

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2018
FASTIGHETS AB TRIANON

Resultat i korthet för perioden januari – juni 2018

- Hyresintäkterna ökade med 41 procent och uppgick till 164,0 Mkr (116,6).
- Driftsöverskottet ökade med 32 procent och uppgick till 97,1 Mkr (73,6) och överskottsgraden till 59 procent (63).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent och uppgick till 61,4 Mkr (54,5). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 6,2 Mkr (0).
- Periodens resultat uppgick till 125,1 Mkr varav 123,9 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till juni om 3,61 kr (7,52).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 91,0 Mkr (221,2).
- Värdeförändring derivat uppgick till -22,8 Mkr (-1,3), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till -11,7 Mkr (9,0).

Resultat i korthet för andra kvartalet 2018

- Hyresintäkterna ökade med 36 procent och uppgick till 85,5 Mkr (62,9).
- Driftsöverskottet ökade med 28 procent och uppgick till 53,5 Mkr (41,9) och överskottsgraden till 63 procent (67).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 33,7 Mkr (31,0). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 4,6 Mkr (0).
- Periodens resultat uppgick till 74,6 Mkr varav 73,7 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden april till juni om 2,15 kr (4,34).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 48,2 Mkr (125,7).
- Värdeförändring derivat uppgick till -16,2 Mkr (1,1), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till -9,6 Mkr (7,5).

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 23 augusti 2018 kl 08.00 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Trianons obligationslån noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018.
- Avtal tecknas om förvärv av två fastigheter på Norra Sorgenfri i Malmö med 26 000 kvm BTA bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvm BRA, varav cirka 3 400 kvm beräknas att bevaras. Det underliggande fastighetsvärdet är 88 Mkr. Tillträde beräknas ske fjärde kvartalet 2018, då detaljplanen för fastigheterna förväntas vinna laga kraft.
- Hyresavtal tecknas med Domino's Pizza om uthyrning av lokal på Rosengård Centrum om 200 kvm. Hyreskontraktet löper på 8 år.
- Hyresavtal tecknas med en ny aktör om uthyrning av lokaler för upplevelser, restauranger och aktiviteter på Entré. Avtalet löper på femton år och omfattar uthyrning av 4 700 kvm.
- Trianon förvärvar fastigheten Bunkeflostrand 155:3. Fastigheten omfattar 74 500 kvm ej detaljplanerad mark vid Öresundsbron.

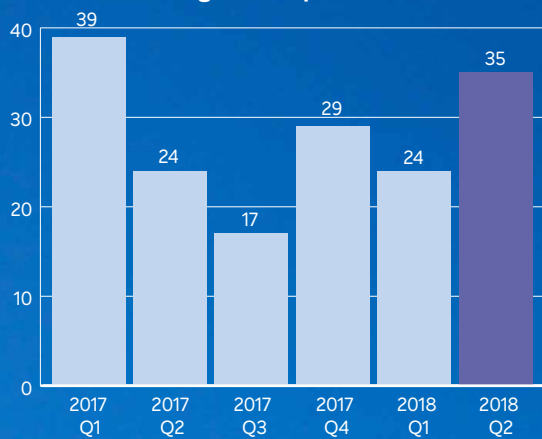
Händelser efter periodens utgång

- Avtal tecknas om förvärv av fyra fastigheter belägna på Norra och Södra Sofielund i Malmö bestående av 171 lägenheter samt ett mindre antal lokaler med en total uthyrningsbar area om cirka 13 400 kvm. Förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde om 226 Mkr. Fastigheterna tillträds den 3 oktober 2018.
- Då Citygross ännu ej erlagt hyra enligt gällande hyreskontrakt för lokalen på Rosengård Centrum, enligt tvist pressmeddelat november 2017, har Trianon nu vidtagit rättsliga åtgärder och begärt avtalet förverkat samt överlämnat fordran för indrivning. Det obetalda beloppet uppgår till cirka 10,4 Mkr inklusive moms. Förhandlingar pågår med en lågpriskedja om uthyrning av lokalen.

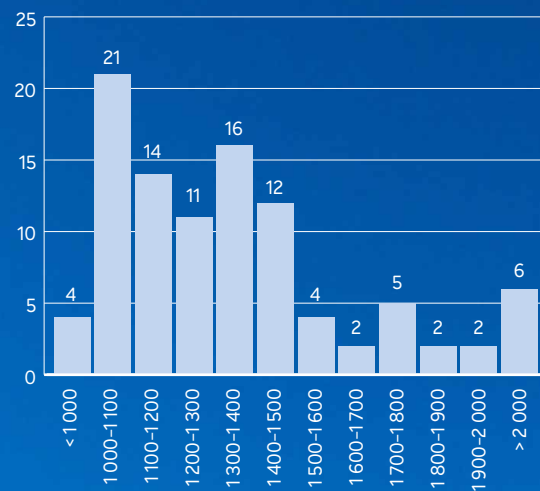
Nyckeltal	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter, Mkr	86	63	164	117	262
Driftsöverskott, Mkr	54	42	97	74	164
Förvaltningsresultat, Mkr	34	31	61	55	117
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	34	31	62	61	124
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	48	126	91	221	321
Periodens totalresultat, Mkr	75	126	125	226	340
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	5 326	4 497	5 326	4 497	4 693
Balansomslutning, Mkr	5 659	4 732	5 659	4 732	4 861
Belåningsgrad, %	57%	53%	57%	53%	54%
Soliditet, %	34%	36%	34%	36%	37%
Eget kapital per aktie, kr	53,73	48,19	53,73	48,19	51,13
Resultat per aktie, kr	2,15	4,34	3,61	7,52	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	64,88	57,88	64,88	57,88	61,86
Hyresvärde, Mkr	413	358	413	358	366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88%	82%	88%	82%	85%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	256	221	256	221	223

2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q2 2018

Antal renoverade lägenheter per kvartal



Procentuell fördelning av hyresnivån, kr/m² och år



VD HAR ORDET

ETT KVARTAL PRÄGLAT AV ÖKAD UTHYRNING OCH FÖRVARV

Andra kvartalet var händelserikt för Trianon då det präglades av fortsatt uthyrning och strategiska förvärv, men även av investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion. Den ekonomiska utvecklingen var god och följer vår strategiska tillväxtplan.

