

Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2018
FASTIGHETS AB TRIANON

Linhamnsbiblioteket

Resultat i korthet för perioden januari – mars 2018

- Hyresintäkterna ökade med 46 procent och uppgick till 78,5 Mkr (53,7).
- Driftsöverskottet ökade med 38 procent och uppgick till 43,6 Mkr (31,7). Överskottsgraden uppgick till 56 procent (59).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent och uppgick till 27,7 Mkr (23,5).
- Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag uppgick till 27,7 Mkr (29,9)
- Periodens resultat uppgick till 50,5 Mkr varav 50,2 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till mars om 1,46 kronor (3,18).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 42,8 Mkr (95,5).

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 3 maj 2018 kl 08.00 CET.

TRIANON 

Väsentliga händelser under kvartalet

- Hyresavtal om tolv år med Coop vid Värnhemstorget. Butiken öppnar under sommaren 2018.
- Hyresavtal med restaurang Noodle Company på Entré som öppnar våren 2018.
- Hyresavtal om tio år med Extremezone AB om ett sport- och actioncenter på Entré som öppnar efter sommaren
- Hyresavtal med Skatteverket om tre år och med BarnmorskeStationen om sex år tecknas på Rosengård Centrum som båda öppnar under våren.
- Under första kvartalet 2018 har en icke säkerställd företagsobligation emitterats om ett belopp på 350 Mkr, vilket ökat upplåningen i bolaget. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationerna emitteras under en total ram om 500 Mkr och löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018. och obligationsemissionen noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018. Emissionslikviden

avses användas i bolagets löpande verksamhet, för värdehöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd, för finansiering av potentiella förvärv samt delvis ersätta befintlig beviljad lånefinansiering avseende Lindängenförvärvet.

- Tillträde av två fastigheter på Lindängen omfattande cirka 27 000 kvm och 437 lägenheter.

Händelser efter periodens utgång

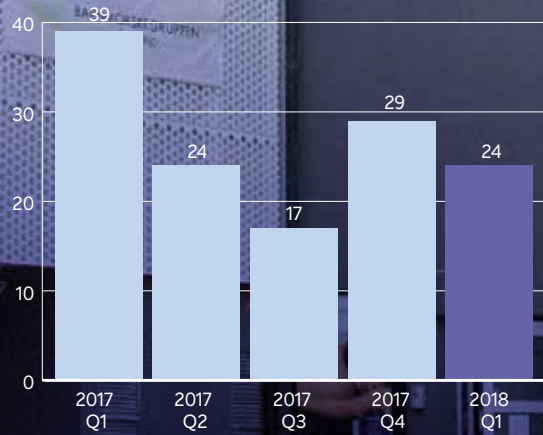
- Trianons obligationslån noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018.
- Trianon förvärvar fastigheten Bunkeflostrand 155:3. Fastigheten omfattar 74 500 kvm ej detaljplanerad mark belägen vid Öresundsbron.
- Hyresavtal om 8 år med Dominos Pizza på Rosengård Centrum.
- Trianon har deltagit i regeringens samverkansgrupp Smarta städer – Bostäder för alla. Här lyfts bl.a. behovet av nya finansieringslösningar för att underlätta övergången mellan olika upplåtelseformer. I gruppen har föreslagits en testbädd i Rosengård för att pröva en ny finansiell lösning för ökad stabilitet och kvarboende, samt ge fler möjlighet att göra bostadskarriär.

Nyckeltal	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Hyresintäkter, Mkr	79	54	262
Driftsöverskott, Mkr	44	32	164
Förvaltningsresultat, Mkr	28	24	117
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	28	30	124
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	43	95	321
Periodens totalresultat, Mkr	51	99	340
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	5 215	3 842	4 693
Balansomslutning, Mkr	5 635	3 916	4 861
Belåningsgrad, %	56%	56%	54%
Soliditet, %	33%	34%	37%
Eget kapital per aktie, kr	52,58	45,20	51,13
Resultat per aktie, kr	1,46	3,18	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	63,72	56,17	61,86
Hyresvärde, Mkr	413	268	366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87%	95%	85%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	250	181	223

2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q1 2018



Antal renoverade lägenheter per kvartal



VD HAR ORDET

FOKUS PÅ UTHYRNING OCH KRAFTIGT ÖKADE HYRESINTÄKTER

Under det första kvartalet visade Trianon en god tillväxt med nästan en 50 procentig ökning av hyresintäkterna. Vi hade också stort fokus på uthyrning och tecknade ett flertal nya hyreskontrakt för fastigheterna i Entré, Värnhem och Rosengård. Vidare tillträdde vi de förvärvade fastigheterna med 437 lägenheter i Lindängen samt emitterade ett obligationslån om 350 Mkr.



