

Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2018
FASTIGHETS AB TRIANON

Resultat i korthet för perioden januari – september 2018

- Hyresintäkterna ökade med 34 procent och uppgick till 251,7 Mkr (187,8).
- Driftsöverskottet ökade med 32 procent och uppgick till 158,2 Mkr (120,3) och överskottsgraden uppgick till 63 procent (64).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent och uppgick till 101,3 Mkr (89,4). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 10,8 Mkr (0).
- Periodens resultat uppgick till 198,3 Mkr varav 191,0 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till september om 5,56 kr (8,25).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 131,5 Mkr (235,6).
- Värdeförändring derivat uppgick till -13,6 Mkr (-5,5), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 5,0 Mkr (10,3).

Resultat i korthet för tredje kvartalet 2018

- Hyresintäkterna ökade med 23 procent och uppgick till 87,7 Mkr (71,2).
- Driftsöverskottet ökade med 31 procent och uppgick till 61,1 Mkr (46,7) och överskottsgraden till 70 procent (66).
- Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent och uppgick till 39,9 Mkr (34,9). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 4,6 Mkr (0).
- Periodens resultat uppgick till 73,2 Mkr varav 67,1 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden juli till september om 1,95 kr (1,08).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 40,5 Mkr (14,4).
- Värdeförändring derivat uppgick till 9,2 Mkr (-4,2), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till 16,8 Mkr (1,3).

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 26 oktober 2018 kl 08.00 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Avtal tecknades om förvärv av fyra bostadsfastigheter belägna på Norra och Södra Sofielund i Malmö bestående av 171 lägenheter. Fastighetsvärde 226 Mkr.
- Trianon vidtog rättsliga åtgärder mot Citygross gällande hyreskontrakt för lokalen på Rosengård Centrum, enligt tvist pressmeddelat november 2017. Trianon begärde avtalet förverkat samt överlämnade fordran för indrivning.
- Kvarteret Vårsången på Lindängen nominerades till Malmö Stads stadsbyggnadspris 2018.

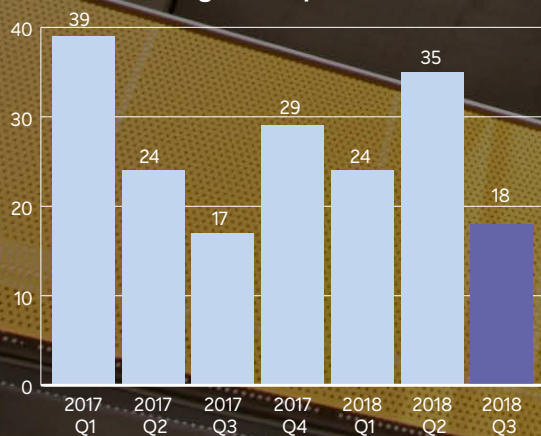
Händelser efter periodens utgång

- Nya hyreskontrakt tecknades på Rosengård Centrum om totalt 1 000 kvm till föreningsverksamheter och butikslokaler, totalt hyresvärde 1,7 Mkr.

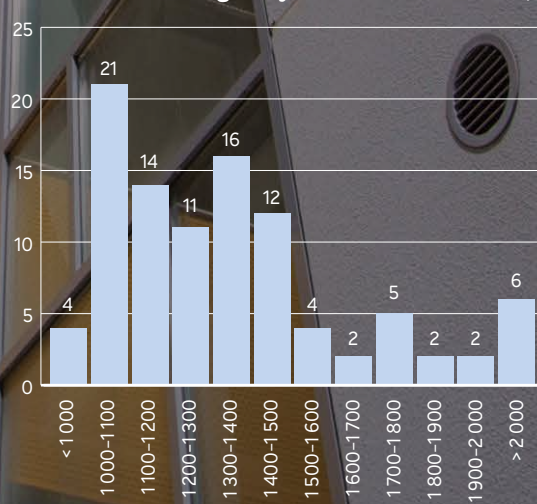
Nyckeltal	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter, Mkr	88	71	252	188	262
Driftsöverskott, Mkr	61	47	158	120	164
Förvaltningsresultat, Mkr	40	35	101	89	117
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	40	35	101	96	124
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	40	14	132	236	321
Periodens totalresultat, Mkr	73	39	198	265	340
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	5 494	4 569	5 494	4 569	4 693
Balansomslutning, Mkr	5 784	4 755	5 784	4 755	4 861
Belåningsgrad, %	56%	53%	56%	53%	54%
Soliditet, %	35%	36%	35%	36%	37%
Eget kapital per aktie, kr	55,68	49,16	55,68	49,16	51,13
Resultat per aktie, kr	1,95	1,08	5,56	8,25	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	66,82	58,98	66,82	58,98	61,86
Hyresvärde, Mkr	419	362	419	362	366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88%	83%	88%	83%	85%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	258	223	258	223	223

2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q3 2018

Antal renoverade lägenheter per kvartal



Procentuell fördelning av hyresnivån för bostäder, kr/m² och år



VD HAR ORDET

BÄSTA FÖRVALTNINGSRESULTATET I BOLAGETS HISTORIA



Under det tredje kvartalet hade Trianon en fortsatt god ekonomisk utveckling med ökade hyresintäkter, förbättrat driftsnetto och förvaltningsresultat. Resultatmässigt nådde vi det bästa förvaltningsresultatet i bolagets historia för ett enskilt kvartal. Vi genomförde också ett större förvärv av fyra fastigheter i Norra och Södra Sofielund i Malmö till ett underliggande värde om 226 Mkr. Vi fortsatte att utveckla vår organisation – sedan årsskiftet har vi nyanställt medarbetare för att möta vår expansion på olika nivåer i organisationen. Jag vill i det här sammanhanget uttrycka min uppskattning för allt det fantastiska arbete som utförs av våra medarbetare varje dag. Extra glädjande är att vårt projekt i kvarteret Vårsången i Lindängen var en av tre finalister till Malmö Stads Stadsbyggnadspris med motiveringen "Vårsången är ett viktigt och mångfacetterat samhällsbyggnadsprojekt...". Det är en tydlig signal om vårt starka engagemang i och för Malmö.