Fokus på uthyrning

Trianon tecknade ett 15-årigt hyresavtal på 4 700 kvm i Entré, som bland annat ska inhysa restauranger, upplevelser och aktiviteter. Uthyrningsgraden i Entré är nu uppe i 72 procent – att jämföra med 48 procent vid vårt tillträde sommaren 2017. Vi förlängde hyresavtalen med Malmö stad i Rosengård Centrum för deras fritids-, social- och förskoleförvaltning samt hyrde ut lokaler till Domino's Pizza. Rosengård Centrum är nu nästan fullt uthyrt, endast 1 800 kvm återstår att hyra ut av totalt 31 600 kvm.



Strategiska förvärv i Malmö

Trianon tecknade avtal om förvärv av två fastigheter på Norra Sorgenfri i Malmö om cirka 26 000 kvm BTA bostadsbyggrätter med ett underliggande fastighetsvärde på 88 Mkr. Vi förvärvade också 74 500 kvm ej detaljplanerad mark i Bunkeflostrand – ett förvärv som är strategiskt intressant för oss som långsiktig fastighetsägare i Malmö. Efter rapportperioden förvärvade vi ytterligare fyra fastigheter på Norra och Södra Sofielund i Malmö till ett värde om 226 Mkr. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 13 400 kvm och består främst av lägenheter varav större delen har potential för uppgradering.

Under kvartalet färdigställde vi också 100 lägenheter i Oxie och byggstartade ytterligare 140 lägenheter där som beräknas vara klara 2019/2020.

God ekonomisk utveckling

Vår ekonomiska utveckling för perioden januari-juni var god och följde planen för långsiktig tillväxt. Hyresintäkterna ökade med 41 procent jämfört med motsvarande period 2017 som en följd av förvärv, uthyrning och nyproduktion. Även driftsnettot och förvaltningsresultatet ökade med 32 respektive 13 procent – främst beroende på de högre hyresintäkterna. Kassaflödet från den löpande verksamheten utvecklades också positivt och uppgick till 74 Mkr (44). Trianons finansiella ställning är fortsatt stark med en belåningsgrad på 56,9 procent och en soliditet på 33,6 procent. Under kvartalet noterades Trianons obligationslån om 350 Mkr på Nasdaq Stockholm. Obligationslånet handlas med en premie och borgar för att Trianon ska kunna fortsätta finansiera sig på obligationsmarknaden. Obligationslikviden, som just nu belastar resultatet med cirka 4,5 Mkr per kvartal, kommer att användas till våra strategiska förvärv som tillträds under hösten 2018 och investeringar i befintligt bestånd i form av hyresgästanpassningar och lägenhetsrenoveringar.

Fortsatt stor efterfrågan på hyresrätter

Bostadsrättsmarknaden i Stockholm har gått ned, något som också smittar av sig i Malmö. Marknadsutvecklingen påverkar Trianon positivt. Byggrättspriserna har slutat att stiga och kapaciteten i byggindustrin förbättras, något som gynnar vår nyproduktion av hyresrätter. Efterfrågan för hyresrätter i Malmö är fortsatt stor och kommer att vara så under en överskådlig framtid. Under 2019 och 2020 planerar vi att byggstarta cirka 1 000 lägenheter i områdena Sege Park, Hyllie, Rosengård och Norra Sorgenfri. Vi kommer att producera dessa med hjälp av investeringsstödet och 400 av lägenheterna är ungdomslägenheter i Norra Sorgenfri.

Tillväxten går snabbare än plan

Under det tredje kvartalet kommer vi att fortsätta fokusera på uthyrning och investeringar i befintligt bestånd liksom utvärdera ytterligare förvärv. Marknadsvärdet på våra fastigheter uppgår nu till cirka 5,3 Mdkr och jag bedömer därför att vi kommer nå vårt långsiktiga mål om 6,6 Mdkr på kortare tid än vi har som finansiellt mål. Med den ökade förvärvs- och uthyrningstakten har vi goda möjligheter att uppnå våra mål och att öka både hyresintäkter och förvaltningsresultat.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Olof Andersson', followed by 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

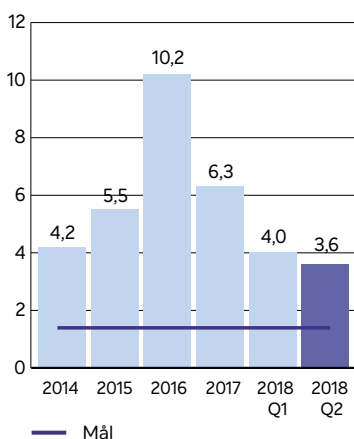
- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter med mål att långsiktigt uppnå en andel bostäder och samhällsfastigheter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

Fastighetsbestånd

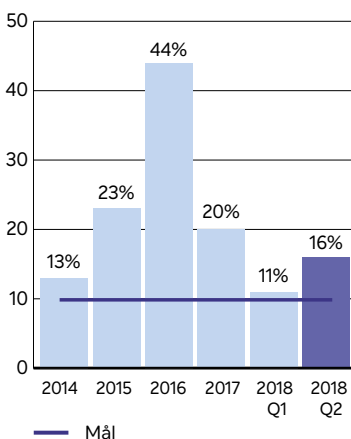
Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermosdal, Rosengård samt Oxie.

Trianon heläger 49 fastigheter och deläger ytterligare 3 fastigheter vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 256 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 5 326 Mkr vid periodens slut.