Stark ekonomisk utveckling

Trianons starka ekonomiska utveckling under det första kvartalet följde plan. Hyresintäkterna ökade med 46 procent till drygt 78 Mkr. Ökningen berodde främst på förvärvade fastigheter och nyuthyrning i färdigställda nybyggnadsprojekt och renoverade bostäder. Fastighetskostnaderna ökade till cirka 35 Mkr (22) beroende på förvärvade fastigheter. Driftskostnaderna påverkades negativt av ökade uppvärmningskostnader och kostnader för snöröjning, som var cirka 2,5 Mkr högre jämfört med föregående år. Genom de kraftigt ökade hyresintäkterna förbättrades driftsnettot med närmare 40 procent till cirka 44 Mkr. Förvaltningsresultatet minskade med 8 procent till 28 Mkr, vilket främst berodde på värdeförändring av intressebolagsfastigheter under föregående år. Rensat för dessa ökade vi förvaltningsresultatet med 20 procent. Värdeförändringar på fastighetsbeståndet uppgick till 42,8 Mkr (95,5) beroende på nya hyreskontrakt, värdeskapande investeringar och renoveringar av vårt befintliga bestånd samt nyförvärvade fastigheter. Den genomsnittliga avkastningen på det egna kapitalet uppgick till 11 procent (29). Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade starkt och uppgick till cirka 59 Mkr (13). Trianons finansiella ställning är fortsatt stark med en soliditet på 33 procent och en belåningsgrad på 56 procent.

Stort intresse för vårt obligationslån

Under februari beslutade Trianon att emittera obligationer för 350 Mkr. Emissionslikviden ska användas i bolagets löpande verksamhet, värdehöjande investeringar i vårt fastighetsbestånd, finansiering av framtida förvärv och delvis ersätta lånefinansieringen av förvärvet i Lindängen. Intresset för obligationslånet var glädjande nog mycket stort och övertecknades väsentligt, vilket gjorde att vi ökade lånet från ursprungligen 300 Mkr till 350 Mkr.

Ett flertal stora hyreskontrakt

Under det första kvartalet tecknade vi ett flertal betydelsefulla hyreskontrakt för Entré på 4 400 kvm med bland annat restaurangen Noodle Company och sport- och actioncenter ExtremeZone. Detta förstärker Entrés upplevelseprofil och är en viktig pusselbit för centrumets framtida utveckling. Efter uthyrningarna har uthyrningsgraden ökat från 48 procent vid tillträdet till 62 procent. Andra signifikanta uthyrningar var kontraktet med Coop i Värnhem samt Skatteverket och BarnmorskeStationen i Rosengård centrum. Sammantaget uppgick nettouthyrning för kvartalet till 2,2 Mkr.

Nyproduktion i Oxie avancerar

I början av april färdigställde vi de 100 lägenheterna i fastigheten Lerteglet 2 vid Oxie station och kunderna är redan inflyttade. I maj kommer vi att påbörja etapp 2 och 3 med byggnationen av ytterligare 140 lägenheter som beräknas stå klara vid årsskiftet 2019/2020.

Fokus för det andra kvartalet kommer att vara fortsatt uthyrning, speciellt vad gäller Entré och Rosengård centrum. Vi kommer också fortsätta att fokusera på möjliga förvärv och nyproduktion. Med nuvarande tillväxt ser jag att Trianon har mycket goda möjligheter att nå sitt långsiktiga mål om fördubblat fastighetsvärde väl inom utsatt tidplan.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Olof Andersson', written over a horizontal line.

Olof Andersson, VD

KORT OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. 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

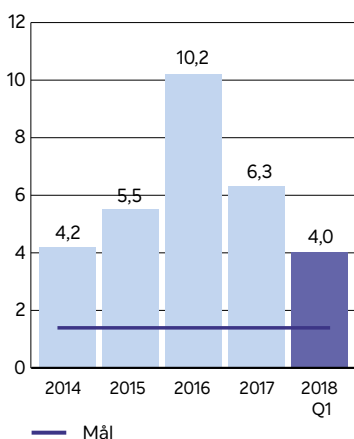
- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter med mål att långsiktigt uppnå en andel bostäder och samhällsfastigheter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

Fastighetsbestånd

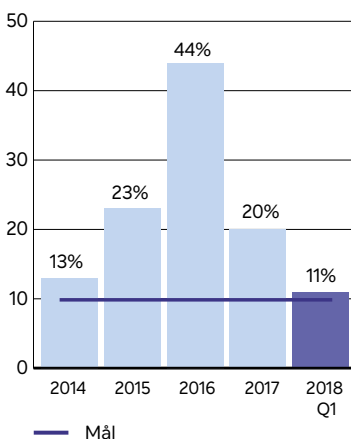
Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård samt Oxie.

Trianon heläger 48 fastigheter och deläger ytterligare 3 fastigheter vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 250 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 5 214,8 Mkr vid periodens slut.

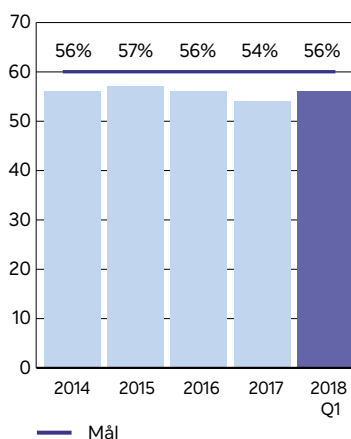
Räntetäckningsgrad, ggr



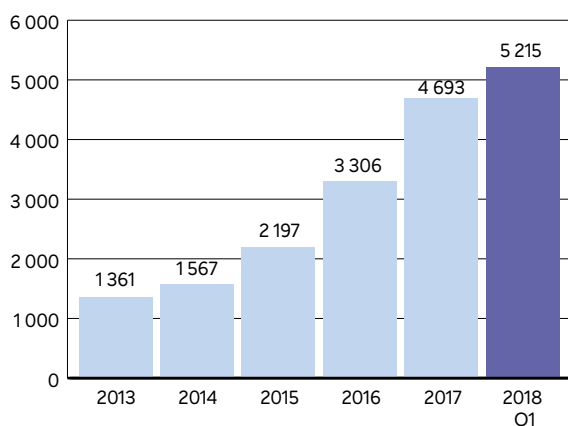
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



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 bland våra hyresgäster på olika sätt.

