annat möjlighet att utveckla Entré och Rosengård och får möjlighet att bygga fler hyresrätter i Malmö.

Stor potential till värdeskapande i Entré

En knapp månad före börsnoteringen fick vi möjlighet att förvärva köpcentrumet Entré. Vi kunde köpa fastigheten till ett mycket fördelaktigt pris. Entré har ett bra läge vid Värnhemstorget i centrala Malmö. Det som gör läget speciellt intressant är den fortsatta utbyggnaden av bostäder i området och byggnationen av Östervärns tågstation, som planeras att öppnas i slutet av 2018. I samband med förvärvet skrev vi en avsiktsförklaring med Malmö stad som avser att hyra delar av de vakanta ytorna med olika former av samhällsservice. Diskussion pågår i skrivande stund och förhandlingar kommer att inledas efter sommaren. Min bedömning är att Entré har en stor potential för värdeskapande. Vår plan är att fortsätta utveckla handeln, men med fokus på närhandel, samt att erbjuda lokaler för samhällsservice, kultur, aktivitet och upplevelser.



Byggprojekt följer plan

Under kvartalet fortsatte vi arbetet med våra byggprojekt. Detaljplanen för Rosengård Centrum påbörjades i maj och är prioriterad av Malmö stad. Europeiska Investeringsbanken (EIB) har godkänt projektet och vi kommer under hösten att påbörja nästa steg till ansökan om ett lån om 1 Mdkr för att utveckla Rosengård. Det kan innebära möjlighet till lån med förmånliga villkor som löper under lång tid. En starkt bidragande orsak till godkännandet var Trianons hållbarhetsprofil och tidigare projekt med social hållbarhet som fokus.

Byggprojektet i Oxie går enligt plan och vi räknar med att de 100 lägenheterna färdigställs till april 2018. I Vårsången i Lindängen färdigställdes byggprojektet i juli genom att den femte fastigheten blev klar. Totalt har 154 lägenheter samt lokaler för bl.a. förskola, gym och tvättotek byggts, med en total investeringskostnad om cirka 315 Mkr enligt budget.

Positiv syn på marknaden

Min bedömning är att fastighetsmarknaden i Malmö kommer fortsätta att utvecklas väl under resten av 2017 med oförändrade avkastningskrav för våra olika delmarknader. Uthyrningen under det andra kvartalet utvecklades också väl och vi tecknade ett antal kontrakt för kommersiella lokaler. Under det tredje kvartalet kommer fokus att ligga på uthyrningen av Entré. Trianon har historiskt alltid haft låga vakansgrader och det ska vi även ha framöver. Vi kommer också fortsätta med lägenhetsrenoveringar i alla våra bostadsområden i samband med omflyttningar. Sammantaget ser jag att det tredje kvartalet kommer att bli händelserikt och bidra till en fortsatt positiv utveckling av bolaget.



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 runt om i Malmö. Trianon noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier.

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

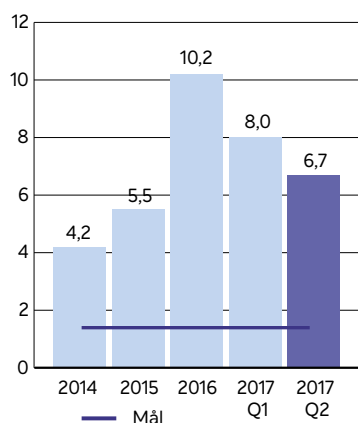
- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och handelsfastigheter.
- Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen.

Fastighetsbestånd

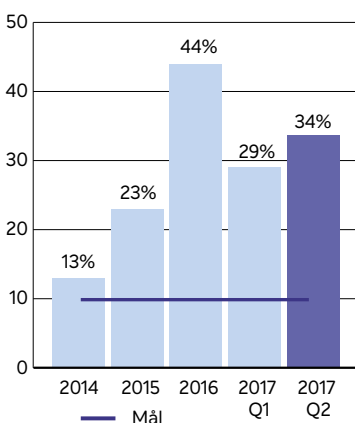
Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård samt Oxie.

Trianon heläger 44 fastigheter och deläger ytterligare 3 fastigheter vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta inkluderande bolagets andel av delägda fastigheter uppgår till 251 000 kvm inklusive garage. Fastighetsvärdet uppgick till 4 497 Mkr vid periodens slut.