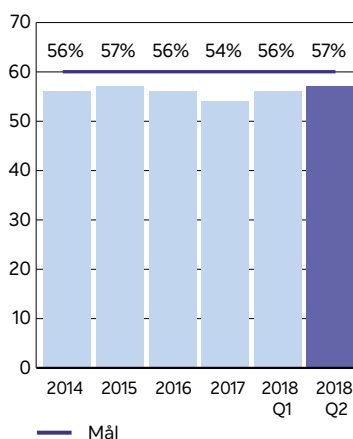
Räntetäckningsgrad, ggr



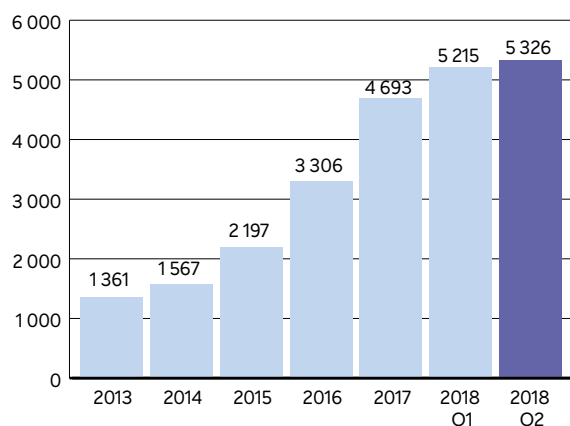
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



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 unga 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 juni 2018 var 72,00 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2 365 Mkr den 30 juni 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 Q2 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 privat och 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.

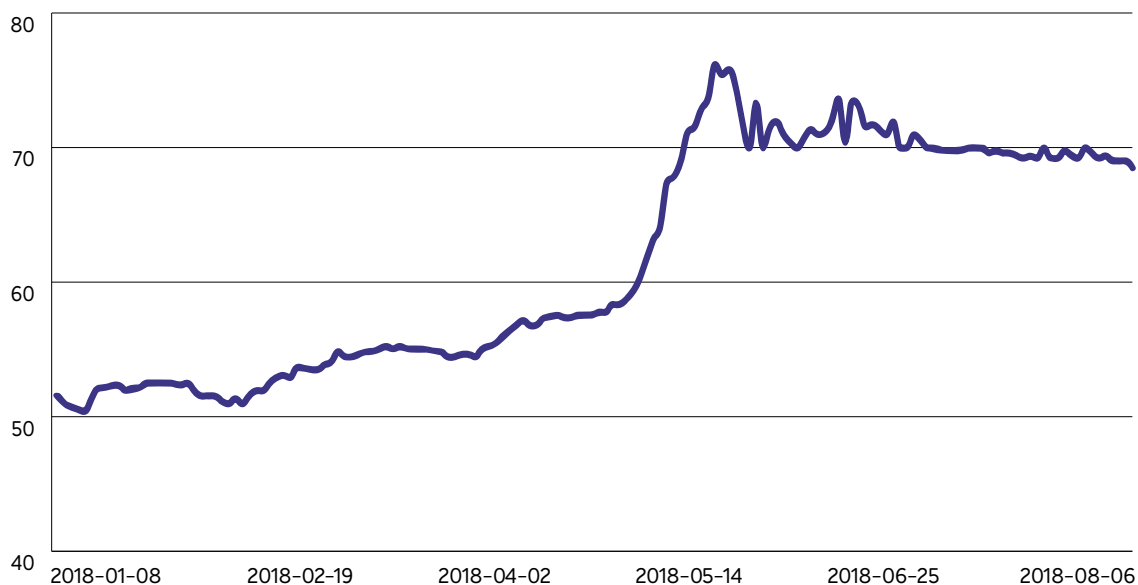
Ägandet av bolagets totala antal aktier den 30 juni 2018 framgår enligt nedan:

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	2 526 345	7,35%	252 635	5,26%
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	698 548	2,03%	69 855	1,45%
Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland	551 272	1,60%	55 127	1,15%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	425 847	1,24%	42 585	0,89%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
Övriga Aktieägare	4 727 097	13,76%	472 710	9,84%
Totalt	34 365 500	100,00%	4 805 556	100,00%

*835 000 aktier ägs via kapitalförsäkring

Aktiens utveckling, kr



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

JANUARI – JUNI 2018

Resultatposterna nedan avser perioden januari-juni 2018. Jämförelseposterna angivna inom parantes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 164,0 Mkr (116,6), vilket motsvarar en ökning med 41 procent. Ökningen är främst hänförlig till de två förvärvade fastigheterna på Lindängen, ökad uthyrning genom nya lokalkontrakt samt färdigställda nybyggnadsprojekt i Oxie.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 9,5 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2018 till 88 procent.

Nya hyreskontrakt har tecknats under perioden på Entré om uthyrning av totalt cirka 9 100 kvm i fastigheterna. Det innebär att tredje planet i fastigheten Uno 5 nu är fullt uthyrt, andra planet är till hälften uthyrt samt att bottenplanet är uthyrt till cirka 80 procent. Efter uthyrningarna har uthyrningsgraden ökat från 48 procent vid tillträdet till 72 procent.

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

Det totala hyresvärdet den 30 juni 2018 uppgick till 413 Mkr (358).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 67,6 Mkr (44,2). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Omförhandling av leverantörsavtal på Entré har börjat ge effekt under perioden med tyngdpunkt på andra kvartalet.

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

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 59 (63) lägenheter har renoverats under perioden.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 97,1 Mkr (73,6) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 59 procent (63). Överskottsgraden kommer att förbättras i takt med att nytecknade hyresavtal under perioden kommer att bli föremål för inflyttning. De omförhandlingar som gjorts

under året av övertagna leverantörsavtal på Entré kommer att minska driftskostnaderna för fastigheten.

Central administration

Central administration har ökat på grund av expansionen av bolaget. Organisationens har utökats i samband med förvärvet på Lindängen som tillträtts i mars 2018 och totalt antal anställda uppgår till 44 (34) varav 18 (15) tjänstemän.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 1,2 Mkr (7,7) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Värdeförändringar inklusive skatteeffekt i intressebolagsfastigheter uppgick till 0,1 Mkr (6,4). Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter rensat för värdeförändringar och skatt uppgick till 1,1 Mkr (1,3).

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 22,3 Mkr (9,7) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,4 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 91,0 Mkr (221,2) för perioden. Samtliga fastigheter har internvärderats den 30 juni 2018. En mindre justering av avkastningskravet har beaktats för bolagets bostadsbestånd för att spegla marknadsutvecklingen. Det kommersiella beståndet är värderat med oförändrat avkastningskrav innebärandes att nytecknade hyresavtal med inflyttning under hösten 2018 ej har beaktats.