Aktier

Bolaget har totalt 34 365 500 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 32 844 382 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 4 805 556 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 85 913 750 kronor och kvotvärdet per aktie till 2,50 kronor.

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Stängningskursen den 29 mars 2018 var 54,60 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 1 793 Mkr den 31 mars 2018.

Aktiekapitalets utveckling

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (SEK)	
		A-aktier	B-aktier	A-aktier	B-aktier	Summa aktier	Förändring	Totalt
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	1 114 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	1 171 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	2 595 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 818 212	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	4 489 912	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	5 387 894	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	6 389 886	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	7 028 875	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (1:4)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
Summa				1 521 118	32 844 382	34 365 500		85 913 750

6 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q1 2018

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 30,7 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,5 procent av bolagets totala röster.

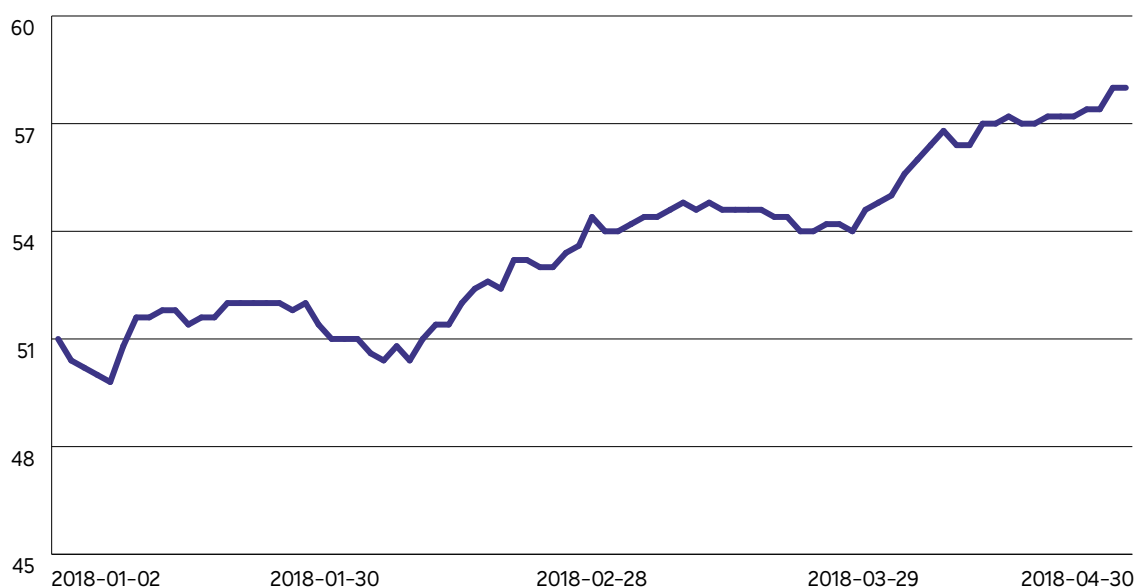
Ägandet av bolagets totala antal aktier den 31 mars 2018 framgår enligt nedan:

Ägare

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Briban Invest AB	10 578 030	30,78%	1 708 274	35,55%
Olof Andersson privat och via bolag	10 556 576	30,72%	1 706 129	35,50%
Grenspecialisten Förvaltning AB	2 083 334	6,06%	208 333	4,34%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 353 185	3,94%	203 382	4,23%
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	557 298	1,62%	55 730	1,16%
Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland	455 141	1,32%	45 514	0,95%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	385 296	1,12%	38 530	0,80%
Övriga Aktieägare	5 448 040	15,85%	544 804	11,34%
Totalt	34 365 500	100,00%	4 805 556	100,00%

*835 000 aktier ägs via kapitalförsäkring

Aktiens utveckling, kr



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 78,5 Mkr (53,7), vilket motsvarar en ökning med 46 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter och färdigställda nybyggnadsprojekt.

Uthyrningsarbetet har varit i fokus och ett flertal stora uthyrningar har gjorts under kvartalet. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 2,2 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2018 till 87 procent.

Uthyrningen på Entré fortsätter. Nya hyreskontrakt har tecknats under perioden på Entré om uthyrning av cirka 4 400 kvm i fastigheterna. Efter uthyrningarna har uthyrningsgraden ökat från 48 procent vid tillträdet till 62 procent.

Det totala hyresvärdet den 31 mars 2018 uppgick till 413 Mkr (268).

De årliga hyreshöjningarna för bostäder uppgick till 1 procent från och med den 1 februari 2018 för cirka 90 procent av beståndet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 35,1 Mkr (22,2). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Omförhandling av leverantörsavtal på Entré har börjat att ge effekt och kommer att minska kostnaderna framöver för fastigheterna.

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

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 24 (39) lägenheter har renoverats under kvartalet.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 43,6 Mkr (31,7) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 56 procent (59). 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, att ge kostnadsbesparingar framöver.

Central administration

Central administration har ökat på grund av expansionen av bolaget. Organisationen har utökats i samband med förvärvet på Lindängen som tillträtts under första kvartalet 2018 och nu uppgår totalt antal anställda till 46 (36) varav 20 tjänstemän.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 0,3 Mkr (7,2) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Den stora skillnaden mellan åren beror på värdeförändring av intressebolagsfastigheter under föregående år.

