

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2017
FASTIGHETS AB TRIANON

Resultat i korthet för perioden januari – december 2017

- Hyresintäkterna ökade med 50 procent och uppgick till 261,7 Mkr (174,4).
- Driftsöverskottet uppgick till 163,5 Mkr (111,6) och överskottsgraden till 63 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 123,5 Mkr (126,7).
- Periodens resultat uppgick till 340,2 Mkr varav 318,9 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till december om 10,15 kr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 321,0 Mkr (420,9).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1 kr per aktie, vilket motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i intresseföretag samt efter betald skatt.

Resultat i korthet för det fjärde kvartalet 2017

- Hyresintäkterna ökade med 39 procent och uppgick till 73,9 Mkr (53,3).
- Driftsöverskottet uppgick till 43,2 Mkr (32,4) och överskottsgraden till 59 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27,5 Mkr (33,3).
- Periodens resultat uppgick till 75,2 Mkr varav 67,7 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie om 1,97 kr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 85,4 Mkr (155,9).

Denna information är sådan information som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 28 försorg, för offentliggörande den 28 februari 2018 kl 07.30 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Mormors Bageri och Salad & Sushi öppnar bageri respektive restaurang i lokaler på Entré på ytor om totalt cirka 365 kvm.
- Hyresavtal tecknas med Region Skåne om lokal för Folk tandvården om cirka 700 kvm på Entré. Kontraktet löper på 15 år och inflyttning beräknas att ske under mars 2018.
- Den 1 november tillträds fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 i Oxie. Fastigheterna ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och befinner sig mellan Oxie station och Oxie Centrum.
- Tvist med City Gross på Rosengård Centrum överlämnas till Tingsrätten.
- Trianon tilldelas markreservation i Hyllie med en byggrätt om 4 500 kvm BTA i området "Söder om Badhuset".
- Avtal tecknas om förvärv av drygt 400 lägenheter på Lindängen. Fastigheterna beräknas att tillträdas den 1 mars 2018 och ligger i direkt anslutning till befintligt bestånd på Lindängen. Fastighetsvärdet uppgår till 462 Mkr och omfattar två fastigheter med en yta på cirka 27 000 kvm.

Händelser efter periodens utgång

- Trianon tecknar nytt hyresavtal med Coop om cirka 3 000 kvm på fastigheten Häggen 13 vid Värnhemstorget. Hyresavtalet löper på 12 år och fastigheten kommer att byggas om både för Coops nya butik och andra verksamheter. Ombyggnaden planeras stå färdig i juni 2018.
- Hyresavtal tecknas med Noodle Company om uthyrning av en lokal på 370 kvm på Entré. Restaurangen väntas att öppna under våren 2018.

- Trianon meddelar i februari 2018 att bolaget utvärderar möjlighet att emittera ett obligationslån och i samband med detta offentliggörs en uppdaterad intjäningsförmåga där det planerade förvärvet av fastigheter på Lindängen inkluderas. Emissionslikviden från en potentiell emission avses användas i bolagets löpande verksamhet, för värdehöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd, för finansiering av potentiella fastighetsförvärv samt delvis ersätta befintlig beviljad lånefinansiering avseende Lindängenförvärvet, som förväntas slutföras den 1 mars 2018.
- Hyresavtal tecknas i februari 2018 om uthyrning till Extremezone AB avseende cirka 4 000 kvm på Entré. ExtremeZone kommer efter sommaren att öppna ett sport- och actioncenter med restaurang på Entré och det tecknade avtalet löper på 10 år.
- Två nya hyresavtal tecknas på Rosengård Centrum. Skatteverket kommer under våren 2018 att öppna kundmottagning och servicekontor i en lokal om ca 400 kvm på Rosengård Centrum. Hyreskontraktet löper på 3 år. BarnmorskeStationen kommer att öppna barnmorskemottagning under våren 2018 på Rosengård Centrum i en lokal om ca 300 kvm. Hyreskontraktet löper på 6 år.
- Trianon beslutar den 19 februari 2018 att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 350 Mkr. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationerna emitteras under en total ram om 500 miljoner kronor och kommer att löpa under 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4.50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018.

Nyckeltal	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Förvaltningsresultat, Mkr	28	33	124	127
Periodens totalresultat, Mkr	75	157	340	402
Balansomslutning, Mkr	4 861	3 479	4 861	3 479
Eget kapital per aktie, kr	51,13	42,02	51,13	42,02
Resultat per aktie, kr	1,97	5,59	10,15	14,29
EPRA NAV per aktie, kr	61,86	52,28	61,86	52,28
Hyresintäkter, Mkr	74	53	262	174
Driftsöverskott, Mkr	43	32	164	112
Hyresvärde, Mkr	366	231	366	231
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85%	96%	85%	96%
Uthyrningsbar yta inkl garage, tkvm	253	195	253	195
Belåningsgrad, %	54%	56%	54%	56%
Soliditet	37%	34%	37%	34%

2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q4 2017



Ljust
surdegsbröd
36,-

Flätkä

Källarbröd
6,-

Focaccia
18,-

KATARINA
EST. 1992

KATARINA
EST. 1992

VD HAR ORDET

2017 – VIKTIGA MILSTOLPAR PÅ VÅR TILLVÄXTRESA OCH POSITIV SYN PÅ 2018

2017 var ett händelserikt år för Trianon där vi uppnådde flera viktiga milstolpar: Noteringen på Nasdaq First North Premier, förvärvet av Entré-fastigheterna i Malmö och skapandet av en organisation för att kunna hantera vår fortsatta tillväxt. 2018 har också alla förutsättningar att bli ett positivt år för Trianon.