Fastigheterna Concordia 14, Bunkeflostrand 155:3, Lerteglet 1 och Murteget 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteget 1 ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och byggstartades våren 2018. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -22,8 Mkr (-1,3) för perioden. Av detta avser -11,1 Mkr (-10,3) realiserade värdeförändringar och -11,7 Mkr (9,0) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -4,6 Mkr (-55,2) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -25,7 Mkr (-52,8) och värdeförändringar av derivatinstrument 2,0 Mkr (-2,4).

Regeringens beslut att sänka bolagsskatten i två steg, från nuvarande 22% till 21,4% från 2019 och till

20,6% från 2021 har medfört att både den uppskjutna skatteskulden och uppskjutna skattefordran har omvärderats. Omvärdering har skett utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då de uppskjutna skatterna beräknas regleras respektive utnyttjas. Effekten av omvärderingen har redovisats i resultaträkningen. Periodens resultat har påverkats positivt med 19,1 Mkr.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 125,1 Mkr (225,6), varav 123,9 Mkr (213,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 3,61 kronor per aktie (7,52) före och efter utspädning.



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER ANDRA KVARTALET 2018

Resultatposterna nedan avser perioden april-juni 2018. Jämförelseposterna angivna inom parantes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 85,5 Mkr (62,9), vilket motsvarar en ökning med 36 procent. Ökningen är främst hänförlig till de förvärvade bostadsfastigheterna på Lindängen, ökad uthyrning genom nya lokalkontrakt samt färdigställda nybyggnadsprojekt i Oxie.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 7,3 Mkr.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 32,5 Mkr (22,0). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Omförhandling av leverantörsavtal på Entré har gett effekt under perioden avseende driftskostnader för fastigheterna.

Under kvartalet har 35 (24) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 53,5 Mkr (41,9) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (67).

Resultat

Kostnader för central administration ökade under andra kvartalet till 7,5 Mkr (6,1) beroende på en utökad organisation för att möta planerade förvärv.

Finansnettot uppgick till -13,1 Mkr (-5,4) och ökningen beror på finansiella kostnader för obligationsupplåning samt ökad låneskuld. Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,5 procent (1,9) inklusive obligationsräntor och derivat. Den genomsnittliga räntekostnaden har belastats med ränta och finansiella kostnader för obligationsupplåning om 4,5 Mkr som ska användas till avtalade förvärv med planerat tillträde under hösten 2018.

Förvaltningsresultatet ökade till 33,7 Mkr (31,0).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 48,2 Mkr (125,7) för perioden. En mindre justering av avkastningskravet har beaktats för bolagets bostadsbestånd för att spegla marknadsutvecklingen. Det kommersiella beståndet är värderat med oförändrat avkastningskrav, vilket innebär att nytecknade hyresavtal med inflyttning under hösten 2018 ej har beaktats.

Värdeförändringar derivat uppgick till -16,2 Mkr (1,1). Av detta avser -6,6 Mkr (-6,4) realiserade värdeförändringar och -9,6 Mkr (7,5) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld.

Utfall per kvartal

Mkr	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Q2 - 2018	85,5	-32,5	53,0
Q1 - 2018	78,5	-35,1	43,4
Q4 - 2017	73,9	-31,6	42,3
Q3 - 2017	71,2	-24,9	46,3

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	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
Hyresvärde	413,4	413,3	365,6	362,4	358,2	267,7	231,0
Rabatter & vakanser	-49,5	-53,8	-56,0	-63,6	-64,2	-12,4	-9,0
Hyresintäkter	363,9	359,6	309,6	298,8	294,0	255,3	222,0
Fastighetskostnader	-117,6	-118,3	-99,7	-98,7	-98,2	-82,5	-73,0
Fastighetsadministration	-11,0	-11,0	-9,8	-9,4	-8,9	-6,9	-7,0
Driftsöverskott	235,3	230,3	200,1	190,7	186,9	166,0	142,0
<i>Överskottsgrad</i>	65%	64%	65%	64%	64%	65%	64%
Central administration	-27,0	-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	2,0	5,0
Finansiella intäkter och kostnader	-74,0	-63,0	-54,3	-52,2	-50,2	-44,0	-38,0
Förvaltningsresultat	136,3	142,3	124,8	118,7	119,4	106,0	91,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:							
Moderbolagets ägare	132,4	138,4	121,6	115,5	116,4	103,0	91,0
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	3,9	3,2	3,2	3,0	3,0	0,0

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsbestånd

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

Fastighetsinnehavet består av 49 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 256 183 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 57 procent bostadsfastigheter, fördelat på 2 041 stycken lägenheter. Under första halvåret 2018 har 103,6 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie centrum. Dessutom har investeringar gjorts för hyresgästpassningar i fastigheterna Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum), Häggen 13 (Värnhem) och Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som görs i bostadsbeståndet.

Fastigheten Lerteglet 2 färdigställdes i början av april 2018 och genererar hyresintäkter från och med andra kvartalet 2018. Projektet har beviljats investeringsstöd om 25 Mkr som har minskat anskaffningskostnaden för fastigheten. Stödet beräknas utbetalas under tredje kvartalet 2018.

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 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 halvåret 2018.

Nyproduktion

Nybyggnationen på fastigheten Lerteglet 2 vid Oxie station färdigställdes i början av april 2018. Inflyttning av de 100 lägenheterna har slutförts och fastigheten är fullt uthyrd.