Förvaltningsresultat från intressefastigheter uppgick till 0,3 Mkr (0,8).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 9,2 Mkr (4,3) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,1 procent (2,0). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning samt emission av företagsobligation som beskrivs närmare under rubriken Finansiering.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 42,8 Mkr (95,5) för perioden. Samtliga fastigheter har internvärderats den 31 mars 2018 förutom, de under kvartalet förvärvade fastigheterna Motetten 2 och Folkvisan 3, som båda har externvärderats. Vid internvärderingarna har samma avkastningskrav tillämpats som vid den externa värderingen den 31 december 2017. Fastigheterna Concordia 14, Lerteglet 1 samt Murteglet 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteglet 1 ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och byggstartas våren 2018 och fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -6,6 Mkr (-2,4) för perioden. Av detta avser -6,4 Mkr (-6,3) realiserade värdeförändringar och -0,2 Mkr (3,9) orealiserade värdeförändringar.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 13,4 Mkr (23,7) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och värdeförändringar av derivatinstrument.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 50,5 Mkr (99,3), varav 50,2 Mkr (89,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Utfall per kvartal

Mkr	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Q1 - 2018	78,5	-35,1	43,4
Q4 - 2017	73,9	-31,6	42,3
Q3 - 2017	71,2	-24,9	46,3
Q2 - 2017	62,9	-22,0	40,9

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar.

Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument beräknat på nettoskulden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sept 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
Hyresvärde	413,3	365,6	362,4	358,2	267,7	231,0
Rabatter & vakanser	-53,8	-56,0	-63,6	-64,2	-12,4	-9,0
Hyresintäkter	359,6	309,6	298,8	294,0	255,3	222,0
Fastighetskostnader	-118,3	-99,7	-98,7	-98,2	-82,5	-73,0
Fastighetsadministration	-11,0	-9,8	-9,4	-8,9	-6,9	-7,0
Driftsöverskott	230,3	200,1	190,7	186,9	166,0	142,0
Överskottsgrad	64%	65%	64%	64%	65%	64%
Central administration	-27,0	-23,0	-21,8	-19,3	-18,0	-18,0
Resultat från andelar i intresseföretag	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	5,0
Finansiella intäkter och kostnader	-63,0	-54,3	-52,2	-50,2	-44,0	-38,0
Förvaltningsresultat	142,3	124,8	118,7	119,4	106,0	91,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:						
Moderbolagets ägare	138,4	121,6	115,5	116,4	103,0	91,0
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	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 48 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 250 000 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 57 procent bostäder, fördelat på 1 941 stycken lägenheter. Under första kvartalet 2018 har 33,6 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojektet Lerteglet 2. Detta projekt har färdigställts i början av april 2018 och kommer att generera hyresintäkter från och med andra kvartalet 2018. Projektet har beviljats investeringsstöd om 25 Mkr och har minskat anskaffningskostnaden för fastigheten.

Under första kvartalet 2018 har investeringsstöd om 40,3 Mkr utbetalats för fastigheten Vårsången 8.

Förvärv och avyttringar

Fastigheterna Motetten 2 och Folkvisan 3 har tillträtts den 1 mars 2018. Fastigheterna är belägna på Lindängen i nära anslutning till Trianons övriga bestånd på området. De båda fastigheterna omfattar totalt cirka 27 000 kvm, 437 lägenheter och motsvarar ett fastighetsvärde

om 462 Mkr. Förvärvet beräknas att öka Trianons intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå med cirka 15 Mkr på helårsbasis.

Inga fastigheter har avyttrats under första kvartalet 2018.

Nyproduktion

Nybyggnationen på fastigheten Lerteglet 2 vid Oxie station färdigställdes i början av april 2018 enligt plan. Inflyttning av de 100 lägenheterna har slutförts vid rapportens tidpunkt.

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

Fastighetsvärdering

Samtliga fastigheter har internvärderats den 31 mars 2018 förutom, de under kvartalet förvärvade fastigheterna Motetten 2 och Folkvisan 3, som båda har externvärderats. Fastigheterna Concordia 14, Lerteglet 1 samt Murteget 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteget 1 ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och byggstartas våren 2018 och fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
Ingående balans	4 692,9	4 569,1	4 496,9	3 842,3	3 306,1	2 197,2
Investeringar via bolag*	463,2	27,3	0,0	0,0	47,0	438,2
Investeringar via bolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	350,1	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	430,6	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter***	15,9	11,1	57,8	98,3	43,7	249,8
Värdoförändring	42,8	85,4	14,4	125,7	95,5	420,9
Summa	5 214,8	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

*** Statligt investeringsstöd har minskat anskaffningskostnader om 25,0 Mkr

Trianons fastighetsbestånd 31 mars 2018

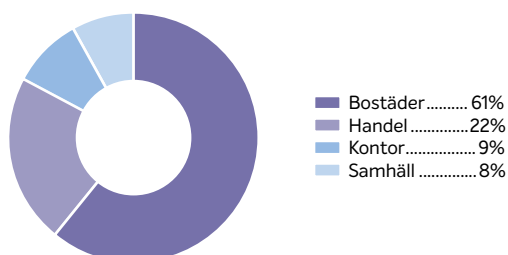
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 mars 2018 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 april 2018 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Bostäder	25	1 912	145 713	3 142	21 560	206	1 416
Handel	8	43	79 714	1 167	14 642	149	1 865
Kontor	5	1	12 110	444	36 653	28	2 294
Samhäll	8	85	18 646	433	23 196	31	1 642
Total	46	2 041	256 183	5 185	20 240	413	1 613
Område							
City	17	476	90 950	1 989	21 869	174	1 913
Limhamn/Slottsstaden	15	223	26 793	739	27 575	44	1 627
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	11	1 342	96 970	1 867	19 253	133	1 376
Rosengård	3	0	41 470	590	14 234	62	1 502
Total	46	2 041	256 183	5 185	20 240	413	1 613
Projekt	2	-	-	30	-	-	-
Totalt	48	2 041	256 183	5 215	20 240	413	1 613

