

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2018
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – december 2018

- Hyresintäkterna ökade med 32 procent och uppgick till 344,5 Mkr (261,7).
- Driftsöverskottet ökade med 30 procent och uppgick till 212,6 Mkr (163,5) och överskottsgraden uppgick till 62 procent (62).
- Förvaltningsresultatet ökade med 12 procent och uppgick till 130,8 Mkr (116,6). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 15,5 Mkr (0).
- Periodens resultat uppgick till 267,0 Mkr varav 255,8 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till december om 7,44 kr (10,15).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 211,5 Mkr (321,0).
- Värdeförändring derivat uppgick till -40,4 Mkr (-12,7), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -11,3 Mkr (9,3).
- Styrelsen föreslår ökad utdelning med 15 procent om 1,15 kr per aktie (1,00), vilket motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i intresseföretag samt efter betald skatt.

Resultat i korthet för fjärde kvartalet 2018

- Hyresintäkterna ökade med 26 procent och uppgick till 92,8 Mkr (73,9).
- Driftsöverskottet ökade med 26 procent och uppgick till 54,4 Mkr (43,2) och överskottsgraden till 59 procent (58).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 29,5 Mkr (27,0). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 4,6 Mkr (0).
- Periodens resultat uppgick till 68,7 Mkr varav 64,8 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden oktober till december om 1,89 kr (1,97).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 80,0 Mkr (85,4).
- Värdeförändring derivat uppgick till -26,8 Mkr (-7,2), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -16,3 Mkr (-1,0).

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 32 försorg, för offentliggörande den 28 februari 2019 kl 08.00 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Avtal tecknas om förvärv av två bostadsfastigheter belägna på Hermodsdal i Malmö bestående av 105 lägenheter och ett totalt fastighetsvärde om 123 Mkr.
- Flertal nya hyreskontrakt tecknade och nettouthyrningen uppgick till 3,6 Mkr för kvartalet och 14,2 Mkr ackumulerat.
- Trianon har tillsammans med Malmö stad, Malmö Universitet, PEAB, Carnegie, SEB och Grenspecialisten Förvaltning AB, beviljats medel från Vinnova för att utreda förutsättningar för fler att kunna efterfråga nyproducerade bostäder i utsatta områden. Ett sätt kan vara att använda en social obligation för att finansiera kontantinsatsen för en bostadsrätt.

Händelser efter periodens utgång

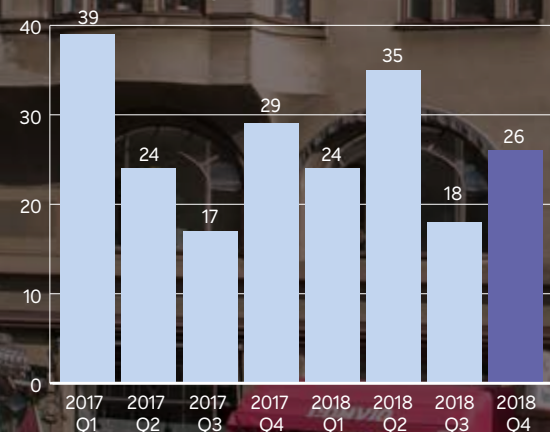
- Avtal tecknas om förvärv av 11 bostadsfastigheter om 781 lägenheter och ett mindre antal kommersiella lokaler belägna på Hermodsdal i Malmö till ett fastighetsvärde om 900 Mkr.
- Med förvärvet, som är Trianons största förvärv, når bolaget sitt långsiktiga mål om ett fastighetsvärde på 6,6 Mdkr redan under 2019.
- Trianon hyr ut till ny livsmedelsaktör på Rosengård Centrum i Malmö som öppnar livsmedelsbutik med lågprisinriktning och med ett sortiment från hela världen.