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

Fastighetsvärdering

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 5 326,0 Mkr (4 496,9). Samtliga fastigheter har internvärderats den 30 juni 2018. Fastigheterna Concordia 14, Bunkeflostrand 155:3, Lerteglet 1 och Murteget 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteget 1 ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och byggstartades våren 2018. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
Ingående balans	5 214,8	4 692,9	4 569,1	4 496,9	3 842,3	3 306,1	2 197,2
Investeringar via bolag*	0,5	463,2	27,3	0,0	0,0	47,0	438,2
Investeringar via bolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	350,1	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	430,6	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter***	62,5	15,9	11,1	57,8	98,3	43,7	249,8
Värdeförändring	48,2	42,8	85,4	14,4	125,7	95,5	420,9
Summa	5 326,0	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 30 juni 2018

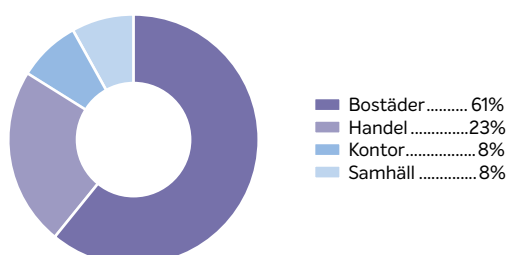
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 juni 2018 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 juli 2018 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda 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	3 222	22 112	206	1 417
Handel	8	43	79 714	1 186	14 876	149	1 865
Kontor	5	1	12 110	444	36 659	28	2 299
Samhäll	8	85	18 646	433	23 196	30	1 635
Total	46	2 041	256 183	5 284	20 627	413	1 614
Område							
City	17	476	90 950	2 025	22 265	174	1 915
Limhamn/Slottsstaden	15	223	26 793	757	28 266	44	1 627
Lindängen/Hermosdal/Oxie	11	1 342	96 970	1 912	19 713	133	1 376
Rosengård	3	0	41 470	590	14 234	62	1 499
Total	46	2 041	256 183	5 284	20 627	413	1 614
Projekt	3	-	-	42	-	-	-
Totalt	49	2 041	256 183	5 326	20 627	413	1 614

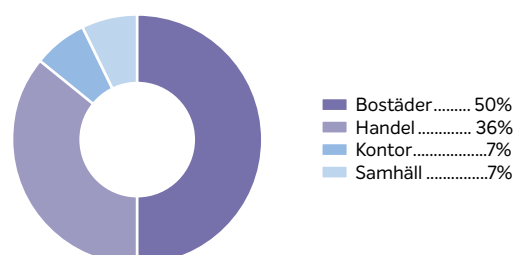
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direkt-avkastning exkl admin
Bostäder	98%	203	131	64%	137	4,2%
Handel	70%	105	62	60%	66	5,6%
Kontor	97%	27	21	78%	22	4,9%
Samhäll	96%	29	21	72%	22	5,1%
Total	88%	364	235	65%	246	4,7%
Område						
City	74%	130	83	64%	87	4,3%
Limhamn/Slottsstaden	98%	43	30	70%	31	4,1%
Lindängen/Hermosdal/Oxie	99%	132	82	62%	86	4,5%
Rosengård	96%	60	41	68%	43	7,2%
Total	88%	364	235	65%	246	4,7%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	88%	364	235	65%	246	4,6%

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

Fastighetsvärde per kategori



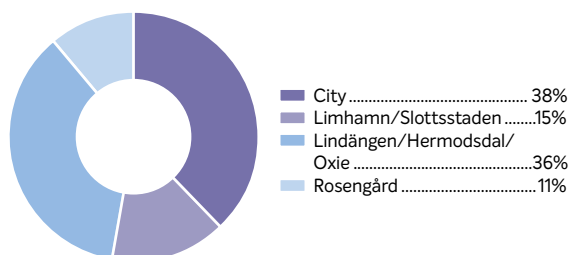
Hyresvärde per kategori



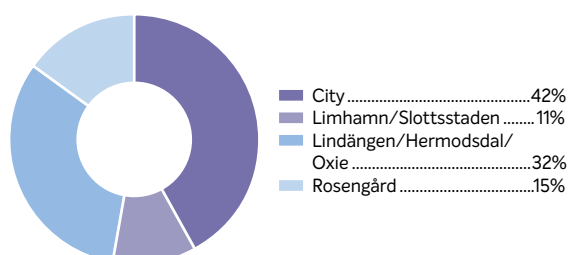
Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 922	55
Druvan 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
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	
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
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	6 028	100
Lerteglet 1	Projekt	Oxie		
Murteglet 1	Projekt	Oxie		
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn		
Summa			256 183	2 041

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm

Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 216,3 Mkr (2 503,0) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (74) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (40,2). Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

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 uppgick till 21,2 Mkr (41,6) vid periodens slut.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 1 560 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3 år. Den genomsnittliga räntan under första halvåret uppgick till 2,4 procent (2,0) inklusive swapräntor.

Belåningsgraden uppgick till 56,9 procent (52,9).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 1 901,0 Mkr (1 699,8), varav 1 846,4 Mkr (1 656,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital per aktie uppgick till 53,73 kronor per aktie (48,19).

Soliditeten uppgick till 33,6 procent (35,9) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 207,8 Mkr (167,6). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (33,8) vid periodens utgång.

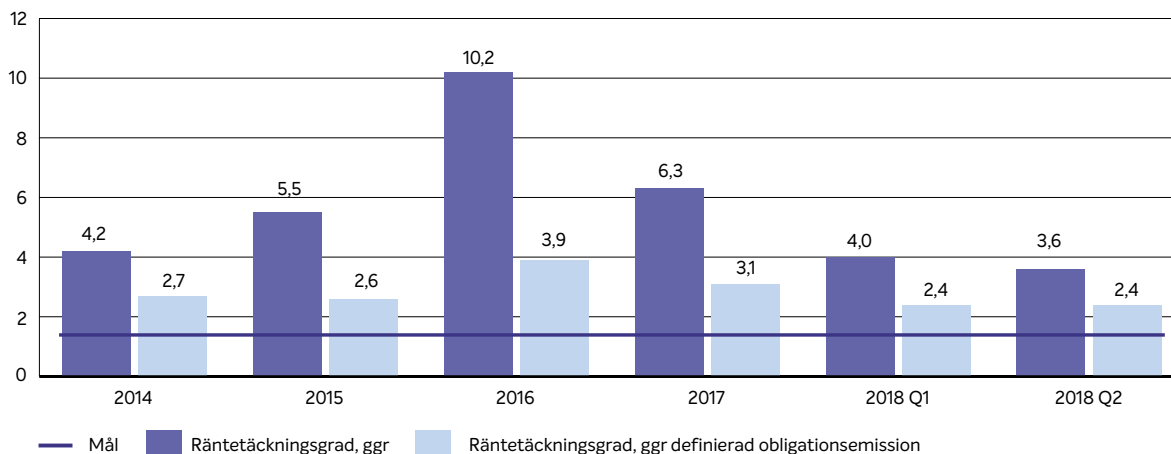
Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 163,7 Mkr (144,4). Kassaflödet har påverkats av investeringar i nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Dessa har delvis finansierats genom upptagande av lån i befintliga fastigheter och dels med likvida medel.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 74,2 Mkr (44,0) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 207,8 Mkr (167,6).