Stark ekonomisk utveckling

Den ekonomiska utvecklingen för Trianon under 2017 överträffade alla våra förväntningar. Hyresintäkterna ökade från 174 Mkr föregående år till 262 Mkr beroende på ökad uthyrning från förvärv av fastigheter och nyproduktion av bostäder. Driftsnettot förbättrades som ett resultat av högre intäkter och en fortsatt kontrollerad kostnadsnivå trots att fastighetskostnaderna belastades med 8 Mkr hänförligt till renoveringar av lägenheter. Resultatet belastades dessutom av extraordinära kostnader avseende Entré och Rosengård Centrum om 6 Mkr (varav 4,3 Mkr avser fjärde kvartalet) avseende bl.a. marknadsföring och uthyrningskostnader samt kostnader för omförhandling av icke marknadsmässiga avtal ingångna av tidigare ägare för Entré. De omförhandlade avtalen kommer dock att ge positiv effekt under första kvartalet 2018. Vakansgraden minskade ytterligare något och uppgår till 2,7 procent, rensat för vakanserna i de förvärvade fastigheterna. Värdeförändringar i vårt bestånd uppgick till 321 Mkr. De positiva värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd, bland annat renovering av cirka 100 lägenheter samt förvärvet av Entré. Samtidigt var direktavkastningskravet i marknaden i stort oförändrat jämfört med 2016.

För det fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna med 39 procent till 74 Mkr (53) genom den ökade uthyrningen och driftsnettot förbättrades med 33 procent till 43 Mkr (32).

Uppfyllde våra finansiella mål

Bolagets finansiella mål uppnåddes väl genom en belåningsgrad på 54 procent jämfört med målet på 60 procent, och en räntetäckningsgrad på 6,3 gånger i relation till målet om 1,5 gånger. Även avkastningen på 20 procent ligger över målet på en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent över en konjunkturcykel. Med vår goda lönsamhet och starka finansiella ställning står vi väl rustade för fortsatt expansion under 2018.

Fortsatt hög aktivitet under det fjärde kvartalet

Under det fjärde kvartalet ägnade vi mycket tid åt uthyrning av Entré. I oktober tecknade vi ett hyresavtal med Folkvandvården om 700 kvm i Entré med tillträde i mars 2018. I november slutfördes affären för fastigheterna Lerteglet 1 och Murteget 1 i Oxie. Marken som idag tillträds är belägen mellan Oxie station och Oxie centrum och kommer att bebyggas med cirka 140 lägenheter. I december tecknade vi ett avtal om att förvärva ett fastighetsbestånd om drygt 400 lägenheter samt en mindre andel kommersiella lokaler, med en uthyrbar yta om totalt cirka 27 000 kvm. Fastigheterna är belägna i Lindängen, Malmö, och förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde om 462 Mkr. Fastigheterna angränsar till våra befintliga fastigheter på Vårsången och har beräknat tillträde den 1 mars 2018.

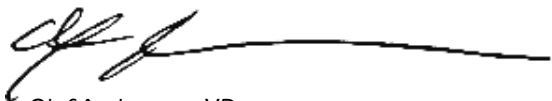
I december tilldelades Trianon en byggrätt på 4 500 kvm BTA i Hyllie. Byggrätten avser bostäder i flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt. Slutligen fick Trianon 5,5 Mkr i bidrag från Vinnova för utveckling av delningstjänster i samband med den framtida utbyggnaden av Sege Park. Projektet Sharing City är ett samarbete med bl.a. Malmö stad, Lunds universitet, Trianon och E.ON, och vars syfte är att skapa affärsmodeller där de boende hushåller med resurserna.

Flera viktiga hyresavtal i början av 2018

Vårt fokus på uthyrning ger resultat. Efter årsskiftet tecknade vi ett tolvårigt hyresavtal med Coop Fastigheter för dagligvaruhandeln om 3 000 kvm i fastigheten Häggen 13 vid Värnhemstorget liksom med the Noodle Company som ska öppna sin första restaurang i Entré. De kommer att ta i anspråk 370 kvm och restaurangen ska öppnas under våren 2018. Vi tecknade dessutom ett tioårigt kontrakt om uthyrning av 4 000 kvm till ExtremeZone, som kommer att öppna ett sport- och actioncenter på tredje plan på Entré. Detta innebär att vi sänker vakansgraden i Entré från vid tillträdet 52 procent till 38 procent.

Positiv syn på 2018

Vårt långsiktiga mål är att öka marknadsvärdet på vårt bestånd till 6,6 Mdkr under 3–5 år. Under 2017 ökade vi värdet från 3,3 till 4,7 Mdkr. Vi har en väl genomarbetad plan för vår expansion. Under 2018 kommer vi fortsätta att ta viktiga steg på vår tillväxtresa genom värdeskapande investeringar, nyproduktion av hyreslägenheter och genom att hyra ut de vakanta ytorna i Entré samt utvärdera möjligheter till ytterligare förvärv. Det finns goda förutsättningar att 2018 kommer bli ytterligare ett framgångsrikt år för Trianon.



Olof Andersson, VD

KORT OM TRIANON

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

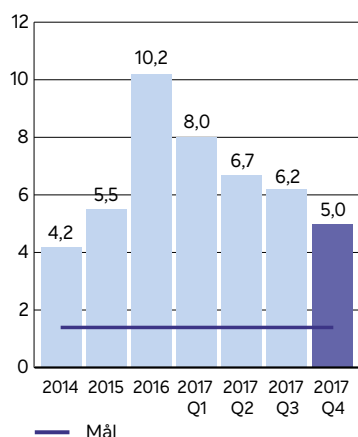
- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter med mål att långsiktigt uppnå en andel bostäder och samhällsfastigheter uppgående till 80 procent av fastighetsvärdet.
- Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen, bl.a. genom att bygga nya hyresrätter i Malmö.