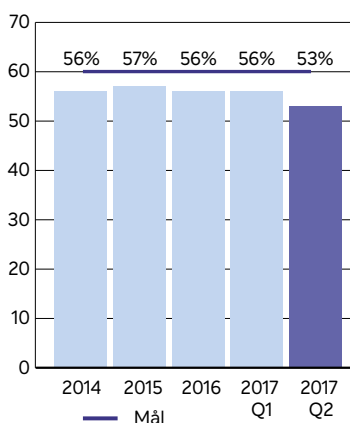
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



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 våra hyresgäster får möjlighet 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 barn och ungdomar på olika sätt bland våra hyresgäster.

Aktier

Vid bolagsstämman den 3 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). Efter en omstämpling av 16 500 002 A-aktier till B-aktier fördelar sig det totala antalet aktier på 1 521 118 A-aktier och 26 594 382 B-aktier.

Trianons styrelse beslöt vid styrelsemöte den 20 juni 2017, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, att öka bolagets aktiekapital med 15 625 000 kr genom nyemission av 6 250 000 nya B-aktier till en teckningskurs om 48 kr per aktie. Efter nyemissionen uppgår det totala antalet aktier till 34 365 500 stycken fördelat på 1 521 118 A-aktier samt 32 844 382 B-aktier.

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier. Stängningskursen den 30 juni 2017 var 53 kr per aktie att jämföras med introduktionskursen på 48 kr per aktie.

A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Certified Adviser

Avanza

Regeringsgatan 103

111 39 Stockholm

Telefon: 08-4094 21 20

Ägare

Efter noteringen av Trianons B-aktier på Nasdaq First North Premier och ägarspridningen i samband därmed, fördelar sig ägandet per 30 juni 2017 enligt nedan:

Ägare

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson Förvaltnings AB	10 521 576	30,62%	1 702 629,000	35,43%
Briban Invest AB	10 521 572	30,62%	1 702 628,600	35,43%
Grenspecialisten Förvaltning AB	2 083 334	6,06%	208 333,400	4,34%
Cedelma AB	1 343 185	3,91%	202 381,900	4,21%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 250 000	3,64%	125 000,000	2,60%
Handelsbanken Liv	789 360	2,30%	78 936,000	1,64%
Danica Pension Försäkrings AB	732 983	2,13%	73 298,300	1,53%
Bank Of New York Mellon, Fidelity Rutland	450 000	1,31%	45 000,000	0,94%
Madrague Capital SCA SICAV-SIF-, Madrague	426 352	1,24%	42 635,200	0,89%
LMK Stiftelsen	415 000	1,21%	41 500,000	0,86%
Övriga aktieägare	5 832 138	16,96%	582 891	12,13%
Totalt	34 365 500	100%	4 805 233	100%

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 116,6 Mkr (76,6). Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter under de tre sista kvartalen 2016, det första kvartalet 2017 samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Den tidigare redovisade intressebolagsfastigheten Häggen 13 redovisas fr.o.m. det andra kvartalet 2017 som koncernbolag då ägarandelen sedan den 31 mars 2017 uppgår till 67,5 procent.

I början av juli 2017 har det femte och sista huset färdigställts i enlighet med tidplanen, på nybyggnationen av fastigheten Vårsången 8 där inflyttning pågår.

Uthyrningsarbetet har fortsatt under kvartalet och nettouthyrningen för perioden uppgår till 7,3 Mkr. Nettouthyrningen för det andra kvartalet uppgick till 3,4 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden har sjunkit efter förvärvet av fastigheterna Uno 5 samt Rolf 6 (Entréfastigheterna) och uppgick den 30 juni 2017 till 82 procent. Entréfastigheterna tillträdades den 27 juni 2017 och en avsiktsförklaring med Malmö stad har tecknats om en uthyrning av lokaler i fastigheterna för samhällsservice. Ombyggnadsvakanser i fastigheterna Uno 5, Rolf 6 och Concordia 14 utgör ca 14 procent. Det totala hyresvärdet den 30 juni 2017 uppgick till 358 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 44,2 Mkr (30,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 24 lägenheter har renoverats under andra kvartalet och 63 ackumulerat under 2017. Resultatet har belastats med 2,5 Mkr under andra kvartalet 2017 och 5,2 Mkr ackumulerat.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 73,6 Mkr (47,3) för perioden januari till juni 2017. Överskottsgraden uppgick till 63,1 procent (61,7) ackumulerat och till 66,5 procent (68,1) för andra kvartalet. Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastigheterna för att uppnå en förbättrad överskottsgrad genom att sänka energikostnaderna samt att öka hyresintäkterna genom både nyuthyrning och renovering av lägenheter