Räntetäckningsgrad, ggr



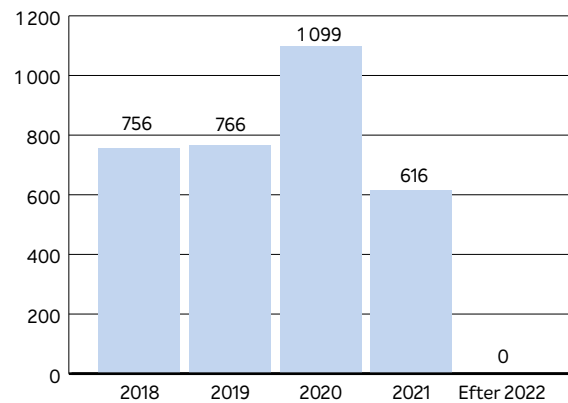
Räntetäckningsgrad

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

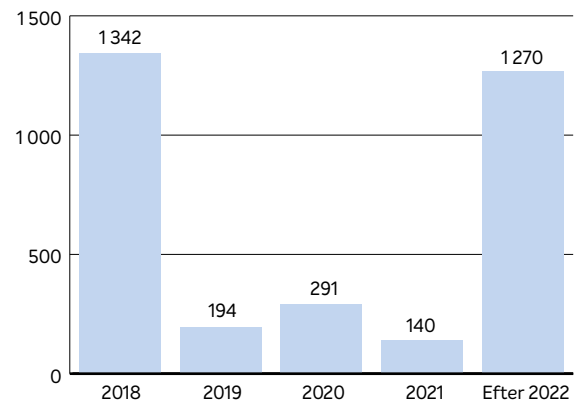
Räntetäckningsgrad definierad enligt villkor i obligationsemission

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.

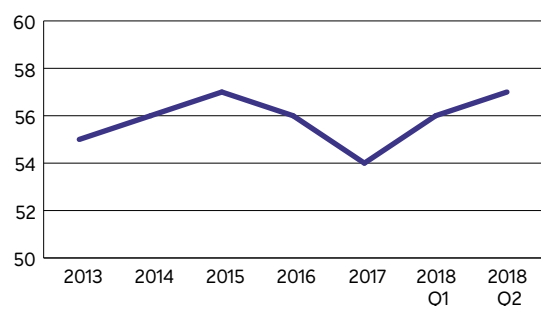
Kapitalbindning



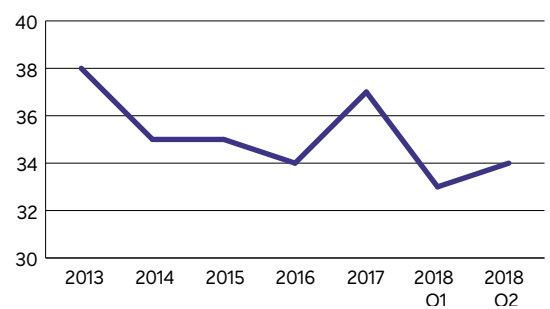
Räntebindning



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
2028-05-29	100
2028-06-21	200
Totalt	1560

KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	85,5	62,9	164,0	116,6	261,7
Övriga intäkter	0,5	0,9	0,7	1,2	2,5
Fastighetskostnader	-32,5	-22,0	-67,6	-44,2	-100,7
Driftsnetto	53,5	41,9	97,1	73,6	163,5
Central administration	-7,5	-6,1	-14,6	-11,2	-26,3
Resultat från andelar i intresseföretag	0,9	0,5	1,2	7,7	8,9
varav förvaltningsresultat	0,8	0,5	1,1	1,3	2,0
varav värdeförändringar	0,0	0,0	0,0	6,8	7,5
varav skatt	0,1	0,0	0,1	-0,4	-0,6
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,1	0,5	0,6
Finansiella kostnader	-13,1	-5,4	-22,3	-9,7	-23,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	33,8	31,0	61,5	60,9	123,5
Förvaltningsresultat	33,7	31,0	61,4	54,5	116,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	48,2	125,7	91,0	221,2	321,0
Värdeförändring derivat	-16,2	1,1	-22,8	-1,3	-12,7
Resultat före skatt	65,8	157,8	129,7	280,8	431,8
Skatt på periodens resultat	8,8	-31,5	-4,6	-55,2	-91,6
Periodens resultat	74,6	126,3	125,1	225,6	340,2
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	74,6	126,3	125,1	225,6	340,2
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	73,7	124,6	123,9	213,9	318,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,9	1,7	1,2	11,7	21,4
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	2,15	4,34	3,61	7,52	10,15
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	2,15	4,34	3,61	7,52	10,15
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	34 365,5	28 733,6	34 365,5	28 428,0	31 420,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*	34 365,5	28 733,6	34 365,5	28 428,0	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	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 326,0	4 496,9	4 692,9
Materiella anläggningstillgångar	0,9	0,6	0,8
Finansiella anläggningstillgångar	28,8	26,6	29,4
Uppskjuten skattefordran	23,5	20,0	22,9
Summa anläggningstillgångar	5 379,2	4 544,1	4 746,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	72,2	20,3	70,9
Likvida medel	207,8	167,6	44,1
Summa omsättningstillgångar	280,0	187,9	115,0
SUMMA TILLGÅNGAR	5 659,2	4 732,0	4 861,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 846,4	1 656,1	1 757,2
Innehav utan bestämmande inflytande	54,6	43,7	53,4
Summa eget kapital	1 901,0	1 699,8	1 810,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	3 195,7	2 444,7	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	41,6	41,6
Derivatinstrument	76,6	67,4	67,0
Uppskjuten skatteskuld	330,0	285,6	324,7
Summa långfristiga skulder	3 623,5	2 839,3	2 906,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	20,6	18,1	43,2
Checkräkningskredit	0,0	40,2	0,0
Övriga kortfristiga skulder	114,1	134,6	101,1
Summa kortfristiga skulder	134,7	192,9	144,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 659,2	4 732,0	4 861,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 jun 2018	30 jun 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	281,8	277,9
Utdelning	-34,4	-21,1	-21,1
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	123,9	213,9	318,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	1 846,4	1 656,1	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	1,2	11,7	21,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	54,6	43,7	53,4
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 901,0	1 699,8	1 810,6