Stark ekonomisk utveckling

Under kvartalet ökade Trianon hyresintäkterna med 23 procent till 87,7 Mkr (71,2) jämfört med det tredje kvartalet 2017, som en följd av vårt utökade bestånd och uthyrningar. Vi har en fortsatt god kostnadskontroll, vilket bidrog till ett ökat driftsnetto med 31 procent till 61,1 Mkr (46,7) och förbättrat förvaltningsresultat med 14 procent till 39,9 Mkr (34,9). Kassaflödet från den löpande verksamheten utvecklades också positivt och uppgick till 92,6 Mkr (59,0). Trianons finansiella ställning är fortsatt stark med en belåningsgrad på 55,9 procent och en soliditet på 34,5 procent.

Strategiskt förvärv i Sofielund

I början av kvartalet förvärvade Trianon fyra fastigheter i Norra och Södra Sofielund i Malmö. Sofielund är ett spännande område med stor potential, centralt beläget i Malmö. De förvärvade fastigheterna passar väldigt väl in i vårt befintliga bestånd och bidrar till att fortsätta stärka vår position i Malmö. Beståndet omfattar 171 lägenheter och ett mindre antal lokaler med en uthyrningsbar area om cirka 13 400 kvm. Många av lägenheterna har stor potential för uppgradering och snitthyror. I beståndet ligger på cirka 1 150 kr per kvm och år. Med ett underliggande fastighetsvärde om 226 Mkr ger det ett pris per kvm på 16 900 kr. Förvärvet finansieras till största delen genom befintlig kassa och med upptagande av nya lån.

Ökad uthyrning på Entré och Rosengård

På Entré har vi genomfört hyresgästpassningar och arbetar med uthyrning av de få återstående vakanta lokalerna. Sedan vi tillträdde Entré under sommaren 2017 har vi ökat uthyrningsgraden från 48 till 72 procent. Folkandvården har flyttat in och vår nya hyresgäst Extremezone, som hyr 4 000 kvm, öppnar sin verksamhet i slutet av oktober. Under november kommer restaurangen The Noodle Company att slå upp sina dörrar. På Rosengård har nya verksamheter öppnat med Skatteverket och Barnmorskestationen. Under hösten kommer dessutom Domino's pizza, Islamiska föreningen samt nya butiksverksamheter att flytta in.

Omfattande byggprojekt

När det gäller våra byggprojekt kommer 26 lägenheter i Limhamn att stå klara i december i år. I Oxie pågår byggnationen av 140 lägenheter som beräknas vara färdiga i slutet av 2019/början av 2020. Enligt vår plan kommer vi att byggstarta mellan 500-700 lägenheter under 2019, bland annat i Norra Sorgenfri, Hyllie och Rosengård.

Positiv syn på det fjärde kvartalet

För det kommande kvartalet har vi fortsatt fokus på förvärv, uthyrning och investeringar i befintligt bestånd. Vi har en fortsatt positiv syn på marknaden i Malmö. Efterfrågan på hyresrätter är stark och vi ser även att marknaden för kontor, detaljhandel och samhällsservice är god. Sammantaget är förutsättningarna för fortsatt tillväxt goda.

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

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

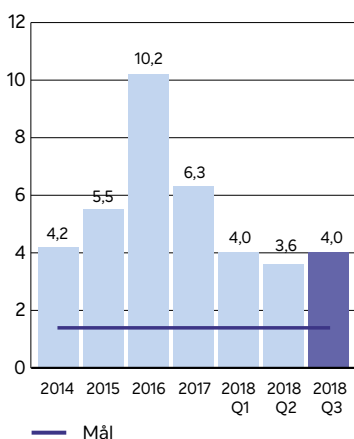
- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter med mål att långsiktigt uppnå en andel bostäder och samhällsfastigheter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

Fastighetsbestånd

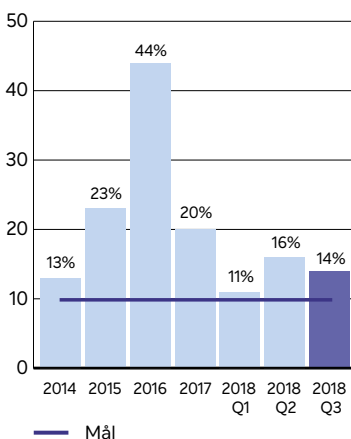
Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermosdal, Rosengård samt Oxie.

Fastighetsinnehavet består av 50 fastigheter och två intressebolagsfastigheter vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 258 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 5 494 Mkr vid periodens slut.

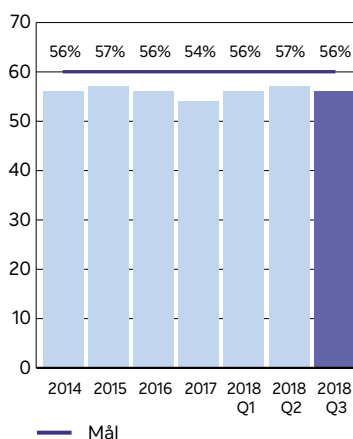
Räntetäckningsgrad, ggr



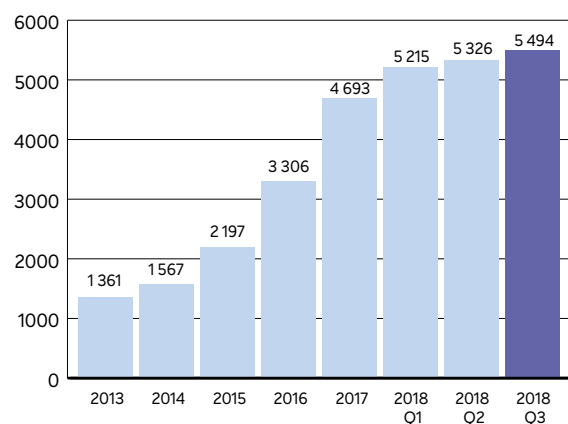
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



- 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.