Fastighetsbestånd

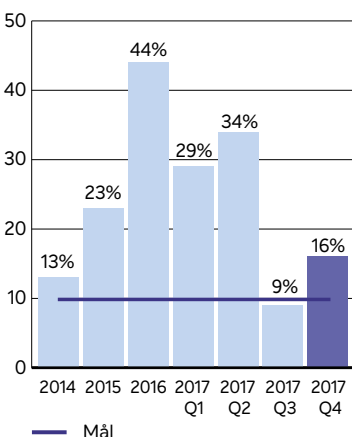
Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård samt Oxie.

Trianon heläger 46 fastigheter och deläger ytterligare 3 fastigheter vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 223 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 4 693 Mkr vid periodens slut.

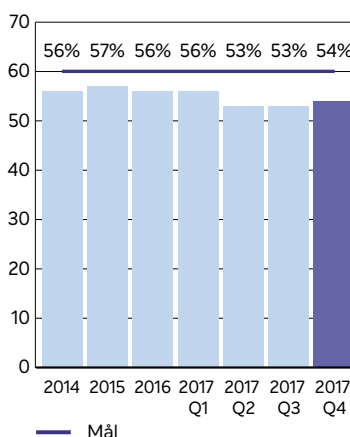
Räntetäckningsgrad, ggr



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 29 december 2017 var 50,75 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

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 30,6 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,4 procent av bolagets totala röster.

Ägare

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson Förvaltnings AB	10 531 576	30,65%	1 703 629	35,45%
Briban Invest AB	10 521 572	30,62%	1 702 629	35,43%
Grenspecialisten Förvaltning AB	2 083 334	6,06%	208 333	4,34%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 343 185	3,91%	202 382	4,21%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 288 600	3,75%	128 860	2,68%
LMK Stiftelsen direkt och via kapitalförsäkring*	1 250 000	3,64%	125 000	2,60%
Danica Pension Försäkrings AB	558 548	1,63%	55 855	1,16%
Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland	448 221	1,30%	44 822	0,93%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
PriorNilsson Yield	405 332	1,18%	40 533	0,84%
Övriga Aktieägare	5 525 132	16,07%	552 513	11,51%
Totalt	34 365 500	100%	4 805 556	100%

* 835 000 aktier ägs via kapitalförsäkring

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 261,7 Mkr (174,4). Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter det första halvåret 2017 samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

Uthyrningsarbetet har fortsatt under kvartalet och nettouthyrningen för perioden uppgår till 16,3 Mkr. Nettouthyrningen för det fjärde kvartalet uppgick till 2,6 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2017 till 85 procent.

Uthyrningen speciellt på Entré har varit i fortsatt fokus. Nya hyreskontrakt har tecknats under perioden på Entré om totalt ca 1 000 kvm. Efter perioden har tecknats avtal om uthyrning av ytterligare cirka 4 400 kvm i fastigheterna. Det innebär att tredje plan i fastigheten Uno 5 nu är fullt uthyrd. För att stimulera handeln i Entréfastigheterna har bolaget lämnat en rabatt för det sista halvåret 2017 avseende parkeringsplatserna i garaget i fastigheten. Från och med första kvartalet 2018 kommer parkeringsplatserna att återigen generera intäkter. Efter uthyrningarna har vakansgraden sjunkit från 52 procent vid tillträdet till 38 procent.

Det totala hyresvärdet den 31 december 2017 uppgick till 366 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 100,7 Mkr (64,5). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Vidare har fastighetskostnaderna belastats med kostnader för omförhandling av icke marknadsmässiga avtal ingångna av tidigare ägare för Entré. Dessa förhandlingar kommer att få positiv effekt första kvartalet 2018. Totalt uppgår dessa kostnader till cirka 2 Mkr.

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 29 lägenheter har renoverats under fjärde kvartalet och 109 ackumulerat under 2017. Resultatet har belastats med renoveringskostnader för lägenheter med 0,5 Mkr under fjärde kvartalet 2017 och 8,2 Mkr ackumulerat.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 163,5 Mkr (111,6) för perioden januari till december 2017. Överskottsgraden uppgick till 62,5 procent (64,0) ackumulerat och till 58,5 procent (60,7) för fjärde 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 ny uthyrning av lokaler samt renovering av lägenheter i det befintliga

beståndet. Stort fokus på uthyrning av Entré finns fortfarande och kommer att vara så framöver.

Dessutom kommer de omförhandlingar som inletts under året av övertagna leverantörsavtal på Entré kunna ge kostnadsbesparingar framöver.

Central administration

På grund den snabba expansionen i bolaget har organisationen utökats och totalt har bolaget nu 43 anställda, varav 18 stycken tjänstemän. Under perioden har central administration belastats med 3,8 Mkr i engångskostnader. Av dessa avser 1,5 Mkr en reservation för en tvist med en avflyttande hyresgäst. Utöver detta har även central administration belastats med uthyrnings- och marknadsföringskostnader avseende Entré.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 8,9 Mkr (46,0) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Den stora skillnaden mellan åren beror på att den största intressebolagsfastigheten Häggen 13 konsolideras i koncernräkenskaperna sedan mars 2017, då ägandet ökat från 50 procent till 67,5 procent samt att denna fastighet under 2016 var föremål för stora värdeförändringar.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 23,2 Mkr (13,8) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,1 procent (2,0) ackumulerat och till 2,0 procent (2,3) för fjärde kvartalet 2017.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 321,0 Mkr (420,9) för perioden. Samtliga fastigheter har externvärderats den 31 december 2017 förutom, de under kvartalet förvärvade fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 samt fastigheten Concordia 14. Dessa fastigheter har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteglet 1 ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och kommer att byggstartas våren 2018 och fastigheten Concordia 14 planeras att konverteras till bostadsrätter.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -12,7 Mkr (-44,2) för perioden. Av detta avser -22,0 Mkr (-20,6) realiserade värdeförändringar och +9,3 Mkr (-23,6) orealiserade värdeförändringar.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 91,6 Mkr (101,6) och hänför sig till uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och värdeförändringar av derivatinstrument.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 340,2 Mkr (401,9), varav 318,9 Mkr (401,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Utfall per kvartal