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	61,5	60,9	123,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-12,1	-17,9	-30,8
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	49,4	43,0	92,7
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	25,4	4,3	-7,3
Förändringar av rörelseskulder	-0,6	-3,3	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74,2	44,0	86,1
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-103,6	-524,3	-681,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-312,1	-16,1	-32,9
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,1	-0,4
Förvärv av andelar i intresseföretag	-0,4	0,0	-0,3
Uttag från andelar i intresseföretag	0,9	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-415,4	-540,5	-715,4
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	564,3	396,9	442,9
Amortering av lån	-24,7	-16,5	-49,5
Emission	-0,3	281,6	277,9
Utbetald utdelning	-34,4	-21,1	-21,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	504,9	640,9	650,2
Periodens kassaflöde	163,7	144,4	20,9
Likvida medel vid periodens ingång	44,1	23,2	23,2
Likvida medel vid periodens utgång	207,8	167,6	44,1

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella

	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital, %	16,1%	34,1%	13,8%	30,2%	20,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	6,7	3,8	7,3	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,4	3,3	2,4	3,2	3,1
Soliditet, %	33,6%	35,9%	33,6%	35,9%	37,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,5%	1,9%	2,4%	2,0%	2,1%
Förvaltningsresultat, Mkr	33,7	31,0	61,4	54,5	116,6
Resultat före skatt, Mkr	65,8	157,8	129,7	280,8	431,8
Periodens totalresultat, Mkr	74,6	126,3	125,1	225,6	340,2
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	73,7	124,6	123,9	213,9	318,9
Eget kapital, Mkr	1 901,0	1 699,8	1 901,0	1 699,8	1 810,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 846,4	1 656,1	1 846,4	1 656,1	1 757,2
EPRA NAV, Mkr	2 229,5	1 989,1	2 229,5	1 989,1	2 126,0
Balansomslutning, Mkr	5 659,2	4 732,0	5 659,2	4 732,0	4 861,0

Aktierelaterade

	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	34 365,5	34 365,5	34 365,5	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 733,6	34 365,5	28 428,0	31 420,3
Eget kapital per aktie, kr	53,73	48,19	53,73	48,19	51,13
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	2,15	4,34	3,61	7,52	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	64,88	57,88	64,88	57,88	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

	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter, Mkr	85,5	62,9	164,0	116,6	261,7
Driftsöverskott, Mkr	53,5	41,9	97,1	73,6	163,5
Hysesvärde, Mkr	413,4	358,1	413,4	358,1	365,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,0%	82,1%	88,0%	82,1%	85,0%
Överskottsgrad, %	62,6%	66,5%	59,2%	63,1%	62,5%
Belåningsgrad, %	56,9%	52,9%	56,9%	52,9%	53,6%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	256	221	256	221	223

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	85,5	62,9	164,0	116,6	261,7
Övriga intäkter	0,5	0,9	0,7	1,2	2,5
Fastighetskostnader	-32,5	-22,0	-67,6	-44,2	-100,7
Driftsnetto	53,5	41,9	97,1	73,6	163,5
Överskottsgrad, %	62,6%	66,5%	59,2%	63,1%	62,5%
Eget kapital	1 901,0	1 699,8	1 901,0	1 699,8	1 810,6
Balansomslutning	5 659,2	4 732,0	5 659,2	4 732,0	4 861,0
Soliditet, %	33,6%	35,9%	33,6%	35,9%	37,2%
Skuld till kreditinstitut	3 195,7	2 444,7	3 195,7	2 444,7	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	41,6	21,2	41,6	41,6
Skuld till kreditinstitut	20,6	18,1	20,6	18,1	43,2
Checkräkningskredit	0,0	40,2	0,0	40,2	0,0
Likvida medel	-207,8	-167,6	-207,8	-167,6	-44,1
Räntebärande nettoskuld	3 029,7	2 377,0	3 029,7	2 377,0	2 513,5
Förvaltningstillgångar	5 326,0	4 496,9	5 326,0	4 496,9	4 692,9
Belåningsgrad, %	56,9%	52,9%	56,9%	52,9%	53,6%
Resultat före skatt	65,8	157,8	129,7	280,8	431,8
Återläggning av värdeförändringar	-32,0	-126,8	-68,2	-219,9	-308,3
Återläggning av räntekostnader	13,1	5,4	22,3	9,7	23,2
Justerat resultat före skatt	46,9	36,4	83,8	70,6	146,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	6,7	3,8	7,3	6,3
Resultat före skatt	65,8	157,8	129,7	280,8	431,8
Återläggning av värdeförändringar	-32,0	-126,8	-68,2	-219,9	-308,3
förvaltningsfastigheter och derivat					
Återläggning av räntekostnader	13,1	5,4	22,3	9,7	23,2
Justerat resultat före skatt	46,9	36,4	83,8	70,6	146,7
Finansiella kostnader	-13,1	-5,4	-22,3	-9,7	-23,2
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-6,7	-5,8	-13,1	-12,1	-24,0
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-19,8	-11,2	-35,4	-21,8	-47,2
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,4	3,3	2,4	3,2	3,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	73,7	124,6	123,9	213,9	318,9
Beräknat årstakt	294,9	498,5	247,9	427,8	318,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 826,8	1 463,5	1 801,8	1 418,8	1 593,4
Avkastning på eget kapital, %	16,1%	34,1%	13,8%	30,2%	20,0%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 846,4	1 656,1	1 846,4	1 656,1	1 757,2
Återläggning av uppskjuten skatt	330,0	285,6	330,0	285,6	324,7
Återläggning av derivat	76,6	67,4	76,6	67,4	67,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-23,5	-20,0	-23,5	-20,0	-22,9
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 229,5	1 989,1	2 229,5	1 989,1	2 126,0