i det befintliga beståndet. I och med förvärvet av Entréfastigheterna kommer stort fokus framöver ligga på uthyrning av lokaler i dessa fastigheter.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 7,7 Mkr (22,9) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Ägandet i intressebolaget Malmö Häggen AB med fastigheten Malmö Häggen 13, ökade redan den 31 mars 2017 med 17,5 procent och Trianons ägarandel efter transaktionen uppgår till 67,5 procent. Från och med andra kvartalet 2017 har denna konsolideras som koncernbolag både i resultaträkningen och balansräkningen.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 9,7 Mkr (6,1) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2 procent (2,4) ackumulerat och till 1,9 procent (2,5) för andra kvartalet.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 221,2 Mkr (151) för perioden. Fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 har externvärderats i samband med förvärvet i juni 2017. Övriga fastigheter har internvärderats den 30 juni 2017.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -1,3 Mkr (-52,1) för perioden. Av detta avser -10,3 Mkr (-12,0) realiserade värdeförändringar och +9,0 Mkr (-40,1) orrealiserade värdeförändringar.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 55,2 Mkr (24,2) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och värdeförändringar av derivatinstrument.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 225,6 Mkr (132,2), varav 213,9 Mkr (132,2) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Utfall per kvartal

Mkr	Hysesintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Q2 - 2017	63	-22	41
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, 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.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016
Hyresvärde	358,2	267,7	231,0
Rabatter & vakanser	-64,2	-12,4	-9,0
Hyresintäkter	294,0	255,3	222,0
Fastighetskostnader	-98,2	-82,5	-73,0
Fastighetsadministration	-8,9	-6,9	-7,0
Driftsöverskott	186,9	166,0	142,0
Överskottsgrad	64%	65%	64%
Central administration	-19,3	-18,0	-18,0
Resultat från andelar i intresseföretag	2,0	2,0	5,0
Finansiella intäkter och kostnader	-50,2	-44,0	-38,0
Förvaltningsresultat	119,4	106,0	91,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	116,4	103,0	91,0
Innehav utan bestämmande inflytande	3,0	3,0	0,0

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbestånd

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 44 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 220 513 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 40 procent bostäder, fördelat på 1 471 stycken lägenheter. Under andra kvartalet 2017 har 98,3 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser de två nybyggnadsprojekten Vårsången 8 samt Lerteglet 2.

Förvärv och avyttringar

Den 27 juni 2017 förvärvades fastigheterna Uno 5 och Rolf 6, Entréfastigheterna, av Commerz Real. Fastigheterna omfattar ca 40 000 kvm varav 37 300 kvm butiker, gym, livsmedelsbutik, restauranger, bio samt 2 652 kvm bostäder. Därutöver finns dessutom ett garage om 900 parkeringsplatser. Fastigheterna förvärvades för ett överenskommet pris om 400 Mkr med tillkommande kostnader för lagfart och förvärvskostnader. Total investering inklusive beräknade förvärvskostnader uppgår till 431 Mkr.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

Nyproduktion

På den pågående nyproduktionen på fastigheten Vårsången 8 har det femte och sista huset färdigställt efter periodens utgång, juli 2017. Huset omfattar 33 lägenheter och 3 lokaler om totalt ca 2 400 kvm och inflyttning påbörjades i juli 2017.

Nybyggnationen på fastigheten Lerteglet 2 vid Oxie station fortskrider enligt plan. Fastigheten kommer att omfatta 100 lägenheter och kommer att stå färdigt kvartal 2 2018.

Fastighetsvärdering

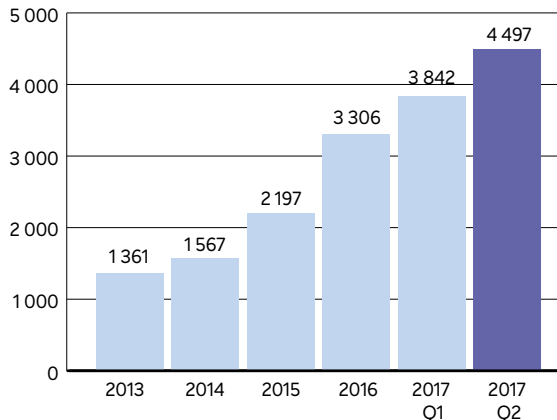
Fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 har externvärderats i samband med förvärvet i juni 2017 av Forum Fastighets Ekonomi AB. Övriga fastigheter har internvärderats den 30 juni 2017.

Fastigheten Lerteglet 2, där nybyggnation pågår, har värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 förvärvad i september 2016 har också värderats till anskaffningsvärde eftersom den planeras att konverteras till bostäder.