Mkr	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Q4 - 2017	73,9	-31,6	42,3
Q3 - 2017	71,2	-24,9	46,3
Q2 - 2017	62,9	-22,0	40,9
Q1 - 2017	53,7	-22,2	31,5

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	31 dec 2017	30 sept 2017	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016
Hyresvärde	365,6	362,4	358,2	267,7	231,0
Rabatter & vakanser	-56,0	-63,6	-64,2	-12,4	-9,0
Hyresintäkter	309,6	298,8	294,0	255,3	222,0
Fastighetskostnader	-99,7	-98,7	-98,2	-82,5	-73,0
Fastighetsadministration	-9,8	-9,4	-8,9	-6,9	-7,0
Driftsöverskott	200,1	190,7	186,9	166,0	142,0
Överskottsgrad	65%	64%	64%	65%	64%
Central administration	-23,0	-21,8	-19,3	-18,0	-18,0
Resultat från andelar i intresseföretag	2,0	2,0	2,0	2,0	5,0
Finansiella intäkter och kostnader	-54,3	-52,2	-50,2	-44,0	-38,0
Förvaltningsresultat	124,8	118,7	119,4	106,0	91,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	121,6	115,5	116,4	103,0	91,0
Innehav utan bestämmande inflytande	3,2	3,2	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 46 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 222 890 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 50 procent bostäder, fördelat på 1 504 stycken lägenheter. Under fjärde kvartalet 2017 har 51,4 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojektet Lerteglet 2. Detta projekt kommer att vara färdigställt andra kvartalet 2018. Under perioden har investeringsstöd om 40,3 Mkr minskat anskaffningsvärdet för fastigheten Vårsången 8 då utbetalning av beviljat investeringsstöd erhållits under februari 2018.

Förvärv och avyttringar

Fastigheterna Lerteglet 1 och Murtelet 1 har tillträtts under fjärde kvartalet 2017. Dessa fastigheter ligger i anslutning till den nybyggnation som redan pågår i Oxie.

Inga fastigheter har avyttrats under fjärde kvartalet 2017.

Nyproduktion

Nybyggnationen på fastigheten Lerteglet 2 vid Oxie station fortskrider enligt plan. Fastigheten kommer att omfatta 100 lägenheter och kommer att stå färdigt andra kvartalet 2018. Uthyrning pågår och fastigheten beräknas vara fullt uthyrd vid inflyttning.

På de två tillträdde fastigheterna Lerteglet 1 och Murtelet 1 kommer ytterligare två etapper av nyproduktion att startas under våren 2018. Dessa kommer att möjliggöra nybyggnation av ytterligare 140 lägenheter vid Oxie station.

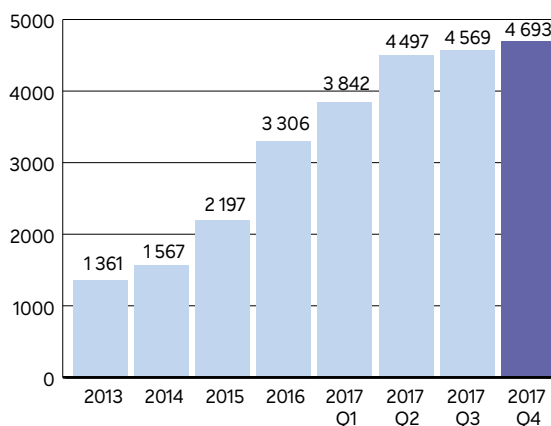
Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har externvärderats den 31 december 2017 förutom de, under kvartalet förvärvade fastigheterna Lerteglet 1 och Murtelet 1 samt fastigheten Concordia 14. Dessa fastigheter har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murtelet 1 byggstartas våren 2018 och fastigheten Concordia 14 planeras att konverteras till bostadsrätter.

Fastigheten Lerteglet 2, där nybyggnation pågår, har externvärderats såsom färdigställd, då projektet är nära färdigställande.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2017	30 sept 2017	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016
Ingående balans	4 569,1	4 496,9	3 842,3	3 306,1	2 197,2
Investeringar via bolag*	27,3	0	0	47,0	438,2
Investeringar via intressebolag**	0	0	0	350,1	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0	0	430,6	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	11,1	57,8	98,3	43,7	249,8
Värdeförändring	85,4	14,4	125,7	95,5	420,9
Summa	4 692,9	4 569,1	4 496,9	3 842,3	3 306,1