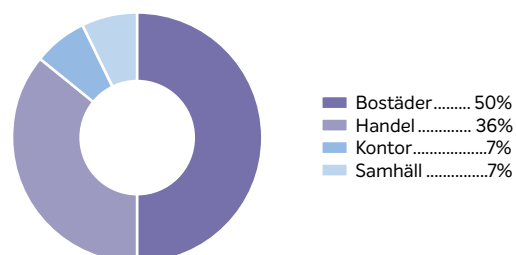
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direkt-
						avkastning exkl admin
Bostäder	98%	202	135	67%	141	4,5%
Handel	68%	101	53	52%	56	4,8%
Kontor	96%	27	21	78%	21	4,8%
Samhäll	98%	30	22	73%	23	5,2%
Total	87%	360	230	64%	241	4,7%
Område						
City	72%	125	73	58%	76	3,8%
Limhamn/Slottsstaden	98%	43	29	69%	31	4,1%
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	99%	132	89	67%	93	5,0%
Rosengård	96%	60	39	66%	41	7,0%
Total	87%	360	230	64%	241	4,7%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	87%	360	230	64%	241	4,6%

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

Fastighetsvärde per kategori



Hyresvärde per kategori

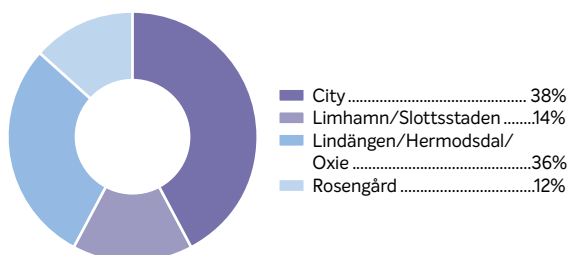


Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 922	55
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 434	162
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	
Motetten 2	Bostad	Lindängen	21 831	275
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
Storcken 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	6 028**	100
Lerteglet 1	Bostad	Oxie		
Murteglet 1	Bostad	Oxie		
Summa			256 183	2 041

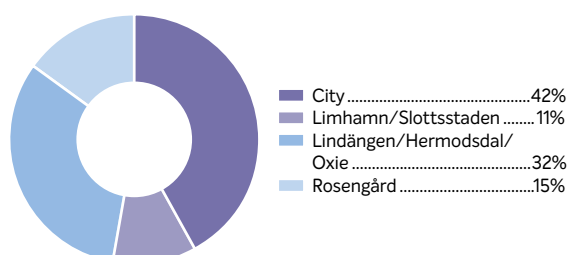
* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm

** Färdigställd april 2018

Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



FINANSIERING

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 207,7 Mkr (2 124,4) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (74) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (56,5). 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 3 207,7 Mkr uppgick 94,5 Mkr av finansiering av nybyggnadsprojektet Lerteglet 2 genom byggnadskreditiv. Detta byggnadskreditiv slutplacerades den 30 april 2018.

Under första kvartalet 2018 har en icke säkerställd företagsobligation emitterats om ett belopp på 350 Mkr, vilket ökat upplåningen i bolaget. Obligationerna emitteras under en total ram om 500 Mkr och löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018 och obligationsemissionen noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018.

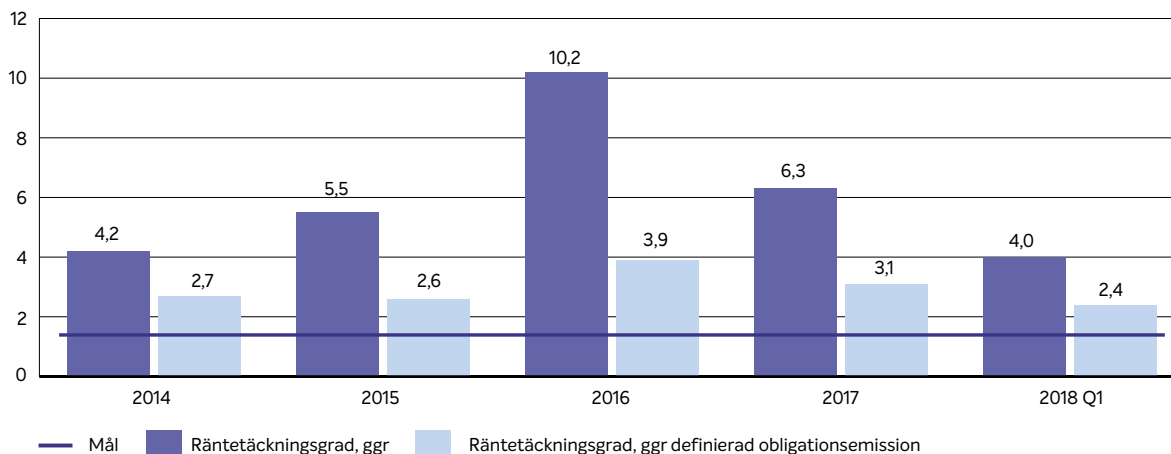
Ägarlån har återbetalats om 20,4 Mkr under perioden och uppgick till 21,2 Mkr (53,0) vid periodens slut.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 1 260 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 2,4 år. Målsättningen enligt Trianons finanspolicy är att koncernens räntebindning ska uppgå till 3 år med en avvikelse på +/- 1 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,1 procent (2,0) inklusive swapräntor.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till 1,4 år. Bolaget arbetar fortsatt med att binda kapitalet på längre löptider. Målsättningen enligt Trianons finanspolicy är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till 2,5 år med en avvikelse på +/- 1 år.