Verkligt värde har för en fastighet, minskats med beräknat återstående investeringsbelopp eftersom den har värderats som färdigställd.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016
Ingående balans	3 842,3	3 306,1	2 197,2
Investeringar via bolag*	0	47,0	438,2
Investeringar via intressebolag**	0	350,1	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	430,6	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	98,3	43,7	249,8
Värdeförändring	125,7	95,5	420,9
Summa	4 496,9	3 842,3	3 306,1

* Förvärv av fastighet via bolag

** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2017

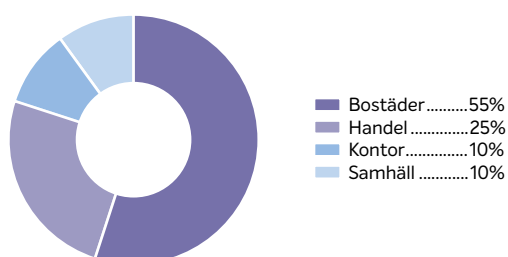
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 juni 2017 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 juli 2017 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Bostäder	22	1 342	110 043	2 440	22 174	151	1 374
Handel	8	43	79 714	1 104	13 850	150	1 882
Kontor	5	1	12 110	433	35 756	27	2 202
Samhäll	8	85	18 646	422	22 633	30	1 626
Total	43	1 471	220 513	4 399	19 949	358	1 624
Område							
City	17	476	90 950	1 897	20 858	175	1 923
Limhamn/Slottsstaden	15	223	26 793	712	26 574	42	1 568
Lindängen/Hermodsdal	8	772	61 300	1 233	20 114	81	1 315
Rosengård	3	0	41 470	557	13 432	61	1 464
Total	43	1 471	220 513	4 399	19 949	358	1 624
Projekt	1	-	-	98	-	-	-
Totalt	44	1 471	220 513	4 497	19 949	358	1 624

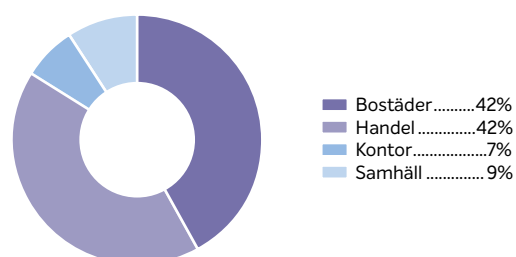
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direktavkastning exkl admin
Bostäder	97%	146	93	64%	97	4,0%
Handel	63%	94	55	59%	59	5,3%
Kontor	94%	25	19	77%	20	4,5%
Samhäll	94%	29	20	69%	20	4,8%
Total	82%	294	187	64%	196	4,5%
Område						
City	67%	117	74	63%	78	4,1%
Limhamn/Slottsstaden	99%	42	29	70%	30	4,2%
Lindängen/Hermodsdal	96%	77	45	59%	48	3,9%
Rosengård	96%	58	38	61%	40	7,1%
Total	82%	294	187	64%	196	4,5%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	82%	294	187	64%	196	4,5%

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

Fastighetsvärde per kategori



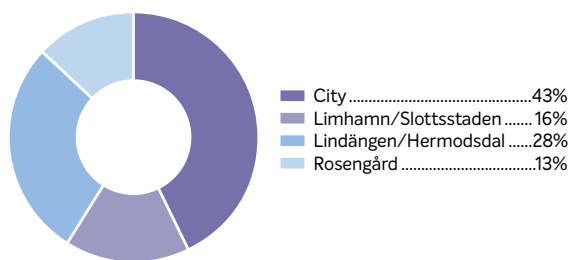
Hyresvärde per kategori



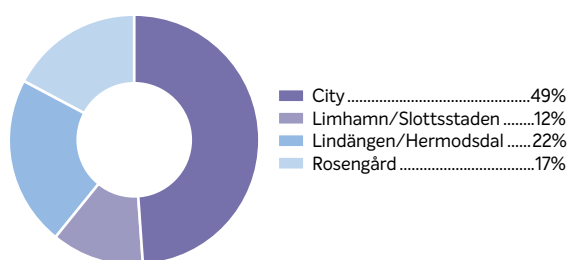
Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 922	55
Druvan 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
Rolf 6	Bostad	City	14 012	37
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1	Bostad	Lindängen	5 199	70
Storke 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Uno 5	Handel	City	25 987	
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		
Summa			220 513	1 471

* 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 2 503,0 Mkr (1 485,6) vid periodens slut. Utnyttjande av beviljad checkkredit om 74 Mkr (25) uppgick till 40,2 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån i förvärvade fastigheter samt investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv.