* Förvärv av fastighet via bolag

** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

Trianons fastighetsbestånd 31 december 2017

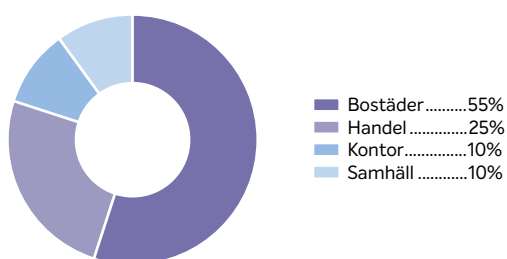
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2017 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2018 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperiod varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom 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	1 375	112 420	2496	22 198	158	1 404
Handel	8	43	79 714	1139	14 294	150	1 876
Kontor	5	1	12 110	440	36 334	28	2 288
Samhäll	8	85	18 646	432	23 169	31	1 637
Total	43	1 504	222 890	4 507	20 220	366	1 640
Område							
City	17	476	90 950	1977	21 738	175	1 927
Limhamn/Slottsstaden	15	223	26 793	734	27 406	43	1 588
Lindängen/Hermosdalen	8	805	63 677	1226	19 246	85	1 341
Rosengård	3	0	41 470	570	13 745	62	1 502
Total	43	1 504	222 890	4 507	20 220	366	1 640
Projekt	3	-	-	186	-	-	-
Totalt	46	1 504	222 890	4 693	20 220	366	1 640

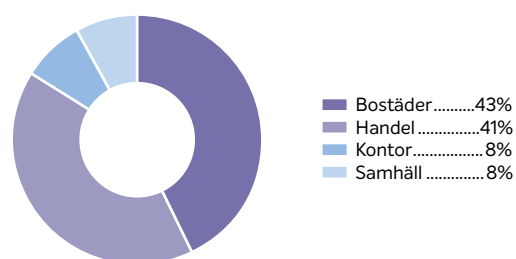
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direkt-avkastning exkl admin
Bostäder	98%	155	108	70%	113	4,5%
Handel	65%	98	50	51%	53	4,7%
Kontor	97%	27	20	75%	21	4,7%
Samhäll	97%	30	22	74%	23	5,3%
Total	85%	310	200	65%	210	4,7%
Område						
City	71%	124	75	60%	79	4,0%
Limhamn/Slottsstaden	98%	42	29	70%	30	4,1%
Lindängen/Hermosdalen	100%	86	59	69%	62	5,1%
Rosengård	94%	59	37	63%	39	6,8%
Total	85%	310	200	65%	210	4,7%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	85%	310	200	65%	210	4,5%

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

Fastighetsvärde per kategori



Hyresvärde per kategori

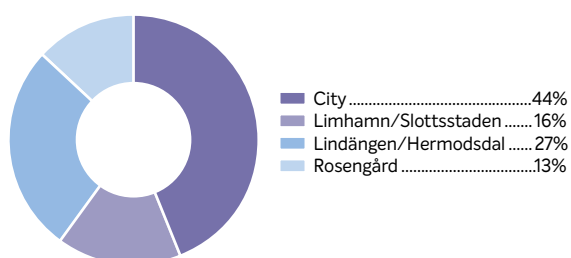


TRIANON DELÅRSRAPPORT Q4 2017 | 11

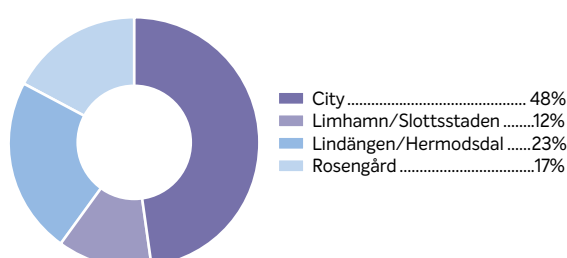
Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 922	55
Druvan 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
Hermosdal 4	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermosdal 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
Storken 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	14 220	154
Lerteglet 2	Bostad	Oxie		
Lerteglet 1	Bostad	Oxie		
Murteglet 1	Bostad	Oxie		
Summa			222 890	1 504

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm

Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



FINANSIERING

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 516,0 Mkr (1 835,6) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv samt förvärv av fastigheter.

Av lånen till kreditinstitut om 2 516,0 Mkr uppgick 81,2 Mkr av finansiering av nybyggnadsprojektet Lerteglet 2 genom byggnadskreditiv.

Under fjärde kvartalet 2017 har avtal tecknats om att refinansiera lån om totalt 596 Mkr. Lån om 304 Mkr har kapitalbundits till 2019 samt 292 Mkr till 2020. Det innebär att största delen av de lån som skulle refinansieras första kvartalet redan kapitalbundits på längre löptider. Under första kvartalet 2018 återstår därefter 50 Mkr att refinansieras. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till 1,5 år. Bolaget arbetar fortsatt med att binda kapitalet på längre löptider. Målsättningen är att koncernens kapitalbindning ska öka till 2-2,5 år.

Ägarlån uppgår till 41,6 Mkr (53,4) vid periodens slut.

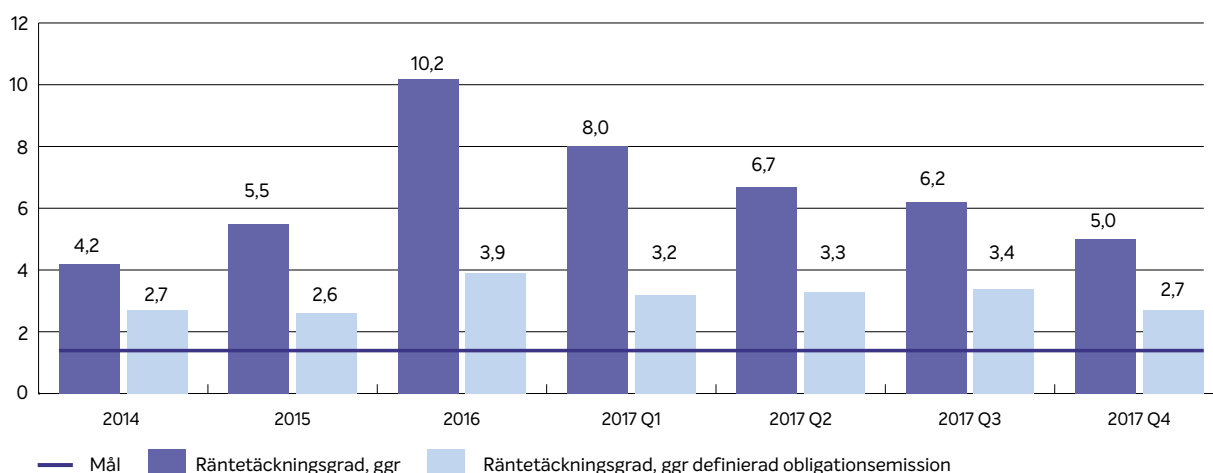
Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 1 160 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,1 procent (2,0) inklusive swapräntor.