Nyckeltal	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter, Mkr	93	74	345	262
Driftsöverskott, Mkr	54	43	213	164
Förvaltningsresultat, Mkr	30	27	131	117
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	34	28	136	124
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	80	85	212	321
Periodens totalresultat, Mkr	69	75	267	340
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	5 905	4 693	5 905	4 693
Balansomslutning, Mkr	6 041	4 861	6 041	4 861
Belåningsgrad, %	57%	54%	57%	54%
Soliditet, %	34%	37%	34%	37%
Eget kapital per aktie, kr	57,57	51,13	57,57	51,13
Resultat per aktie, kr	1,89	1,97	7,44	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	69,80	61,86	69,80	61,86
Hysesvärde, Mkr	438	366	438	366
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	85%	89%	85%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	272	223	272	223

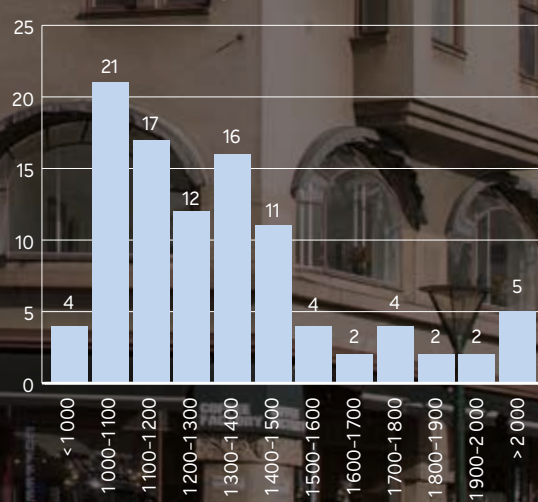
2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q4 2018



Antal renoverade lägenheter per kvartal



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



VD HAR ORDET

2018 – EN VÄXANDE VERKSAMHET OCH ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR FÖR TRIANON

2018 var ett framgångsrikt år för Trianon. Vi tog stora steg mot vårt långsiktiga mål om ett fastighetsvärde på 6,6 Mdkr inom tre-fem år genom flera strategiska förvärv. Dagens förvärv av ytterligare elva fastigheter med nästan 800 lägenheter på Hermodsdal innebär att vi redan under 2019 uppnår vårt långsiktiga mål. Det är en mycket viktig milstolpe för oss som bolag och skapar en ny grund för oss att bygga vidare på. Under 2018 fokuserade vi på uthyrning och lyckades väl med både Entré och Rosengård, vilket skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt av förvaltningsresultatet. Avtalet med en ny och stor livsmedelsaktör innebär att Rosengård Centrum nu i stort sett är fullt uthyrt. Vi fortsatte också med värdeskapande investeringar med renovering av ett 100-tal lägenheter samt färdigställde 100 nyproducerade lägenheter i Oxie. Slutligen etablerade vi Trianon på obligationsmarknaden genom en väsentligt övertecknad emission som tillförde bolaget 350 Mkr.



Fortsatt god ekonomisk utveckling

Den ekonomiska utvecklingen var stark på alla nivåer i bolaget. Hyresintäkterna ökade med 32 procent till 345 Mkr (262) som en effekt av förvärvade fastigheter, värdeskapande investeringar och ökad uthyrning. Trots Trianons kraftiga expansion är kostnaderna väl under kontroll och är på en konkurrenskraftig nivå. Driftsnettot och förvaltningsresultatet fortsatte att förbättras med 30 procent till 213 Mkr (164) respektive 12 procent till 131 Mkr (117) för helåret. Kassaflödet från den löpande verksamheten utvecklades också positivt och uppgick till 152 Mkr (86).

Stark avslutning på året

Under det fjärde kvartalet förvärvade Trianon två fastigheter i Hermodsdal om totalt 105 lägenheter. Fastigheterna ligger i anslutning till befintliga fastigheter och passar väl in i Trianons bestånd. Endast sju procent av lägenheterna är renoverade vilket ger en stor potential för uppgraderingar. Den ekonomiska utvecklingen under det fjärde kvartalet följde i stort utvecklingen för helåret med ökade hyresintäkter om 26 procent till 93 Mkr (74), driftsnetto om 26 procent till 54 Mkr (43) och förvaltningsresultat om 9 procent till 30 Mkr (27) genom vårt större bestånd och ökad uthyrning.

Framgångsrik uthyrning

Under 2018 ökade vi nettouthyrningen med 14 Mkr, varav en stor del av de ökade hyresintäkterna kommer under 2019. Uthyrningsgraden ökade från 85 till 89 procent under året. Stort fokus har legat på Entré. Från att vi tillträdde fastigheten sommaren 2017 har vi ökat uthyrningen från 48 till 72 procent per årsskiftet 2018/2019.