Belåningsgraden uppgick till 56,2 procent (56,4).

Räntetäckningsgrad, ggr



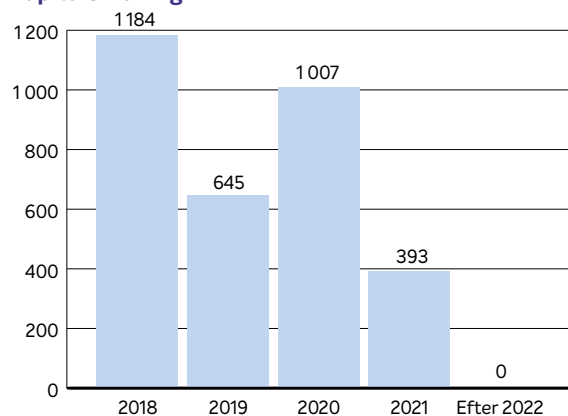
Räntetäckningsgrad

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

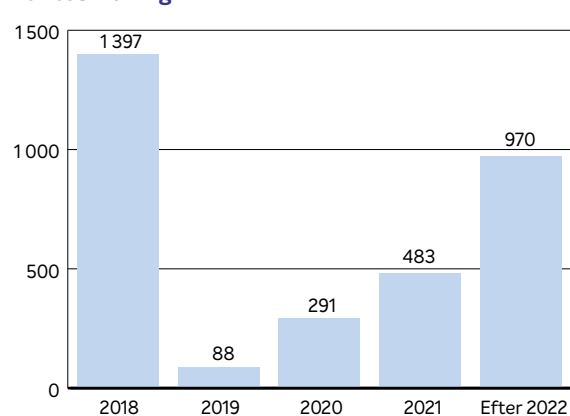
Räntetäckningsgrad definierad enligt villkor i obligationsemission

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.

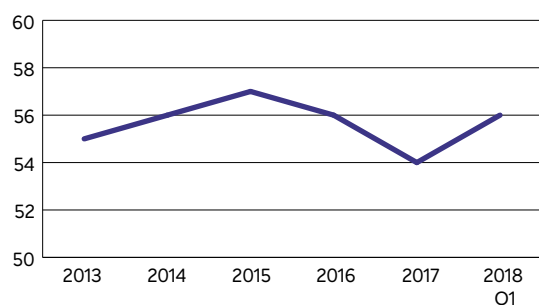
Kapitalbindning



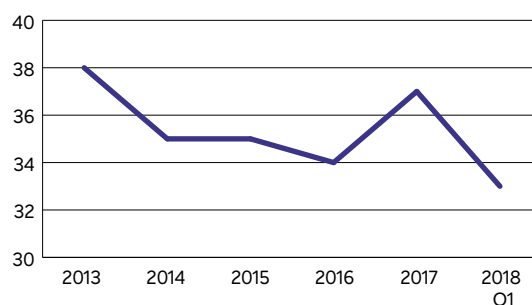
Räntebindning



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
2028-03-29	100
	1260

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 1 860,8 Mkr (1 312,8), varav 1 807,1 Mkr (1 270,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditeten uppgick till 33,0 procent (33,5) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 300,5 Mkr (8,6). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (17,5) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 256,4 Mkr (-14,6). Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats av emission av företagsobligation om 350 Mkr samt av upptagande av nya lån i samband med fastighetsförvärv. Kassaflödet från investeringsverksamheten har påverkats av investeringar i nyproduktion, investeringar i befintliga fastigheter samt fastighetsförvärv.

Förändring av rörelsefordringar har påverkats av utbetalning av statligt investeringsstöd avseende fastigheten Vårsången 8 om 40,3 Mkr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 58,6 Mkr (12,9) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 300,5 Mkr (8,6).

KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	78,5	53,7	261,7
Övriga intäkter	0,2	0,3	2,5
Fastighetskostnader	-35,1	-22,2	-100,7
Driftsnetto	43,6	31,7	163,5
Central administration	-7,1	-5,1	-26,3
Resultat från andelar i intresseföretag	0,3	7,2	8,9
<i>varav förvaltningsresultat</i>	<i>0,3</i>	<i>0,8</i>	<i>2,0</i>
<i>varav värdeförändringar</i>	<i>0,0</i>	<i>6,8</i>	<i>7,5</i>
<i>varav uppskjuten skatt</i>	<i>0,0</i>	<i>-0,4</i>	<i>-0,6</i>
Finansiella intäkter	0,1	0,5	0,6
Finansiella kostnader	-9,2	-4,3	-23,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	27,7	29,9	123,5
<i>Förvaltningsresultat</i>	<i>27,7</i>	<i>23,5</i>	<i>116,6</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	42,8	95,5	321,0
Värdeförändring derivat	-6,6	-2,4	-12,7
Resultat före skatt	63,9	123,0	431,8
Skatt på periodens resultat	-13,4	-23,7	-91,6
Periodens resultat	50,5	99,3	340,2
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	50,5	99,3	340,2
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	50,2	89,3	318,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,3	10,0	21,4
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	1,46	3,18	10,15
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	1,46	3,18	10,15
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	34 365,5	28 115,6	31 420,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*	34 365,5	28 115,6	31 420,3

*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 First North Premier den 21 Juni 2017 emitterades 6 250 000 nya aktier. Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden.