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 där 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.

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 28 september 2018 var 72,00 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2 365 Mkr den 30 september 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 Q3 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 september 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	10 563 226	30,74%	1 706 794	35,52%
Grenspecialisten Förvaltning AB	2 617 324	7,62%	261 732	5,45%
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*	1 090 785	3,17%	109 079	2,27%
Danica Pension Försäkrings AB	731 042	2,13%	73 104	1,52%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	447 822	1,30%	44 782	0,93%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland	371 603	1,08%	37 160	0,77%
Övriga Aktieägare	4 913 883	14,30%	491 388	10,23%
Totalt	34 365 500	100,00%	4 805 556	100,00%

*675 785 aktier ägs via kapitalförsäkring

Aktiens utveckling, kr



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – SEPTEMBER 2018

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 251,7 Mkr (187,8), vilket motsvarar en ökning med 34 procent. Ökningen är främst hänförlig till de två förvärvade fastigheterna på Lindängen, ökad uthyrning genom nya lokalkontrakt samt färdigställt nybyggnadsprojekt i Oxie.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 10,6 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 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 plan i fastigheten Uno 5 nu är fullt uthyrd, andra planet är till hälften uthyrt samt att bottenplanet är uthyrd 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 september 2018 uppgick till 419 Mkr (362).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 94,5 Mkr (69,1). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Omförhandling av leverantörsavtal på Entré har gett effekt under perioden med tyngdpunkt på andra och tredje kvartalet.

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

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 77 (80) lägenheter har renoverats under perioden.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 158,2 Mkr (120,3) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 63 procent (64). 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 har minskat driftskostnaderna för fastigheten.

Central administration

Central administration har ökat på grund av expansionen av bolaget. Organisationen har utökats i samband med förvärvet på Lindängen som tillträtts i mars 2018 och totalt antal anställda uppgår till 46 (41) varav 19 (17) tjänstemän.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 1,0 Mkr (7,9) 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 0,9 Mkr (1,3). Fastigheten Skrattnåsen 13 konsolideras sedan den 1 juli 2018, eftersom bestämmande inflytande erhållits över bolaget. Ägarandelen uppgår till 50 procent och resterande 50 procent redovisas som minoritet.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 35,8 Mkr (16,4) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,6 procent (2,1). 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 131,5 Mkr (235,6) för perioden. Samtliga fastigheter har internvärderats den 30 september 2018. Ett något lägre avkastningskrav beaktades under andra kvartalet för bolagets bostadsbestånd för att spegla

marknadsutvecklingen. Det kommersiella beståndet är värderat med oförändrat avkastningskrav men med beaktande av nytecknade hyresavtal med inflyttning under resterande delen av 2018.

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

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -13,6 Mkr (-5,5) för perioden. Av detta avser -18,6 Mkr (-15,8) realiserade värdeförändringar och 5,0 Mkr (10,3) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld.

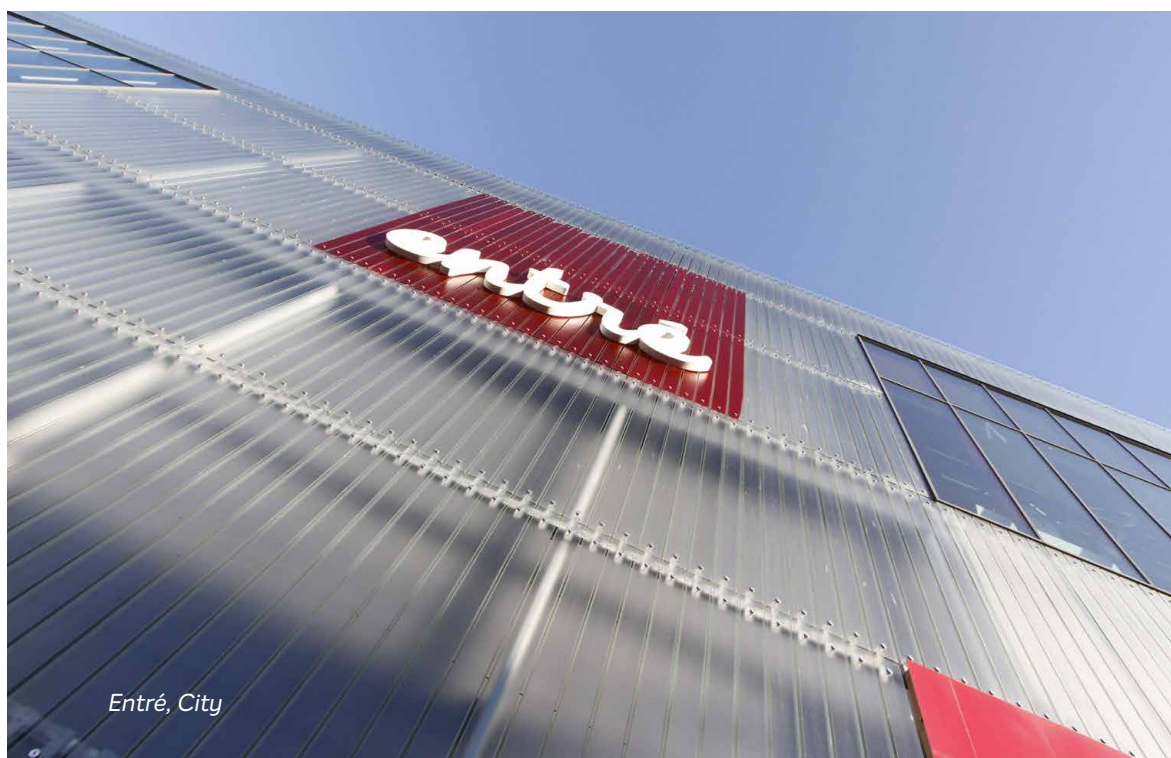
Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -21,0 Mkr (-61,1) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -38,7 Mkr (-58,4) och värdeförändringar av derivatinstrument -1,4 Mkr (-2,7).