Av lånen till kreditinstitut om 2 503 Mkr uppgick 270 Mkr av finansiering av nybyggnadsprojektet Vårsången 8 samt Lerteglet 2 genom byggnadskreditiv. Av denna finansiering kommer 220 Mkr att slutplaceras efter färdigställande av Vårsången 8 under tredje kvartalet 2017.

Under perioden har lån om 1 232 Mkr refinansierats och kapitalet bundits varav 504 Mkr till 2018, 168 Mkr till 2019 samt 560 Mkr till 2020. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till 1,6 år. Bolaget har aktivt arbetat med att binda kapitalet på längre löptider och detta arbete kommer att fortsätta framöver.

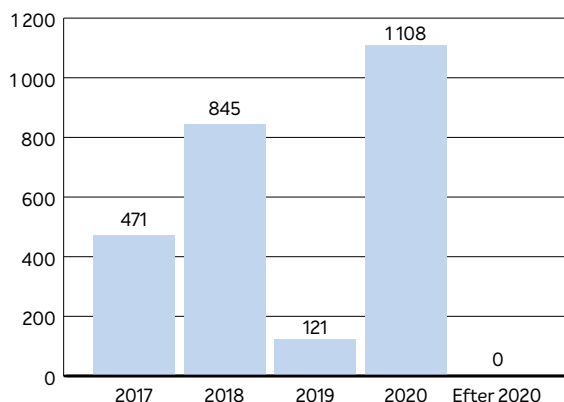
Ägarlån uppgår till 41,6 Mkr (13,4) vid periodens slut.

Nytt lån om 240 Mkr har tagits upp för att finansiera förvärvet av Entréfastigheterna.

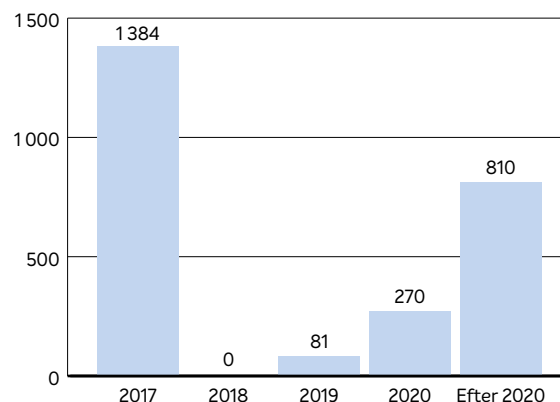
Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 960 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 2,7 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,0 procent (2,4) inklusive swapräntor.

Belåningsgraden uppgick till 52,9 procent (57,6).

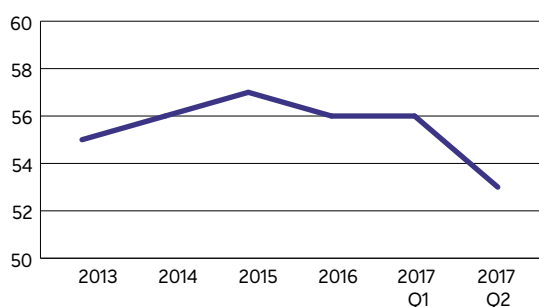
Kapitalbindning



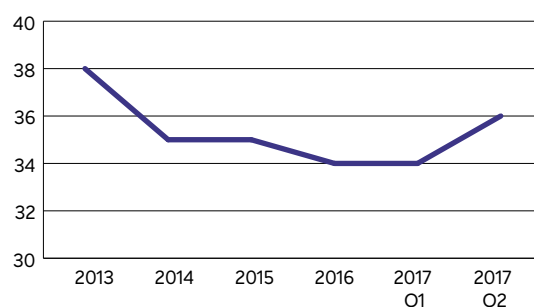
Räntebindning



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Finansiella derivatinstrument

Förfallodag	Mkr
2020-12-29	150
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2023-06-22	135
2024-01-04	200
2025-03-18	100
2025-06-23	135
2026-06-22	100
	960

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 1 699,8 Mkr (911,8), varav 1 656,1 Mkr (911,8) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditeten uppgick till 35,9 procent (33,4) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 167,6 Mkr (0,8). Outnyttjad checkkredit uppgick till 33,8 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 144,4 Mkr (-11,7). Nyemissionen har tillfört bolaget 281,6 Mkr efter emissionskostnader om 18,4 Mkr. Av emissionslikviden har 150 Mkr använts till att delfinansiera förvärvet av Entréfastigheterna. I övrigt har kassaflödet påverkats på grund av investeringar i nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Dessa har delvis finansierats genom upptagande av lån i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 44 Mkr (8) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 167,6 Mkr (0,8).