Strategiska förvärv

Under året tillträdde vi de 437 lägenheterna i Lindängen, som förvärvades i slutet av 2017, samt förvärvade 171 lägenheter i Sofielund. Båda förvärven är strategiskt viktiga för Trianon. Fastigheten på Lindängen ligger i anslutning till vårt befintliga bestånd medan fastigheten i Sofielund är en ny etablering för Trianon i ett centralt läge med stora möjligheter till uppgradering av lägenheterna. I båda fallen kommer vi att applicera vår framgångsrika modell för en aktiv förvaltning där vi arbetar med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

Omfattande bosociala insatser

Trianons bosociala insatser är en central del inom den sociala hållbarheten. Under året hyrde vi ut 70 lägenheter till Malmö stad för att motverka hemlösheten. Vi byggde om en kontorsfastighet i Limhamn till 26 lägenheter som hyrs ut till ett vårdbolag för boende med särskilda behov. Utöver dessa färdigställde vi ytterligare 100 lägenheter med hjälp av investeringsstöd och kunde därmed tillhandahålla rimliga hyror.

Högt tempo i nyproduktionen

Vår nyproduktion utvecklades också väl under året med 100 nya lägenheter i Oxie och där vi byggstartade ytterligare 144 lägenheter. De byggs med redan godkänt investeringsstöd och beräknas stå klara under det fjärde kvartalet 2019 och första kvartalet 2020. För 2019 kommer vi att byggstarta ytterligare 70 lägenheter i Hyllie då detaljplanen nu är klar. Om detaljplanen för Rosengård och Norra Sorgenfri vinner laga kraft under 2019 räknar vi med att även påbörja utbyggnaden av 500 lägenheter i år.

Fortsatt stark fastighetsmarknad

För 2019 har jag en positiv syn på fastighetsmarknaden, och speciellt då i Malmö med en hög efterfrågan i våra segment med hyror som kan matcha hyresgästernas betalningsförmåga. Trianon medverkar i ett Vinnova-projekt för att undersöka möjligheterna att genom en s.k. social obligation förnya och utveckla bostadsmarknaden i Malmö. En social obligation kan bidra till att fler kan äga sin bostad och därmed sätta igång flyttkedjor och bidra till bostadskarriärer. Jag bedömer också att vi kommer att ha en bibehållen låg räntenivå under 2019 vilket är positivt för våra möjligheter att förvärva fastigheter i Malmö.

Mål och fokus för 2019

Vårt mål för 2019 var att uppnå det långsiktiga målet om 6,6 Mdkr i fastighetsvärde år 2020 i förtid. Med dagens och vårt hittills största förvärv när vi nu detta mål. Det innebär också att vi närmar oss målet om att 80 procent av beståndet ska bestå av bostads- och samhällsfastigheter jämfört med dagens 69 procent. Med fokus på uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv ser jag att 2019 kommer att bli ytterligare ett framgångsrikt år för Trianon.



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, som då uppgick till 3,3 Mdkr.
- 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

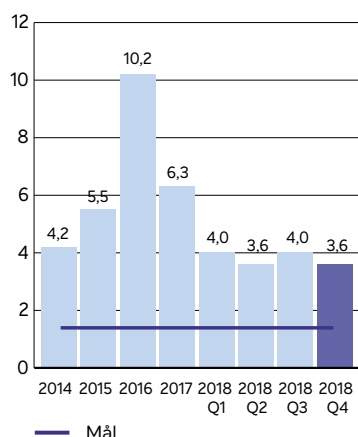
- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter med mål att långsiktigt uppnå en andel bostäder och samhällsfastigheter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

Fastighetsbestånd

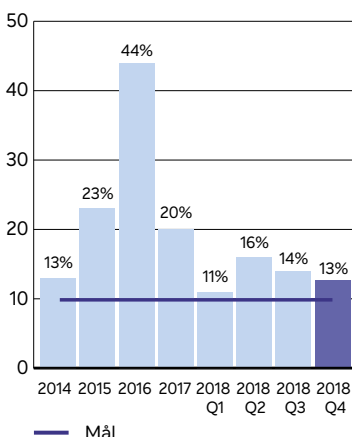
Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermosdal, Rosengård samt Oxie.

Trianons fastighetsinnehav består av 54 fastigheter och 2 intressebolagsfastigheter vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 272 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 5 905 Mkr vid periodens slut.