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 198,3 Mkr (265,0), varav 191,0 Mkr (251,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 5,56 kronor per aktie (8,25) före och efter utspädning.



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

TREDJE KVARTALET 2018

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

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 87,7 Mkr (71,2), vilket motsvarar en ökning med 23 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 1,1 Mkr.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 26,9 Mkr (24,9). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Omförhandling av leverantörsavtal på Entré har gett effekt under perioden avseende driftskostnader för fastigheterna. Driftskostnaderna har påverkats positivt under sommarmånaderna förutom i de fastigheter som krävt kyla, där elkostnaderna varit högre än normalt.

Under kvartalet har 18 (17) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 61,1 Mkr (46,7) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 70 procent (66).

Fastigheten Skrattnåsen 13 konsolideras från och med den 1 juli 2018, eftersom bestämmande inflytande erhållits över bolaget. Det har ökat hyresintäkterna med 1,4 Mkr samt driftsnettot med 1,0 Mkr för perioden. Ägarandelen uppgår till 50 procent och resterande 50 procent redovisas som minoritetsandel.

Resultat

Kostnader för central administration ökade under andra kvartalet till 7,6 Mkr (5,2) beroende på en utökad organisation för att möta planerade förvärv.

Finansnettot uppgick till -13,4 Mkr (-6,6) och ökningen beror på finansiella kostnader för obligationsupplåning samt ökad låneskuld. Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,6 procent (1,9) inklusive obligationsräntor och derivat. Den genomsnittliga räntekostnaden har belastats med ränta och finansiella kostnader för obligationsupplåning om 4,6 Mkr som efter periodens utgång använts till förvärv med tillträde i början av oktober 2018.

Förvaltningsresultatet ökade med 14 procent till 39,9 Mkr (34,9).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 40,5 Mkr (14,4) för perioden. Ett något lägre avkastningskrav beaktades under andra kvartalet för bolagets bostadsbestånd för att spegla marknadsutvecklingen. Det kommersiella beståndet är värderat med oförändrat avkastningskrav men med beaktande av nytecknade hyresavtal med inflyttning under resterande delen av 2018.

Värdeförändringar derivat uppgick till 9,2 Mkr (-4,2). Av detta avser -7,6 Mkr (-5,5) realiserade värdeförändringar och 16,8 Mkr (1,3) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld.

Utfall per kvartal

Mkr	Hyresintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Q3 - 2018	87,7	-26,9	60,8
Q2 - 2018	85,5	-32,5	53,0
Q1 - 2018	78,5	-35,1	43,4
Q4 - 2017	73,9	-31,6	42,3

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 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
Hyresvärde	418,7	413,4	413,3	365,6	362,4	358,2	267,7	231,0
Rabatter & vakanser	-49,2	-49,5	-53,8	-56,0	-63,6	-64,2	-12,4	-9,0
Hyresintäkter	369,5	363,9	359,6	309,6	298,8	294,0	255,3	222,0
Fastighetskostnader	-115,3	-117,6	-118,3	-99,7	-98,7	-98,2	-82,5	-73,0
Fastighetsadministration	-11,0	-11,0	-11,0	-9,8	-9,4	-8,9	-6,9	-7,0
Driftsöverskott	243,2	235,3	230,3	200,1	190,7	186,9	166,0	142,0
<i>Överskottsgrad</i>	66%	65%	64%	65%	64%	64%	65%	64%
Central administration	-27,5	-27,0	-27,0	-23,0	-21,8	-19,3	-18,0	-18,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	5,0
Finansiella intäkter och kostnader	-79,0	-74,0	-63,0	-54,3	-52,2	-50,2	-44,0	-38,0
Förvaltningsresultat	137,1	136,3	142,3	124,8	118,7	119,4	106,0	91,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:								
Moderbolagets ägare	131,2	132,4	138,4	121,6	115,5	116,4	103,0	91,0
Innehav utan bestämmande inflytande	5,9	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 50 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 258 323 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 56 procent bostäder, fördelat på 2 041 stycken lägenheter. Under de första nio månaderna 2018 har 130,4 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. Investeringsstödet har utbetalats 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 perioden.

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 Murteglet 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 5 493,8 Mkr (4 569,1). Samtliga fastigheter har intervärderats den 30 september 2018. Fastigheterna Concordia 14, Lerteglet 1 och Murteglet 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteglet 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 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sep 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
Ingående balans	5 326,0	5 214,8	4 692,9	4 569,1	4 496,9	3 842,3	3 306,1	2 197,2
Investeringar via bolag*	0,0	0,5	463,2	27,3	0,0	0,0	47,0	438,2
Investeringar via bolag**	75,3	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	0,0	430,6	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter***	52,0	62,5	15,9	11,1	57,8	98,3	43,7	249,8
Värdeförändring	40,5	48,2	42,8	85,4	14,4	125,7	95,5	420,9
Summa	5 493,8	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