Belåningsgraden uppgick till 53,6 procent (56,4).

Den 19 februari 2018 beslutades att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 350 Mkr. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationerna emitteras under en total ram om 500 miljoner kronor och kommer att löpa under 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4.50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018.

Från och med denna rapport kommer räntetäckningsgrad att följas upp både i enlighet med bolagets tidigare definition samt i enlighet med definition i obligationsvillkoren. Syftet är att uppnå ökad transparens avseende erlagda räntekostnader inklusive realiserade och orealiserade räntekostnader för derivatinstrument. Dessa åskådliggörs enligt diagram nedan.

Räntetäckningsgrad, ggr



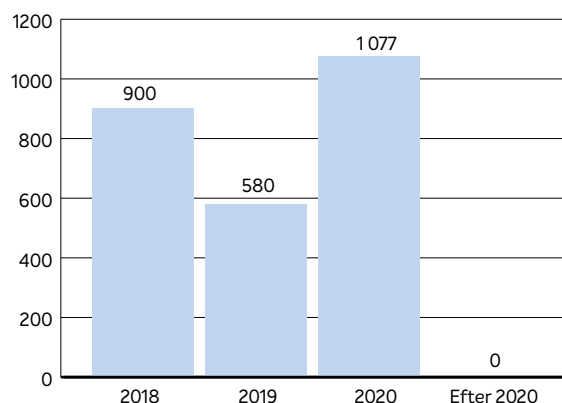
Räntetäckningsgrad

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

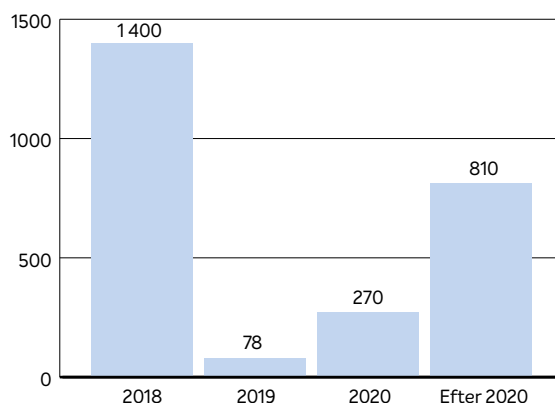
Räntetäckningsgrad definierad enligt villkor i obligationsemission

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

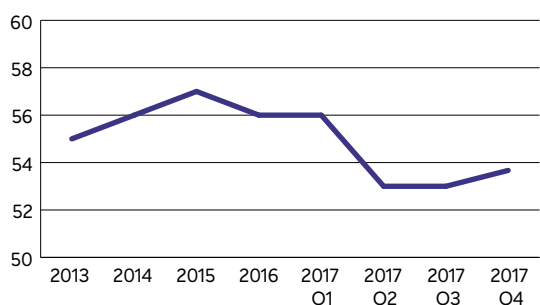
Kapitalbindning



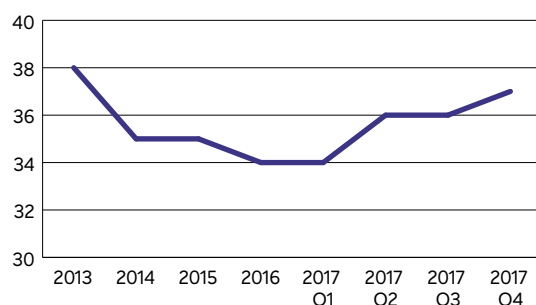
Räntebindning



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
2026-09-07	200
Totalt	1160

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 1 810,6 Mkr (1 181,5), varav 1 757,2 Mkr (1 181,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditeten uppgick till 37,2 procent (34,0) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 44,1 Mkr (23,2). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 20,9 Mkr (22,0). Nyemissionen vid noteringen har tillfört bolaget totalt sett 278 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 55,6 Mkr (73,6) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 44,1 Mkr (23,2).

KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-Dec 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	73,9	53,3	261,7	174,4
Övriga intäkter	0,9	0,2	2,5	1,7
Fastighetskostnader	-31,6	-21,1	-100,7	-64,5
Driftsnetto	43,2	32,4	163,5	111,6
Central administration	-9,9	-6,9	-26,3	-18,9
Resultat från andelar i intresseföretag	1,0	11,5	8,9	46,0
Övriga rörelsekostnader	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Finansiella intäkter	0,0	0,3	0,6	1,8
Finansiella kostnader	-6,8	-3,8	-23,2	-13,8
Förvaltningsresultat	27,5	33,3	123,5	126,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	85,4	155,9	321,0	420,9
Värdeförändring derivat	-7,2	22,0	-12,7	-44,2
Resultat före skatt	105,7	211,2	431,8	503,5
Skatt på periodens resultat	-30,5	-54,1	-91,6	-101,6
Periodens resultat	75,2	157,1	340,2	401,9
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	75,2	157,1	340,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	67,7	157,1	318,9	401,9
Innehav utan bestämmande inflytande	7,5	0,0	21,4	0,0
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	1,97	5,59	10,15	14,29
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	1,97	5,59	10,15	14,29
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	34 365,5	28 115,5	31 420,3	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*	34 365,5	28 115,5	31 420,3	28 115,5