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 214,8	3 842,4	4 692,9
Materiella anläggningstillgångar	0,9	0,6	0,8
Finansiella anläggningstillgångar	28,4	26,1	29,4
Uppskjuten skattefordran	23,0	21,6	22,9
Summa anläggningstillgångar	5 267,1	3 890,7	4 746,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	67,4	16,3	70,9
Likvida medel	300,5	8,6	44,1
Summa omsättningstillgångar	367,9	24,9	115,0
SUMMA TILLGÅNGAR	5 635,0	3 915,6	4 861,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 807,1	1 270,9	1 757,2
Innehav utan bestämmande inflytande	53,7	41,9	53,4
Summa eget kapital	1 860,8	1 312,8	1 810,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	3 176,6	2 032,6	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	53,0	41,6
Derivatinstrument	67,2	73,9	67,0
Uppskjuten skatteskuld	338,4	255,7	324,7
Summa långfristiga skulder	3 603,4	2 415,2	2 906,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	31,1	35,3	43,2
Derivatinstrument	0,0	0,4	0,0
Checkräkningskredit	0,0	56,5	0,0
Övriga kortfristiga skulder	139,7	95,5	101,1
Summa kortfristiga skulder	170,8	187,6	144,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 635,0	3 915,6	4 861,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
Totalt eget kapital vid periodens början	1 810,6	1 181,5	1 181,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 757,2	1 181,5	1 181,5
Nyemission	-0,3	0,0	277,9
Utdelning	0,0	0,0	-21,1
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	50,2	89,3	318,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	1 807,1	1 270,8	1 757,2
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	53,4	0,0	0,0
Förvärv av verksamheter	0,0	32,0	32,0
Periodens resultat	0,3	10,0	21,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	53,7	42,0	53,4
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 860,8	1 312,8	1 810,6



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	27,7	29,9	123,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-6,6	-11,0	-30,8
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	21,1	19,0	92,7
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	30,3	8,3	-7,3
Förändringar av rörelseskulder	7,2	-14,3	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58,6	12,9	86,1
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-33,6	-43,7	-681,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-295,6	3,2	-32,9
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,1	0,0	-0,4
Förvärv av andelar i intresseföretag	0,0	0,0	-0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-329,3	-40,5	-715,4
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	559,9	20,9	442,9
Återbetalning av ägarlån	-20,4	0,0	0,0
Amortering av lån	-12,1	-7,9	-49,5
Emission	-0,3	0,0	277,9
Utbetald utdelning	0,0	0,0	-21,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	527,1	13,0	650,2
Periodens kassaflöde	256,4	-14,6	20,9
Likvida medel vid periodens ingång	44,1	23,2	23,2
Likvida medel vid periodens utgång	300,5	8,6	44,1

Segmentsrapportering 2018 Q1

Typ	Hysesintäkter- Jan-mar 2018	Övriga intäkter Jan-mar 2018	Fastighets- kostnader Jan-mar 2018	Driftsnetto Jan-mar 2018	Överskottsgrad Jan-mar 2018	Verkligt värde 31 mar 2018
Bostäder	41,7	0,0	-18,4	23,3	56,0%	3 171,3
Handel	22,6	0,0	-12,6	10,0	44,3%	1 167,2
Kontor	6,6	0,0	-1,7	4,9	74,1%	443,9
Samhäll	7,5	0,0	-2,4	5,1	67,9%	432,5
Ej fördelat	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0%	0,0
Summa	78,5	0,2	-35,1	43,6	55,5%	5 214,8

Segmentsrapportering 2017 Q1

Typ	Hysesintäkter- Jan-mar 2017	Övriga intäkter Jan-mar 2017	Fastighets- kostnader Jan-mar 2017	Driftsnetto Jan-mar 2017	Överskottsgrad Jan-mar 2017	Verkligt värde 31 mar 2017
Bostäder	27,8	0,0	-13,1	14,7	52,9%	2 435,8
Handel	12,9	0,0	-5,1	7,8	60,5%	562,8
Kontor	6,0	0,0	-2,0	4,0	66,7%	423,9
Samhäll	7,0	0,0	-2,0	5,0	71,4%	419,9
Ej fördelat	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0%	0,0
Summa	53,7	0,3	-22,2	31,7	59,1%	3 842,4

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.