12 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q3 2018

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2018

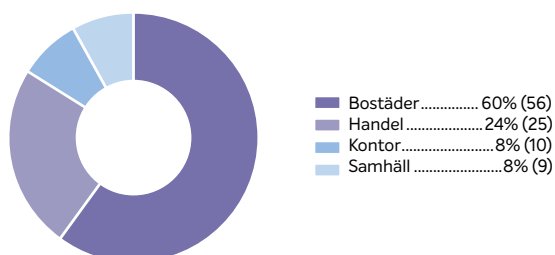
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2018 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 2018 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda 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	3 247	22 281	211	1 448
Handel	9	43	81 854	1 315	16 064	149	1 823
Kontor	5	1	12 110	445	36 731	28	2 319
Samhäll	8	85	18 646	433	23 197	30	1 635
Total	47	2 041	258 323	5 439	21 055	419	1 621
Område							
City	17	476	90 950	2 083	22 900	173	1 901
Limhamn/Slottsstaden	16	223	28 933	842	29 090	49	1 704
Lindängen/Hermosdal/Oxie	11	1 342	96 970	1 919	19 790	134	1 386
Rosengård	3	0	41 470	595	14 357	62	1 499
Total	47	2 041	258 323	5 439	21 054	419	1 621
Projekt	3	-	-	55	-	-	-
Totalt	50	2 041	258 323	5 494	21 055	419	1 621

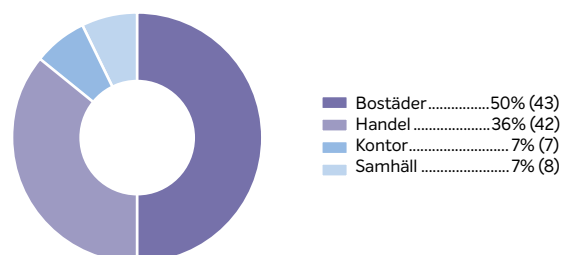
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskotts- grad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direkt- avkastning exkl admin
Bostäder	96%	203	130	64%	136	4,2%
Handel	73%	110	69	63%	73	5,5%
Kontor	96%	27	21	77%	21	4,8%
Samhäll	97%	30	23	77%	24	5,4%
Total	88%	370	243	66%	254	4,7%
Område						
City	75%	130	83	64%	87	4,2%
Limhamn/Slottsstaden	99%	49	36	74%	37	4,4%
Lindängen/Hermosdal/Oxie	98%	131	83	63%	87	4,5%
Rosengård	96%	60	41	69%	43	7,2%
Total	88%	370	243	66%	254	4,7%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	88%	370	243	66%	254	4,6%

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

Fastighetsvärde per kategori



Hyresvärde per kategori



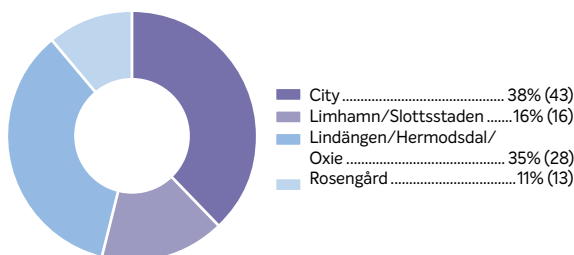
Föregående år inom parantes.

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	
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	6 028	100
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
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	2 140	
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 1	Projekt	Oxie		
Murteglet 1	Projekt	Oxie		
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn		
Summa			258 323	2 041

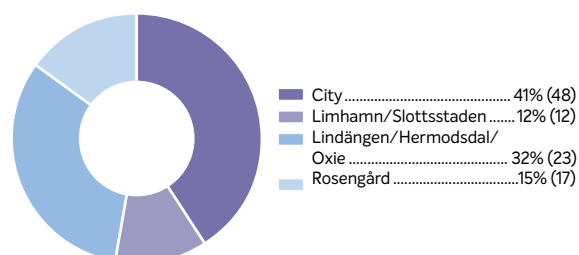
Tillträdda fastigheter efter kvartalets utgång	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Fritz 2	Bostad	City	601	10
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40
Jordlotten 9	Bostad	City	2 113	26
Orten 8	Bostad	City	7 911	95
Summa			13 363	171

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm

Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



Föregående år inom parantes.

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 255,1 Mkr (2 499,8) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (74) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärf 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 2,6 procent (2,1) inklusive swapräntor.

Kapitalbindningstiden uppgick till 1,3 år.

Belåningsgraden uppgick till 55,9 procent (53,1).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 1 995,9 Mkr (1 735,4), varav 1 913,5 Mkr (1 689,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital per aktie uppgick till 55,68 kronor per aktie (49,16).

Soliditeten uppgick till 34,5 procent (36,5) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 204,4 Mkr (117,1). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (74,0) vid periodens utgång.

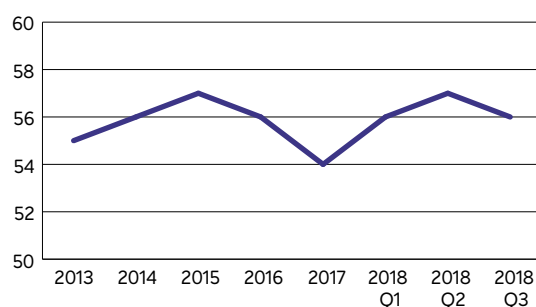
Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 160,3 Mkr (93,9). Kassaflödet har påverkats av investeringar i nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Dessa har delvis finansierats genom upptagande av lån i befintliga fastigheter samt genom obligationsupplåning.

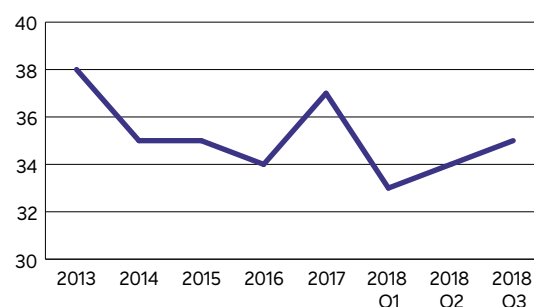
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 92,6 Mkr (59,0) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 204,4 Mkr (117,1).