*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 2017 emitterades 6 250 000 nya aktier. Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31-dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	4 692,9	3 306,1
Materiella anläggningstillgångar	0,8	0,7
Finansiella anläggningstillgångar	29,4	105,9
Uppskjuten skattefordran	22,9	22,4
Summa anläggningstillgångar	4 746,0	3 435,1
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	70,9	20,7
Likvida medel	44,1	23,2
Summa omsättningstillgångar	115,0	43,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 861,0	3 479,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 757,2	1 181,5
Innehav utan bestämmande inflytande	53,4	0,0
Summa eget kapital	1 810,6	1 181,5
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skuld till kreditinstitut	2 472,8	1 794,9
Övriga långfristiga skulder	41,6	53,4
Derivatinstrument	67,0	77,2
Uppskjuten skatteskuld	324,7	232,4
Summa långfristiga skulder	2 906,1	2 157,9
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skuld till kreditinstitut	43,2	32,3
Derivatinstrument	0,0	1,0
Checkräkningskredit	0,0	8,4
Övriga kortfristiga skulder	101,1	97,8
Summa kortfristiga skulder	144,3	139,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 861,0	3 479,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2017	30 dec 2016
Totalt eget kapital vid periodens början	1 181,5	798,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	1 181,5	798,9
Nyemission	277,9	
Utdelning	-21,1	-19,3
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	318,9	401,9
Belopp vid periodens slut	1 757,2	1 181,5
Förvärv av verksamheter	32,0	
Periodens resultat	21,4	
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	53,4	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 810,6	1 181,5



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
Förvaltningsresultat	146,0	126,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-53,3	-66,3
Betald inkomstskatt	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	92,7	60,4
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	-7,3	-1,2
Förändringar av rörelseskulder	-29,8	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55,6	73,6
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i förvaltningsfastigheter*	-681,8	-249,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-2,4	-229,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,5
Förvärv av andelar i intresseföretag	-0,3	0,0
Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	5,6
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-684,9	-473,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	442,9	463,6
Amortering av lån	-49,5	-22,0
Emission	277,9	0,0
Utbetald utdelning	-21,1	-19,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	650,2	422,2
Periodens kassaflöde	20,9	22,0
Likvida medel vid periodens ingång	23,2	1,3
Likvida medel vid periodens utgång	44,1	23,2

* Investering i förvaltningsfastigheter har justerats med belopp för investeringsstöd om 40,3 Mkr, utbetalt februari 2018.

Segmentsrapportering Q4

Typ	Hysesintäkter Okt-dec 2017	Fastighets- kostnader Okt-dec 2017	Driftsnetto Okt-dec 2017	Överskottsgrad Okt-dec 2017	Verkligt värde 31 dec 2017
Bostäder	38,6	-13,0	25,6	66,3%	2 680,5
Handel	21,5	-14,7	6,8	31,6%	1 139,4
Kontor	6,4	-1,7	4,7	73,4%	440,5
Samhäll	7,4	-2,2	5,2	70,3%	432,5
Summa	73,9	-31,6	42,3	57,2%	4 692,9

Segmentsrapportering Q1-Q4

Typ	Hysesintäkter Jan-dec 2017	Fastighets- kostnader Jan-dec 2017	Driftsnetto Jan-dec 2017	Överskottsgrad Jan-dec 2017	Verkligt värde 31 dec 2017
Bostäder	138,7	-50,5	88,2	63,6%	2 680,5
Handel	69,2	-35,8	33,4	48,3%	1 139,4
Kontor	25,0	-6,2	18,8	75,2%	440,5
Samhäll	28,8	-8,2	20,6	71,5%	432,5
Summa	261,7	-100,7	161,0	61,5%	4 692,9

Segmentsrapportering

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, fastighetskostnader, driftsnetto samt verkligt värde.

Segmentet bostäder påverkas under perioden av att inflyttning pågått under året 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

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Avkastning på eget kapital, %	15,7%	57,0%	20,0%	44,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	9,7	6,3	10,2
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,7	3,9	3,1	3,9
Soliditet, %	37,2%	34,0%	37,2%	34,0%
Genomsnittlig ränta, %	2,0%	2,3%	2,1%	2,0%
Förvaltningsresultat, Mkr	27,5	33,3	123,5	126,7
Resultat före skatt, Mkr	105,7	211,2	431,8	503,5
Periodens totalresultat, Mkr	75,2	157,1	340,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	67,7	157,1	318,9	401,9
Eget kapital, Mkr	1 810,6	1 181,5	1 810,6	1 181,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 757,2	1 181,5	1 757,2	1 181,5
EPRA NAV, Mkr	2 126,0	1 469,8	2 126,0	1 469,8
Balansomslutning, Mkr	4 861,0	3 479,0	4 861,0	3 479,0

Aktierelaterade

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 115,5	34 365,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 115,5	31 420,3	28 115,5
Eget kapital per aktie, kr	51,13	42,02	51,13	42,02
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	1,97	5,59	10,15	14,29
EPRA NAV per aktie, kr	61,86	52,28	61,86	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

	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter, Mkr	73,9	53,3	261,7	174,4
Driftsöverskott, Mkr	43,2	32,4	163,5	111,6
Hyresvärde, Mkr	365,6	231,0	365,6	231,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85,0%	96,0%	85,0%	96,0%
Överskottsgrad, %	58,5%	60,7%	62,5%	64,0%
Belåningsgrad, %	53,6%	56,4%	53,6%	56,4%
Uthyrningsbar yta, tkvm	253	195	253	195