Entré, Uno 5, City. Foto: Fojab Arkitekter

KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	62,9	40,6	116,6	76,6	174,4
Övriga intäkter	0,9	0,9	1,2	1,3	1,7
Fastighetskostnader	-22,0	-13,9	-44,2	-30,6	-64,5
Driftsnetto	41,9	27,7	73,6	47,3	111,6
Central administration	-6,1	-3,9	-11,2	-7,5	-18,9
Resultat från andelar i intresseföretag	0,5	11,4	7,7	22,9	46,0
Finansiella intäkter	0,0	0,5	0,5	0,9	1,8
Finansiella kostnader	-5,4	-3,3	-9,7	-6,1	-13,8
Förvaltningsresultat	31,0	32,4	60,9	57,5	126,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	125,7	75,5	221,2	151,0	420,9
Värdeförändring derivat	1,1	-26,8	-1,3	-52,1	-44,2
Resultat före skatt	157,8	81,1	280,8	156,4	503,5
Skatt på periodens resultat	-31,5	-11,9	-55,2	-24,2	-101,6
Periodens resultat	126,3	69,1	225,6	132,2	401,9
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	126,3	69,1	225,6	132,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	124,6	69,1	213,9	132,2	401,9
Innehav utan bestämmande inflytande	1,7	0,0	11,7	0,0	0,0
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	4,34	2,46	7,52	4,70	14,29
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	4,34	2,46	7,52	4,70	14,29
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	28 733,6	28 115,5	28 428,0	28 115,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*	28 733,6	28 115,5	28 428,0	28 115,5	28 115,5
Antal utestående aktier, tusental	34 365,5	7 028,9	34 365,5	7 028,9	7 028,9

* Vid en extra bolagstämma den 21 Juni 2017 beslutades om en aktiesplit 4:1 varvid varje aktie delades upp i 4 nya. Vid beräkning av resultat per aktie har hänsyn tagits till det nya antalet aktier för samtliga historiska perioder. I samband med noteringen vid Nasdaq Stockholm den 21 Juni emitterades 6 250 000 nya aktier. Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 496,9	2 601,4	3 306,1
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,3	0,7
Finansiella anläggningstillgångar	26,6	78,8	105,9
Uppskjuten skattefordran	20,0	28,3	22,4
Summa anläggningstillgångar	4 544,1	2 708,8	3 435,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	20,3	20,8	20,7
Likvida medel	167,6	0,8	23,2
Summa omsättningstillgångar	187,9	21,6	43,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 732,0	2 730,3	3 479,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 656,1	911,8	1 181,5
Innehav utan bestämmande inflytande	43,7	0,0	0,0
Summa eget kapital	1 699,8	911,8	1 181,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	2 444,7	1 477,5	1 794,9
Övriga långfristiga skulder	41,6	13,4	53,4
Derivatinstrument	67,4	98,1	77,2
Uppskjuten skatteskuld	285,6	161,8	232,4
Summa långfristiga skulder	2 839,3	1 750,8	2 157,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	18,1	8,1	32,3
Derivatinstrument	0,0	0,0	1,0
Checkräkningskredit	40,2	0,0	8,4
Övriga kortfristiga skulder	134,6	59,7	97,8
Summa kortfristiga skulder	192,9	67,7	139,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 732,0	2 730,4	3 479,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 jun 2017	30 jun 2016	30 dec 2016
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 181,5	798,9	798,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 181,5	798,9	798,9
Nyemission	281,8		
Utdelning	-21,1	-19,3	-19,3
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	213,9	132,2	401,9
Belopp vid periodens slut	1 656,1	911,8	1 181,5
Förvärv av verksamheter	32,0		
Periodens resultat	11,7		
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	43,7	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 699,8	911,8	1 181,5

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	60,9	57,5	126,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-17,9	-41,9	-66,3
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	43,0	15,6	60,4
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	4,3	-3,8	-1,2
Förändringar av rörelseskulder	-3,3	-3,8	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44,0	8,0	73,6
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-524,3	-61,5	-249,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-16,1	-47,0	-229,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,1	0,0	-0,5
Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	4,8	5,6
Avytting av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-540,5	-103,7	-473,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Uptagna lån	396,9	108,4	463,6
Amortering av lån	-16,5	-5,1	-22,0
Emission	281,6	0,0	0,0
Utbetald utdelning	-21,1	-19,3	-19,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	640,9	84,0	422,2
Periodens kassaflöde	144,4	-11,7	22,0
Likvida medel vid periodens ingång	23,2	12,5	1,3
Likvida medel vid periodens utgång	167,6	0,8	23,2