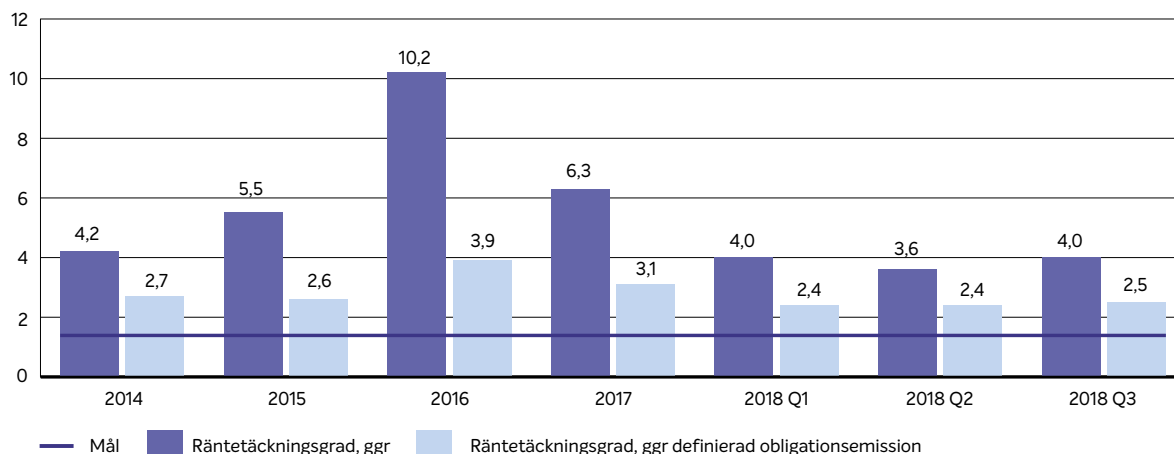
Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Räntetäckningsgrad, ggr



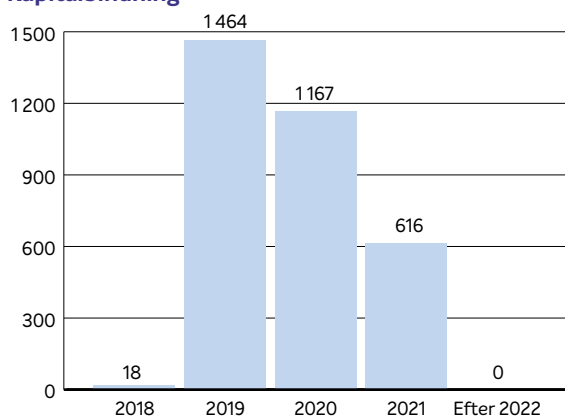
Räntetäckningsgrad

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

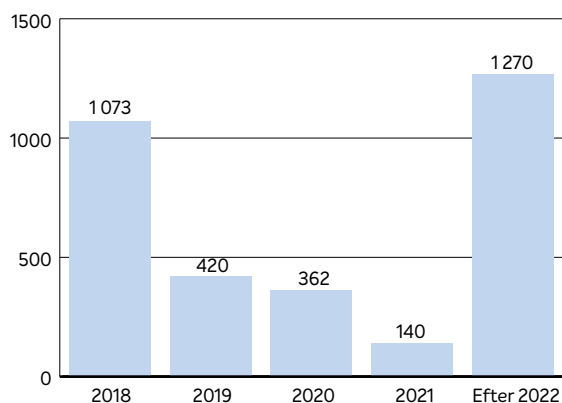
Räntetäckningsgrad definierad enligt villkor i obligationsemission

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 realiserade räntekostnader för derivat.

Kapitalbindning



Räntebindning



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	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	87,7	71,2	251,7	187,8	261,7
Övriga intäkter	0,3	0,4	1,0	1,6	2,5
Fastighetskostnader	-26,9	-24,9	-94,5	-69,1	-100,7
Driftsnetto	61,1	46,7	158,2	120,3	163,5
Central administration	-7,6	-5,2	-22,2	-16,4	-26,3
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,2	0,2	1,0	7,9	8,9
varav förvaltningsresultat	-0,2	0,2	0,9	1,5	2,0
varav värdeförändringar	0,0	0,0	0,0	6,8	7,5
varav skatt	0,0	0,0	0,1	-0,4	-0,6
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,2	0,6	0,6
Finansiella kostnader	-13,5	-6,7	-35,8	-16,4	-23,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	39,9	35,1	101,4	96,0	123,5
Förvaltningsresultat	39,9	35,1	101,3	89,6	116,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	40,5	14,4	131,5	235,6	321,0
Värdeförändring derivat	9,2	-4,2	-13,6	-5,5	-12,7
Resultat före skatt	89,6	45,3	219,3	326,1	431,8
Skatt på periodens resultat	-16,4	-5,9	-21,0	-61,1	-91,6
Periodens resultat	73,2	39,4	198,3	265,0	340,2
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	73,2	39,4	198,3	265,0	340,2
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	67,1	37,2	191,0	251,1	318,9
Innehav utan bestämmande inflytande	6,1	2,2	7,3	13,9	21,4
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	1,95	1,08	5,56	8,25	10,15
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	1,95	1,08	5,56	8,25	10,15
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	34 365,5	34 365,5	34 365,5	30 450,7	31 420,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*	34 365,5	34 365,5	34 365,5	30 450,7	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 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 493,8	4 569,1	4 692,9
Materiella anläggningstillgångar	1,2	0,9	0,8
Finansiella anläggningstillgångar	9,0	27,1	29,4
Uppskjuten skattefordran	20,1	19,7	22,9
Summa anläggningstillgångar	5 524,1	4 616,8	4 746,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	55,5	21,0	70,9
Likvida medel	204,4	117,1	44,1
Summa omsättningstillgångar	259,9	138,1	115,0
SUMMA TILLGÅNGAR	5 784,0	4 754,9	4 861,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 913,5	1 689,5	1 757,2
Innehav utan bestämmande inflytande	82,4	45,9	53,4
Summa eget kapital	1 995,9	1 735,4	1 810,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	3 244,9	2 489,6	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	41,6	41,6
Derivatinstrument	59,9	65,9	67,0
Uppskjuten skatteskuld	343,0	291,2	324,7
Summa långfristiga skulder	3 669,0	2 888,3	2 906,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	10,2	10,2	43,2
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	108,9	121,0	101,1
Summa kortfristiga skulder	119,1	131,2	144,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 784,0	4 754,9	4 861,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sep 2018	30 sep 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	278,0	277,9
Utdelning	-34,4	-21,1	-21,1
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	191,0	251,1	318,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	1 913,5	1 689,5	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	22,4	32,0	32,0
Utdelning	-0,7	0,0	0,0
Periodens resultat	7,3	13,9	21,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	82,4	45,9	53,4
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 995,9	1 735,4	1 810,6