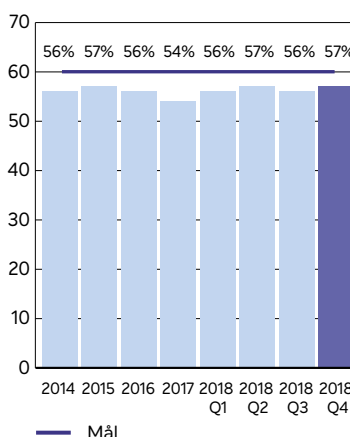
Räntetäckningsgrad, ggr



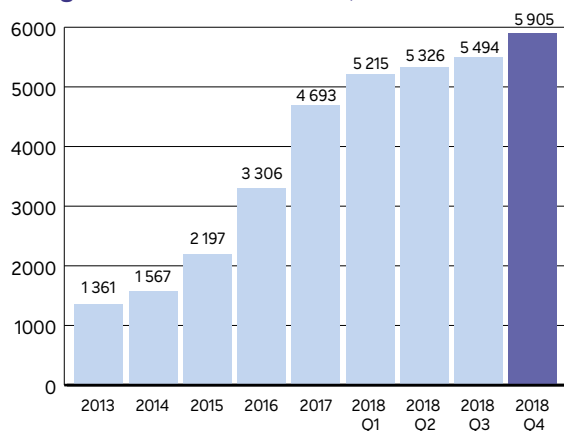
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



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 Trianon verkar. Detta ska vi göra genom att:

- bidra till en bättre miljö genom energi-effektiviseringar 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 31 december 2018 var 63,80 (50,75) kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2 095 Mkr (1 667) den 31 december 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

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0009921471

Certified Adviser

Avanza
Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm
Telefon: 08-4094 21 20
Email: corp@avanza.se

Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 30,8 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,6 procent av bolagets totala röster.

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

Ägare

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Briban Invest AB	10 593 030	30,82%	1 709 774	35,58%
Olof Andersson privat och via bolag	10 578 226	30,78%	1 708 294	35,55%
Grenspecialisten Förvaltning AB	3 442 524	10,02%	344 252	7,16%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 353 185	3,94%	203 382	4,23%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 326 000	3,86%	132 600	2,76%
LMK Stiftelsen direkt och via kapitalförsäkring*	1 087 717	3,17%	108 772	2,26%
Danica Pension Försäkrings AB	660 481	1,92%	66 048	1,37%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	450 327	1,31%	45 033	0,94%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland	343 406	1,00%	34 341	0,71%
Övriga Aktieägare	4 120 604	11,99%	412 060	8,57%
Totalt	34 365 500	100,00%	4 805 556	100,00%

*672 717 aktier ägs via kapitalförsäkring

Aktiekursens utveckling 2018, kr



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

JANUARI – DECEMBER 2018

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 344,5 Mkr (261,7), vilket motsvarar en ökning med 32 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter på Lindängen och Sofielund, ökad uthyrning genom nya lokalkontrakt på Entré och Rosengård samt färdigställt nybyggnadsprojekt i Oxie.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 14,2 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2018 till 89 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 31 december 2018 uppgick till 438 Mkr (366).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 135,5 Mkr (100,7). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Omförhandling av leverantörsavtal på Entré har börjat ge 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 103 (109) lägenheter har renoverats under perioden.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 212,6 Mkr (163,5) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 62 procent (62).

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. Organisationer har utökats i samband med förvärvet på Lindängen samt på Sofielund som tillträtts under året och totalt antal anställda uppgår till 50 (43) varav 22 (18) tjänstemän.

Central administration har belastats med engångskostnader avseende kundförluster, advokat-kostnader samt IT-kostnader om totalt cirka 2,3 Mkr.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 5,9 Mkr (8,9) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Värdeförändringar inklusive skatteeffekt i intressebolagsfastigheter uppgick till 4,8 Mkr (6,9). Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter rensat för värdeförändringar och skatt uppgick till 1,1 Mkr (2,0). 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 49,1 Mkr (23,2) 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 Finansiell ställning.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 211,5 Mkr (321,0) för perioden. Samtliga fastigheter förutom projektfastigheterna nedan har externvärderats den 31 december 2018.

Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3, 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. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar ej detaljplanerad mark.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -40,4 Mkr (-12,7) för perioden. Av detta avser -29,1 Mkr (-22,0) realiserade värdeförändringar och -11,3 Mkr (9,3) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld.

Orealiserade värdeförändringar beror på omvärdering av derivatskuld i förhållande till marknadsränta.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -39,7 Mkr (-91,6) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -41,2 Mkr (-89,1) och värdeförändringar av derivatinstrument 1,5 Mkr (-2,5).