Segmentsrapportering Q2

Typ	Hysesintäkter Apr-jun 2017	Fastighets- kostnader Apr-jun 2017	Driftsnetto Apr-jun 2017	Överskottsgrad Apr-jun 2017	Verkligt värde 30 jun 2017
Bostäder	35,4	-12,5	22,9	64,7%	2 537,9
Handel	13,9	-6,1	7,8	56,1%	1 104,0
Kontor	6,3	-1,2	5,1	81,0%	433,0
Samhäll	7,3	-2,2	5,1	69,9%	422,0
Summa	62,9	-22,0	40,9	65,0%	4 496,9

Segmentsrapportering Q1+Q2

Typ	Hysesintäkter Jan-jun 2017	Fastighets- kostnader Jan-jun 2017	Driftsnetto Jan-jun 2017	Överskottsgrad Jan-jun 2017	Verkligt värde 30 jun 2017
Bostäder	63,1	-25,7	37,4	59,3%	2 537,9
Handel	26,9	-11,1	15,8	58,7%	1 104,0
Kontor	12,3	-3,2	9,1	74,0%	433,0
Samhäll	14,3	-4,2	10,1	70,6%	422,0
Summa	116,6	-44,2	72,4	62,1%	4 496,9

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

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetsvärde, driftsnetto samt verkligt värde. Segmentet bostäder påverkas under första halvåret av att inflyttning ej skett fullt ut i nybyggnationerna i fastigheterna Vårsången 8 samt Vakteln 3.

Fastigheten Häggen 13, konsoliderad för första gången per 31 mars 2017, ingår i kvartalssiffrorna från och med andra kvartalet 2017.

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella

	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Avkastning på eget kapital, %	34,1%	31,2%	30,2%	30,9%	44,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	10,9	7,3	10,4	10,2
Soliditet, %	35,9%	33,4%	35,9%	33,4%	34,0%
Genomsnittlig ränta, %	1,9%	2,5%	2,0%	2,4%	2,0%
Förvaltningsresultat, Mkr	31,0	32,4	60,9	57,5	126,7
Resultat före skatt, Mkr	157,8	81,1	280,8	156,4	503,5
Periodens totalresultat, Mkr	126,3	69,1	225,6	132,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	124,6	69,1	213,9	132,2	401,9
Eget kapital, Mkr	1 699,8	911,8	1 699,8	911,8	1 181,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 656,1	911,8	1 656,1	911,8	1 181,5
EPRA NAV, Mkr	1 989,1	1 143,4	1 989,1	1 143,4	1 469,8
Balansomslutning, Mkr	4 732,0	2 730,4	4 732,0	2 730,4	3 479,0

Aktierelaterade

	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 115,5	34 365,5	28 115,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	28 733,6	28 115,5	28 428,0	28 115,5	28 115,5
Eget kapital per aktie, kr	48,19	32,43	48,19	32,43	42,02
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	4,34	2,46	7,52	4,70	14,29
EPRA NAV per aktie, kr	57,88	40,67	57,88	40,67	52,28

*Vid en extra bolagstämma den 21 Juni 2017 beslutades om en aktiesplit 4:1 varvid varje aktie delades upp i 4 nya. Vid beräkning av resultat per aktie har hänsyn tagits till det nya antalet aktier för samtliga historiska perioder. I samband med noteringen vid Nasdaq Stockholm den 21 Juni emitterades 6 250 000 nya aktier. Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden.

Fastighetsrelaterade

	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter, Mkr	62,9	40,6	116,6	76,6	174,4
Driftsöverskott, Mkr	41,9	27,7	73,6	47,3	111,6
Hysesvärde, Mkr	358,1	158,0	358,1	158,0	231,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82,1%	91,0%	82,1%	91,0%	96,0%
Överskottsgrad, %	66,5%	68,1%	63,1%	61,7%	64,0%
Belåningsgrad, %	52,9%	57,6%	52,9%	57,6%	56,4%
Uthyrningsbar yta, tkvm	251	143	251	143	195