Orten 8, Sofielund

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	101,4	96,0	123,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-19,3	-23,5	-30,8
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	82,1	72,5	92,7
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	16,5	3,6	-7,3
Förändringar av rörelseskulder	-6,0	-17,1	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	92,6	59,0	86,1
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-130,9	-582,2	-681,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-311,2	-16,8	-32,9
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,6	0,0	-0,4
Förvärv av andelar i intresseföretag	-0,4	0,0	-0,3
Uttag från andelar i intresseföretag	0,9	0,0	0,0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-2,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-444,2	-599,0	-715,4
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	585,9	410,5	442,9
Amortering av lån	-39,3	-33,5	-49,5
Emission	-0,3	278,0	277,9
Utbetald utdelning	-34,4	-21,1	-21,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	511,9	633,9	650,2
Periodens kassaflöde	160,3	93,9	20,9
Likvida medel vid periodens ingång	44,1	23,2	23,2
Likvida medel vid periodens utgång	204,4	117,1	44,1

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella

	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital, %	14,3%	8,9%	13,7%	21,8%	20,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	6,2	3,8	6,9	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,5	3,4	2,4	3,3	3,1
Soliditet, %	34,5%	36,5%	34,5%	36,5%	37,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,6%	1,9%	2,6%	2,1%	2,1%
Förvaltningsresultat, Mkr	39,9	34,9	101,3	89,4	116,6
Resultat före skatt, Mkr	89,6	45,3	219,3	326,1	431,8
Periodens totalresultat, Mkr	73,2	39,4	198,3	265,0	340,2
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	67,1	37,2	191,0	251,1	318,9
Eget kapital, Mkr	1 995,9	1 735,4	1 995,9	1 735,4	1 810,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 913,5	1 689,5	1 913,5	1 689,5	1 757,2
EPRA NAV, Mkr	2 296,3	2 026,9	2 296,3	2 026,9	2 126,0
Balansomslutning, Mkr	5 784,0	4 754,9	5 784,0	4 754,9	4 861,0

Aktierelaterade

	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 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	34 365,5	34 365,5	30 450,7	31 420,3
Eget kapital per aktie, kr	55,68	49,16	55,68	49,16	51,13
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	1,95	1,08	5,56	8,25	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	66,82	58,98	66,82	58,98	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

	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter, Mkr	87,7	71,2	251,7	187,8	261,7
Driftsöverskott, Mkr	61,1	46,7	158,2	120,3	163,5
Hysesvärde, Mkr	418,7	362,4	418,7	362,4	365,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,2%	82,5%	88,2%	82,5%	85,0%
Överskottsgrad, %	69,7%	65,6%	62,9%	64,1%	62,5%
Belåningsgrad, %	55,9%	53,1%	55,9%	53,1%	53,6%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	258	223	258	223	223

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	87,7	71,2	251,7	187,8	261,7
Övriga intäkter	0,3	0,4	1,0	1,6	2,5
Fastighetskostnader	-26,9	-24,9	-94,5	-69,1	-100,7
Driftsnetto	61,1	46,7	158,2	120,3	163,5
Överskottsgrad, %	69,7%	65,6%	62,9%	64,1%	62,5%
Eget kapital	1 995,9	1 735,4	1 995,9	1 735,4	1 810,6
Balansomslutning	5 784,0	4 754,9	5 784,0	4 754,9	4 861,0
Soliditet, %	34,5%	36,5%	34,5%	36,5%	37,2%
Skuld till kreditinstitut, långfristig	3 244,9	2 489,6	3 244,9	2 489,6	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	41,6	21,2	41,6	41,6
Skuld till kreditinstitut, kortfristig	10,2	10,2	10,2	10,2	43,2
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likvida medel	-204,4	-117,1	-204,4	-117,1	-44,1
Räntebärande nettoskuld	3 071,9	2 424,3	3 071,9	2 424,3	2 513,5
Förvaltningstillgångar	5 493,8	4 569,1	5 493,8	4 569,1	4 692,9
Belåningsgrad, %	55,9%	53,1%	55,9%	53,1%	53,6%
Resultat före skatt	89,6	45,3	219,3	326,1	431,8
Återläggning av värdeförändringar	-49,7	-10,2	-117,9	-230,1	-308,3
Återläggning av räntekostnader	13,5	6,7	35,8	16,4	23,2
Justerat resultat före skatt	53,4	41,8	137,2	112,4	146,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	6,2	3,8	6,9	6,3
Resultat före skatt	89,6	45,3	219,3	326,1	431,8
Återläggning av värdeförändringar	-49,7	-10,2	-117,9	-230,1	-308,3
förvaltningsfastigheter och derivat					
Återläggning av räntekostnader	13,5	6,7	35,8	16,4	23,2
Justerat resultat före skatt	53,4	41,8	137,2	112,4	146,7
Finansiella kostnader	-13,5	-6,7	-35,8	-16,4	-23,2
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-7,5	-5,8	-20,6	-17,9	-24,0
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-21,0	-12,5	-56,4	-34,3	-47,2
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,5	3,4	2,4	3,3	3,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	67,1	37,2	191,0	251,1	318,9
Beräknat årstakt	268,3	148,8	254,7	334,8	318,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 880,0	1 672,8	1 855,7	1 538,9	1 593,4
Avkastning på eget kapital, %	14,3%	8,9%	13,7%	21,8%	20,0%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 913,5	1 689,5	1 913,5	1 689,5	1 757,2
Återläggning av uppskjuten skatt	343,0	291,2	343,0	291,2	324,7
Återläggning av derivat	59,9	65,9	59,9	65,9	67,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-20,1	-19,7	-20,1	-19,7	-22,9
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 296,3	2 026,9	2 296,3	2 026,9	2 126,0