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 267,0 Mkr (340,2), varav 255,8 Mkr (318,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 7,44 kronor per aktie (10,15) före och efter utspädning.



Lerteglet 2, Oxie Malmö

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

FJÄRDE KVARTALET 2018

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

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 92,8 Mkr (73,9), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Ökningen är främst hänförlig till de förvärvade bostadsfastigheterna på Lindängen och Sofielund, ökad uthyrning genom nya lokalkontrakt samt färdigställda nybyggnadsprojekt i Oxie.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 3,6 Mkr.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 41,0 Mkr (31,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Driftskostnaderna har påverkats av sedvanlig säsongsvariation avseende värme- och elkostnader.

Under kvartalet har 26 (29) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 54,4 Mkr (43,2) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 59 procent (58).

Resultat

Kostnader för central administration ökade under kvartalet till 11,9 Mkr (9,9). Kostnader av engångskaraktär har belastat med 2,3 Mkr hänförligt till kundförluster, advokatkostnader samt IT-kostnader. Personalkostnader har ökat för att möta det utökade fastighetsbeståndet och bolaget kommer dessutom att förberedas för ytterligare expansion med bl.a. byte av administrativa system.

Finansnettot uppgick till -13,2 Mkr (-6,8) och ökningen beror på finansiella kostnader för obligationsupplåning samt ökad låneskuld. Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,5 procent (2,0) inklusive obligationsräntor och derivat. Den genomsnittliga räntekostnaden har belastats med ränta och finansiella kostnader för obligationsupplåning om 4,6 Mkr som använts till förvärv med tillträde under fjärde kvartalet 2018.

Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 29,5 Mkr (27,0).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 80,0 Mkr (85,4) för perioden.

Värdeförändringar derivat uppgick till -26,8 Mkr (-7,2). Av detta avser -10,6 Mkr (-6,2) realiserade värdeförändringar och -16,3 Mkr (-1,0) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld.

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Mkr	31 dec 2018	30 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018	31 dec 2017	30 sept 2017	30 jun 2017	31 mar 2017	31 dec 2016
Hyresvärde	437,9	418,7	413,4	413,3	365,6	362,4	358,2	267,7	231,0
Rabatter & vakanser	-47,2	-49,2	-49,5	-53,8	-56,0	-63,6	-64,2	-12,4	-9,0
Hyresintäkter	390,7	369,5	363,9	359,6	309,6	298,8	294,0	255,3	222,0
Fastighetskostnader	-126,7	-115,3	-117,6	-118,3	-99,7	-98,7	-98,2	-82,5	-73,0
Fastighetsadministration	-12,0	-11,0	-11,0	-11,0	-9,8	-9,4	-8,9	-6,9	-7,0
Driftsöverskott	252,0	243,2	235,3	230,3	200,1	190,7	186,9	166,0	142,0
Överskottsgrad	65%	66%	65%	64%	65%	64%	64%	65%	64%
Central administration	-30,0	-27,5	-27,0	-27,0	-23,0	-21,8	-19,3	-18,0	-18,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	0,4	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	5,0
Finansiella intäkter och kostnader	-85	-79,0	-74,0	-63,0	-54,3	-52,2	-50,2	-44,0	-38,0
Förvaltningsresultat	137,4	137,1	136,3	142,3	124,8	118,7	119,4	106,0	91,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:									
Moderbolagets ägare	131,5	131,2	132,4	138,4	121,6	115,5	116,4	103,0	91,0
Innehav utan bestämmande inflytande	5,9	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/Hermosdal, Rosengård och Oxie.

Fastighetsinnehavet består av 54 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 271 856 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 59 procent bostäder, fördelat på 2 212 stycken lägenheter. Under räkenskapsåret 2018 har 244,4 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.