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

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella

	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital, %	11,3%	29,1%	20,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	8,0	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,4	3,2	3,1
Soliditet, %	33,0%	33,5%	37,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,1%	2,0%	2,1%
Förvaltningsresultat, Mkr	27,7	29,9	123,5
Resultat före skatt, Mkr	63,9	123,0	431,8
Periodens totalresultat, Mkr	50,5	99,3	340,2
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	50,2	89,3	318,9
Eget kapital, Mkr	1 860,8	1 312,8	1 810,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 807,1	1 270,9	1 757,2
EPRA NAV, Mkr	2 189,7	1 579,4	2 126,0
Balansomslutning, Mkr	5 635,0	3 915,6	4 861,0

Aktierelaterade

	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 115,5	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 115,5	31 420,3
Eget kapital per aktie, kr	52,58	45,20	51,13
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	1,46	3,18	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	63,72	56,17	61,86

*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 First North Premier den 21 Juni emitterades 6 250 000 nya aktier. Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden.

Fastighetsrelaterade

	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter, Mkr	78,5	53,7	261,7
Driftsöverskott, Mkr	43,6	31,7	163,5
Hysesvärde, Mkr	413,3	268,0	365,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,0%	95,4%	85,0%
Överskottsgrad, %	55,5%	59,1%	62,5%
Belåningsgrad, %	56,2%	56,4%	53,6%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	250	181	223

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	78,5	53,7	261,7
Övriga intäkter	0,2	0,3	2,5
Fastighetskostnader	-35,1	-22,2	-100,7
Driftsnetto	43,6	31,7	163,5
Överskottsgrad, %	55,5%	59,1%	62,5%
Eget kapital	1 860,8	1 312,8	1 810,6
Balansomslutning	5 635,0	3 915,6	4 861,0
Soliditet, %	33,0%	33,5%	37,2%
Skuld till kreditinstitut	3 176,6	2 032,6	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	53,0	41,6
Skuld till kreditinstitut	31,1	35,3	43,2
Checkräkningskredit	0,0	56,5	0,0
Likvida medel	-300,5	-8,6	-44,1
Räntebärande nettoskuld	2 928,4	2 168,8	2 513,5
Förvaltningstillgångar	5 214,8	3 842,4	4 692,9
Belåningsgrad, %	56,2%	56,4%	53,6%
Resultat före skatt	63,9	123,0	431,8
Återläggning av värdeförändringar	-36,2	-93,1	-308,3
Återläggning av räntekostnader	9,2	4,3	23,2
Justerat resultat före skatt	36,9	34,2	146,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	8,0	6,3
Resultat före skatt	63,9	123,0	431,8
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-36,2	-93,1	-308,3
Återläggning av räntekostnader	9,2	4,3	23,2
Justerat resultat före skatt	36,9	34,2	146,7
Finansiella kostnader	-9,2	-4,3	-23,2
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-6,4	-6,3	-24,0
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-15,6	-10,6	-47,2
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,4	3,2	3,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	50,2	89,3	318,9
Beräknat årstakt	200,8	357,1	318,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 782,2	1 226,2	1 593,4
Avkastning på eget kapital, %	11,3%	29,1%	20,0%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 807,1	1 270,9	1 757,2
Återläggning av uppskjuten skatt	338,4	255,7	324,7
Återläggning av derivat	67,2	74,4	67,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-23,0	-21,6	-22,9
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 189,7	1 579,4	2 126,0

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	12,9	4,0	32,0
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,2	0,1
Summa rörelseintäkter	13,2	4,2	32,1
Rörelsens kostnader	-11,6	-3,9	-42,6
Rörelseresultat	1,6	0,3	-10,5
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	1,2
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4,5	0,0	18,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9,0	-7,3	-29,1
Resultat efter finansiella poster	-2,9	-7,0	-19,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	13,6
Resultat före skatt	0,0	-7,0	-6,1
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	1,4
Periodens resultat/Totalresultat	-2,9	-7,0	-4,7

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	583,0	151,4	577,7
Fordringar på koncernföretag	347,6	165,3	257,6
Finansiella anläggningstillgångar	582,7	570,5	582,7
Summa anläggningstillgångar	1 513,3	887,2	1 418,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	7,9	4,0	6,8
Kassa och bank	263,8	0,1	29,5
Summa omsättningstillgångar	271,7	4,2	36,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 785,0	891,4	1 454,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	636,5	381,9	639,7
Avsättningar för skatter	8,0	6,4	7,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	758,0	217,6	407,8
Skulder till koncernföretag	358,5	237,1	358,5
Övriga skulder	0,0	20,4	20,4
Summa långfristiga skulder	1 116,5	475,1	786,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	0,9	0,7	1,3
Övriga skulder	23,1	27,2	18,7
Summa kortfristiga skulder	24,0	28,0	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 785,0	891,4	1 454,3

Redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IRFRIC). Denna delårsrapport är upprädd 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 att följa verksamheten uppdelad i segment.

Moderbolaget har uppräddat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2017. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2017.

Transaktioner med närstående

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare samt återbetalning av ägarlån om 20,4 Mkr, finns inga transaktioner med närstående under det första kvartalet 2018.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna uppräddat 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 2017 års årsredovisning.

Årsstämma och utdelning

Styrelsen föreslår för årsstämman den 3 maj 2018 att stämman beslutar om utdelning om 1 krona per aktie för räkenskapsåret 2017 och att avstämningsdag för utdelningen ska vara måndagen

den 7 maj 2018. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utsändas genom Euroclear Swedens försorg fredagen den 11 maj 2018. Sista dag för handel med Trianon-aktien inklusive rätt till utdelning är torsdagen den 3 maj 2018.

Den föreslagna utdelningen om 1 krona per aktie (3) totalt 34 365 500 kronor 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 delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 2 maj 2018

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Jan Barchan
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

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



DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

Avkastning på eget kapital

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

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:

Årsstämma 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