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	73,9	53,3	261,7	174,4
Övriga intäkter	0,9	0,2	2,5	1,7
Fastighetskostnader	-31,6	-21,1	-100,7	-64,5
Driftsnetto	43,2	32,4	163,5	111,6
Överskottsgrad, %	58,5%	60,7%	62,5%	64,0%
Eget kapital	1 810,6	1 181,5	1 810,6	1 181,5
Balansomslutning	4 861,0	3 479,0	4 861,0	3 479,0
Soliditet, %	37,2%	34,0%	37,2%	34,0%
Skuld till kreditinstitut	2 472,8	1 794,9	2 472,8	1 794,9
Övriga långfristiga skulder	41,6	53,4	41,6	53,4
Skuld till kreditinstitut	43,2	32,3	43,2	32,3
Checkräkningskredit	0,0	8,4	0,0	8,4
Likvida medel	-44,1	-23,2	-44,1	-23,2
Räntebärande nettoskuld	2 513,5	1 865,8	2 513,5	1 865,8
Förvaltningstillgångar	4 692,9	3 306,1	4 692,9	3 306,1
Belåningsgrad, %	53,6%	56,4%	53,6%	56,4%
Resultat före skatt	105,7	211,2	431,8	503,5
Återläggning av värdeförändringar	-78,2	-177,9	-308,3	-376,8
Återläggning av räntekostnader	6,8	3,8	23,2	13,8
Justerat resultat före skatt	34,3	37,2	146,7	140,5
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	9,7	6,3	10,2
Resultat före skatt	105,7	211,2	431,8	503,5
Återläggning av värdeförändringar	-78,2	-177,9	-308,3	-376,8
förvaltningsfastigheter och derivat				
Återläggning av räntekostnader	6,8	3,8	23,2	13,8
Justerat resultat före skatt	34,3	37,2	146,7	140,5
Finansiella kostnader	-6,8	-3,8	-23,2	-13,8
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-6,1	-5,6	-24,0	-22,5
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-12,9	-9,4	-47,2	-36,3
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,7	3,9	3,1	3,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	67,7	157,1	318,9	401,9
Beräknat årstakt	270,8	628,6	318,9	401,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 723,4	1 102,9	1 593,4	908,4
Avkastning på eget kapital, %	15,7%	57,0%	20,0%	44,2%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 757,2	1 181,5	1 757,2	1 181,5
Återläggning av uppskjuten skatt	324,7	232,4	324,7	232,4
Återläggning av derivat	67,0	78,3	67,0	78,3
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-22,9	-22,4	-22,9	-22,4
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 126,0	1 469,8	2 126,0	1 469,8

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Nettoomsättning	12,1	4,7	32,0	17,2
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	1,7	0	1,7
Övriga rörelseintäkter	-0,4	-0,4	0,1	0,2
Summa rörelseintäkter	11,7	6,0	32,1	19,1
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Rörelseresultat	-23,8	-4,3	-42,1	-13,9
Rörelseresultat	-12,1	1,7	-10,0	5,2
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i intresseföretag	1,2	0,0	1,2	4,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	18,0	16,9	18,7	17,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7,0	-7,1	-29,6	-24,0
Resultat efter finansiella poster	0,1	11,4	-19,7	2,7
Bokslutsdispositioner	13,6	11,2	13,6	11,2
Resultat före skatt	13,7	22,6	-6,1	13,9
Skatt på periodens resultat	1,4	-2,2	1,4	-2,2
Periodens resultat/Totalresultat	15,1	20,5	-4,7	11,8

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2017	31 dec 2016
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	578,9	150,8
Fordringar på koncernföretag	257,6	234,9
Finansiella anläggningstillgångar	582,7	551,2
Summa anläggningstillgångar	1 419,2	937,0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	6,7	5,4
Kassa och bank	29,5	16,4
Summa omsättningstillgångar	36,2	21,8
SUMMA TILLGÅNGAR	1 455,4	958,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Eget kapital	640,8	387,6
Avsättningar för skatter	7,9	6,4
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	407,8	281,0
Skulder till koncernföretag	358,5	208,9
Övriga skulder	20,4	53,4
Summa långfristiga skulder	786,7	543,3
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1,3	1,0
Övriga skulder	18,7	20,6
Summa kortfristiga skulder	20,0	21,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 455,4	958,8

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. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. De finansiella rapporterna kommer inte att påverkas i någon väsentlig omfattning.

Styrelsen har beslutat att från och med första kvartalet 2017 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.

Transaktioner med närstående

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare finns inga transaktioner med närstående under fjärde kvartalet 2017.

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.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2017 kommer att finnas tillgänglig på Trianons hemsida, www.trianon.se, från och med fredagen 30 mars 2018. Årsstämman äger rum torsdagen den 3 maj i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Trianons styrelse via e-post till

info@trianon.se eller per post till Fastighets AB Trianon, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 12 mars 2018.

Utdelning

För räkenskapsåret 2017 föreslår styrelsen en utdelning om 1 krona per aktie (3) totalt 34 365 500 kronor, vilket motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i intressebolag samt efter betald skatt. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till högst 50 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Under de närmaste 2-3 åren kommer bolaget att prioritera tillväxt och avser då att dela ut 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 27 februari 2018

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot, VD

Jan Barchan
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

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



DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

Avkastning på eget kapital

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

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, finansiella kostnader samt erlagda räntor relaterade till räntederivat, i förhållande till finansiella kostnader.

Räntetäckningsgrad definierad enligt villkor i obligationsemission

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

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:

Bolagsstämma 2018	2018-05-03
Kvartal 1-2018	2018-05-03
Kvartal 2-2018.....	2018-08-23
Kvartal 3-2018.....	2018-10-26

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

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Email: info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281