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	12,3	11,4	37,9	19,9	32,0
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,1	0,6	0,5	0,1
Summa rörelseintäkter	12,6	11,5	38,5	20,4	33,3
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-5,6	1,6	-7,4	2,1	-9,3
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,6	0,2	15,1	0,7	18,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13,0	-6,7	-34,1	-22,6	-29,1
Resultat efter finansiella poster	-13,0	-4,9	-26,4	-19,8	-19,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	13,6
Resultat före skatt	-13,0	-4,9	-26,4	-19,8	-6,1
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4
Periodens resultat/Totalresultat	-13,0	-4,9	-26,4	-19,8	-4,7

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	594,6	581,6	577,7
Fordringar på koncernföretag	367,1	183,3	257,6
Finansiella anläggningstillgångar	583,8	570,9	582,7
Summa anläggningstillgångar	1 545,5	1 335,8	1 418,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	19,5	7,8	6,8
Kassa och bank	196,6	101,0	29,5
Summa omsättningstillgångar	216,1	108,8	36,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 761,6	1 444,6	1 454,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	578,7	625,6	639,7
Avsättningar för skatter	7,9	6,4	7,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	755,1	411,1	407,8
Skulder till koncernföretag	395,4	338,5	358,5
Övriga skulder	0,0	20,4	20,4
Summa långfristiga skulder	1 150,5	770,0	786,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	0,3	0,3	1,3
Övriga skulder	24,2	42,4	18,7
Summa kortfristiga skulder	24,5	42,6	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 761,6	1 444,6	1 454,3

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering juli-september 2018

Typ	Hysesintäkter Jul-sep 2018	Övriga intäkter Jul-sep 2018	Fastighets- kostnader Jul-sep 2018	Driftsnetto Jul-sep 2018	Överskottsgrad Jul-sep 2018	Verkligt värde 30 sep 2018
Bostäder	50,7	0,0	-14,5	36,2	71,4%	3 246,7
Handel	22,8	0,0	-9,1	13,7	60,0%	1 314,9
Kontor	6,7	0,0	-1,6	5,3	78,4%	444,8
Samhäll	7,4	0,0	-1,7	5,6	76,3%	432,5
Ej fördelat	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0%	54,9
Summa	87,5	0,3	-26,9	61,1	69,8%	5 493,8

Segmentsrapportering juli-september 2017

Typ	Hysesintäkter Jul-sep 2017	Övriga intäkter Jul-sep 2017	Fastighets- kostnader Jul-sep 2017	Driftsnetto Jul-sep 2017	Överskottsgrad Jul-sep 2017	Verkligt värde 30 sep 2017
Bostäder	37,0	0,0	-11,8	25,2	68,1%	2 602,3
Handel	20,8	0,0	-10,0	10,8	51,9%	1 110,9
Kontor	6,3	0,0	-1,3	5,0	79,4%	433,1
Samhäll	7,1	0,0	-1,8	5,3	74,6%	422,6
Ej fördelat	0,0	0,4	0,0	0,4	0,0%	0,0
Summa	71,2	0,4	-24,9	46,7	65,6%	4 569,1

Segmentsrapportering januari-september 2018

Typ	Hysesintäkter Jan-sep 2018	Övriga intäkter Jan-sep 2018	Fastighets- kostnader Jan-sep 2018	Driftsnetto Jan-sep 2018	Överskottsgrad Jan-sep 2018	Verkligt värde 30 sep 2018
Bostäder	142,0	0,0	-50,4	91,6	64,5%	3 246,7
Handel	67,7	0,0	-32,9	34,8	51,4%	1 314,9
Kontor	20,3	0,0	-4,8	15,5	76,2%	444,8
Samhäll	21,8	0,0	-6,4	15,4	70,6%	432,5
Ej fördelat	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0%	54,9
Summa	251,7	1,0	-94,5	158,2	62,9%	5 493,8

Segmentsrapportering januari-september 2017

Typ	Hysesintäkter Jan-sep 2017	Övriga intäkter Jan-sep 2017	Fastighets- kostnader Jan-sep 2017	Driftsnetto Jan-sep 2017	Överskottsgrad Jan-sep 2017	Verkligt värde 30 sep 2017
Bostäder	100,1	0,0	-37,5	62,6	62,5%	2 602,3
Handel	47,7	0,0	-21,1	26,6	55,8%	1 110,9
Kontor	18,6	0,0	-4,5	14,1	75,8%	433,1
Samhäll	21,4	0,0	-6,0	15,4	72,0%	422,6
Ej fördelat	0,0	1,6	0,0	1,6	0,0%	0,0
Summa	187,8	1,6	-69,1	120,3	64,1%	4 569,1

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 Skrattnåsen 13, konsoliderad för första gången per 1 juli 2018 ingår i kvartalssiffrorna från och med det tredje kvartalet 2018.

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 perioden.

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 25 oktober 2018

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot & VD

Jan Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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



Rolf 6, Värnhem

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:

Bokslutskommuniké 2018	2019-02-28
Årsstämma 2019	2019-05-07
Kvartal 1-2019.....	2019-05-07
Kvartal 2-2019.....	2019-08-21
Kvartal 3-2019.....	2019-10-31

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