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	12,7	4,5	25,6	8,5	32,0
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,2	0,3	0,4	0,1
Summa rörelseintäkter	12,7	4,7	25,9	8,9	33,3
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-3,4	0,2	-1,8	0,5	-9,3
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,0	0,5	9,5	0,5	18,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,1	-8,6	-21,1	-15,9	-29,1
Resultat efter finansiella poster	-10,5	-7,9	-13,4	-14,9	-19,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	13,6
Resultat före skatt	-10,5	-7,9	-13,4	-14,9	-6,1
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
Periodens resultat/Totalresultat	-10,5	-7,9	-13,4	-14,9	-4,7

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	583,0	580,3	577,7
Fordringar på koncernföretag	390,9	199,0	257,6
Finansiella anläggningstillgångar	581,8	570,4	582,7
Summa anläggningstillgångar	1 555,7	1 349,7	1 418,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	9,2	6,0	6,8
Kassa och bank	197,9	149,8	29,5
Summa omsättningstillgångar	207,1	155,8	36,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 762,8	1 505,5	1 454,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	591,7	634,2	639,7
Avsättningar för skatter	7,4	6,4	7,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	756,6	456,4	407,8
Skulder till koncernföretag	386,2	333,2	358,5
Övriga skulder	0,0	20,4	20,4
Summa långfristiga skulder	1 142,8	810,0	786,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	0,6	0,5	1,3
Övriga skulder	20,3	54,4	18,7
Summa kortfristiga skulder	20,9	54,9	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 762,8	1 505,5	1 454,3

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering april-juni 2018

Typ	Hysesintäkter Apr-jun 2018	Övriga intäkter Apr-jun 2018	Fastighets- kostnader Apr-jun 2018	Driftsnetto Apr-jun 2018	Överskottsgrad Apr-jun 2018	Verkligt värde 30 jun 2018
Bostäder	49,6	0,0	-17,5	32,1	64,6%	3 222,1
Handel	22,3	0,0	-11,2	11,1	49,7%	1 185,8
Kontor	6,8	0,0	-1,5	5,3	78,0%	443,9
Samhäll	6,9	0,0	-2,2	4,6	67,5%	432,5
Ej fördelat	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0%	41,7
Summa	85,5	0,5	-32,5	53,5	62,6%	5 326,0

Segmentsrapportering april-juni 2017

Typ	Hysesintäkter Apr-jun 2017	Övriga intäkter Apr-jun 2017	Fastighets- kostnader Apr-jun 2017	Driftsnetto Apr-jun 2017	Överskottsgrad Apr-jun 2017	Verkligt värde 30 jun 2017
Bostäder	35,4	0,0	-12,5	22,9	64,7%	2 439,9
Handel	13,9	0,0	-6,1	7,8	56,1%	1 104,0
Kontor	6,3	0,0	-1,2	5,1	81,0%	433,0
Samhäll	7,3	0,0	-2,2	5,1	69,9%	422,0
Ej fördelat	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0%	98,0
Summa	62,9	0,9	-22,0	41,8	66,5%	4 496,9

Segmentsrapportering januari-juni 2018

Typ	Hysesintäkter Jan-jun 2018	Övriga intäkter Jan-jun 2018	Fastighets- kostnader Jan-jun 2018	Driftsnetto Jan-jun 2018	Överskottsgrad Jan-jun 2018	Verkligt värde 30 jun 2018
Bostäder	91,3	0,0	-35,9	55,4	60,7%	3 222,1
Handel	44,9	0,0	-23,8	21,1	47,0%	1 185,8
Kontor	13,4	0,0	-3,2	10,2	76,1%	443,9
Samhäll	14,4	0,0	-4,7	9,7	67,7%	432,5
Ej fördelat	0,0	0,7	0,0	0,7	0,0%	41,7
Summa	164,0	0,7	-67,6	97,1	59,2%	5 326,0

Segmentsrapportering januari-juni 2017

Typ	Hysesintäkter Jan-jun 2017	Övriga intäkter Jan-jun 2017	Fastighets- kostnader Jan-jun 2017	Driftsnetto Jan-jun 2017	Överskottsgrad Jan-jun 2017	Verkligt värde 30 jun 2017
Bostäder	63,1	0,0	-25,7	37,4	59,3%	2 439,9
Handel	26,9	0,0	-11,1	15,8	58,7%	1 104,0
Kontor	12,3	0,0	-3,2	9,1	74,0%	433,0
Samhäll	14,3	0,0	-4,2	10,1	70,6%	422,0
Ej fördelat	0,0	1,2	0,0	1,2	0,0%	98,0
Summa	116,6	1,2	-44,2	73,6	63,1%	4 496,9

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, fastighets-kostnader, driftsnetto samt verkligt värde.

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 att följa verksamheten uppdelad i segment.

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

Transaktioner med närstående

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare finns inga transaktioner med närstående under det första halvåret 2018.

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 2017-års årsredovisning.

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 22 augusti 2018

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Jan Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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



DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

BRA

BRA eller bruksarea är summan av invändiga areor bestående av boarea (BOA), lokalarea (LOA), biarea (BIA) samt övrig area (ÖVA) för samtliga våningsplan.

BTA

BTA, bruttoarea eller bruttototalarea är den sammanlagda ytan av samtliga våningsplan. Bruttoarean begränsas av ytterväggens utsida.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets 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:

Delårsrapport Q3 2018.....2018-10-26
Delårsrapport Q4 2018..... 2019-02-28

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

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

Mari-Louise Hedbys, Vice verkställande direktör, ekonomichef
mari-louise.hedbys@trianon.se, tel. 040-611 94 85



Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Email: info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281