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Apr-jun 2017	April-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	62,9	40,6	116,6	76,6	174,4
Övriga intäkter	0,9	0,9	1,2	1,3	1,7
Fastighetskostnader	-22,0	-13,9	-44,2	-30,6	-64,5
Driftsnetto	41,9	27,7	73,6	47,3	111,6
Överskottsgrad, %	66,5%	68,1%	63,1%	61,7%	64,0%
Eget kapital	1 699,8	911,8	1 699,8	911,8	1 181,5
Balansomslutning	4 732,0	2 730,4	4 732,0	2 730,4	3 479,0
Soliditet, %	35,9%	33,4%	35,9%	33,4%	34,0%
Skuld till kreditinstitut	2 444,7	1 477,5	2 444,7	1 477,5	1 794,9
Övriga långfristiga skulder	41,6	13,4	41,6	13,4	53,4
Skuld till kreditinstitut	18,1	8,1	18,1	8,1	32,3
Checkräkningskredit	40,2	0,0	40,2	0,0	8,4
Likvida medel	-167,6	-0,8	-167,6	-0,8	-23,2
Räntebärande nettoskuld	2 377,0	1 498,2	2 377,0	1 498,2	1 865,8
Förvaltningstillgångar	4 496,9	2 601,4	4 496,9	2 601,4	3 306,1
Belåningsgrad, %	52,9%	57,6%	52,9%	57,6%	56,4%
Resultat före skatt	157,8	81,1	280,8	156,4	503,5
Återläggning av värdeförändringar	-126,8	-48,7	-219,9	-98,9	-376,7
Återläggning av räntekostnader	5,4	3,3	9,7	6,1	13,8
Justerat resultat före skatt	36,4	35,7	70,6	63,6	140,6
Räntetäckningsgrad, ggr	6,7	10,9	7,3	10,4	10,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	124,6	69,1	213,9	132,2	401,9
Beräknat årstakt	498,5	276,6	427,8	264,4	401,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 463,5	886,9	1 418,8	855,4	908,4
Avkastning på eget kapital, %	34,1%	31,2%	30,2%	30,9%	44,2%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 656,1	911,8	1 656,1	911,8	1 181,5
Återläggning av uppskjuten skatt	285,6	161,8	285,6	161,8	232,4
Återläggning av derivat	67,4	98,1	67,4	98,1	78,3
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-20,0	-28,3	-20,0	-28,3	-22,4
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	1 989,1	1 143,4	1 989,1	1 143,4	1 469,8

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	April-juni 2017	April-juni 2016	Jan-juni 2017	Jan-juni 2016	Jan-dec 2016
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	4,5	4,2	8,5	8,4	17,2
Resultat från andel i intresseföretag	0	0	0	0,0	1,7
Övriga rörelseintäkter	0,2	0,4	0,4	0,5	0,2
Summa rörelseintäkter	4,7	4,6	8,9	8,9	19,1
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-4,5	-3,0	-8,4	-6,8	-13,9
Rörelseresultat	0,2	1,6	0,5	2,1	5,2
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i intresseföretag	0	4,4	0,0	4,4	4,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,5	0,2	0,5	0,2	17,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-8,6	-5,6	-15,9	-11,2	-24,0
Resultat efter finansiella poster	-7,9	0,6	-14,9	-4,5	2,7
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	11,2
Resultat före skatt	-7,9	0,6	-14,9	-4,5	13,9
Skatt på periodens resultat	0	0	0	0	-2,2
Periodens resultat/Totalresultat	-7,9	0,6	-14,9	-4,5	11,8

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 juni 2017	30 juni 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	580,3	151,1	150,8
Fordringar på koncernföretag	199,0	68,2	234,9
Finansiella anläggningstillgångar	570,4	356,3	551,2
Summa anläggningstillgångar	1 349,7	575,6	937,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	6,0	3,4	5,4
Kassa och bank	149,8	42,5	16,4
Summa omsättningstillgångar	155,8	45,9	21,8
SUMMA TILLGÅNGAR	1 505,5	621,5	958,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	634,2	371,2	387,6
Avsättningar för skatter	6,4	5,9	6,4
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	456,4	163,9	281,0
Skulder till koncernföretag	333,2	60,2	208,9
Övriga skulder	20,4	13,4	53,4
Summa långfristiga skulder	810,0	237,5	543,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	0,5	0,5	1,0
Övriga skulder	54,4	6,4	20,6
Summa kortfristiga skulder	54,9	6,9	21,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 505,5	621,5	958,8

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 första kvartalet 2017 att följa verksamheten uppdelad i segment.

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.

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 säkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 23 augusti 2017

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot, VD

Jan Barchan
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



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.

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. 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 21 juni 2017 noterat på Nasdaq First North Premier.

FINANSIELL KALENDER:

Kvartal 3 201725 oktober 2017
Bokslutskommuniké 201728 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 94 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