Fastigheterna Fritz 2, Fritz 14, Jordlotten 9 samt Orten 8 har tillträtts den 3 oktober 2018. Fastigheterna är belägna på Norra och Södra Sofielund i Malmö. Totalt omfattar fastigheterna 13 400 kvm uthyrningsbar area fördelat på 171 lägenheter och ett mindre antal lokaler. Fastighetsvärdet uppgår till 226 Mkr och förvärvet beräknas öka Trianons intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå med cirka 7 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 5 904,9 Mkr (4 692,9). Samtliga fastigheter har externvärderats den 31 december 2018 förutom projektfastigheter. Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3, 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 förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 5, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	31 dec 2018	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	5 493,8	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*	217,1	0,0	0,5	463,2	27,3	0,0	0,0	47,0	438,2
Investeringar via bolag**	0,0	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	0,0	430,6	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter***	114,0	52,0	62,5	15,9	11,1	57,8	98,3	43,7	249,8
Värdeförändring	80,0	40,5	48,2	42,8	85,4	14,4	125,7	95,5	420,9
Summa	5 904,9	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

Kundfordringar

Kundfordringar uppgick till 15,6 Mkr (8,6) vid periodens utgång. Av totala kundfordringar uppgick fordran avseende Citygross till 13,0 Mkr inklusive moms. Hyresfordran är klar och förfallen och enligt bolagets och externa juristers bedömning ostridig. Indrivning av de förfallna fordringarna fortgår. Nytt hyresavtal har tecknats med en livsmedelsaktör avseende Citygross lokal .

Trianons fastighetsbestånd 31 december 2018

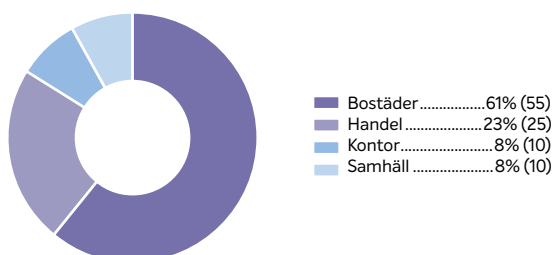
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2018 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2019 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder	29	2 083	159 251	3 541	22 237	227	1 426
Handel	9	43	81 976	1 363	16 630	152	1 857
Kontor	5	1	12 009	460	38 306	28	2 339
Samhäll	8	85	18 620	439	23 566	30	1 638
Total	51	2 212	271 856	5 803	21 347	438	1 611
Område							
City	21	647	104 197	2 387	22 910	189	1 817
Limhamn/Slottsstaden	16	223	29 055	848	29 196	50	1 718
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	11	1 342	97 160	1 960	20 168	134	1 379
Rosengård	3	0	41 444	609	14 682	65	1 558
Total	51	2 212	271 856	5 803	21 347	438	1 611
Projekt	3	-	-	101	-	-	-
Totalt	54	2 212	271 856	5 905	21 347	438	1 611

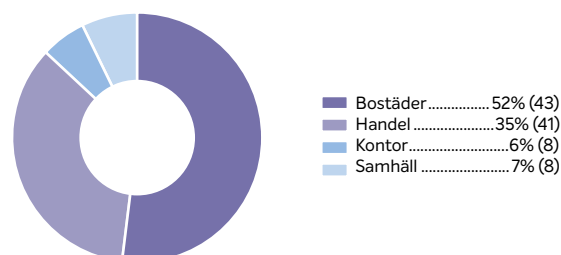
	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskotts- grad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direkt- avkastning exkl admin
Fastighetskategori						
Bostäder	98%	222	145	65%	152	4,3%
Handel	73%	112	66	59%	69	5,1%
Kontor	96%	27	20	75%	21	4,5%
Samhäll	99%	30	22	72%	23	5,1%
Total	89%	391	252	65%	264	4,5%
Område						
City	78%	147	93	63%	98	4,1%
Limhamn/Slottsskogen	100%	50	36	71%	37	4,3%
Lindängen/Hermosdal/Oxie	99%	133	84	63%	89	4,5%
Rosengård	94%	61	39	64%	41	6,7%
Total	89%	391	252	65%	264	4,5%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	89%	391	252	65%	264	4,5%

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

Fastighetsvärde per kategori



Hyresvärde per kategori



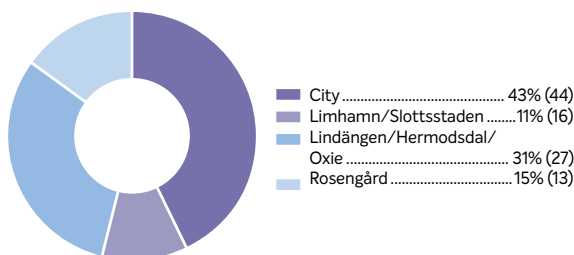
Föregående år inom parantes.

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	5 907	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
Fritz 2	Bostad	City	601	10
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40
Gefion 1*	Handel	Lindängen	798	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 374	
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
Jordlotten 9	Bostad	City	2 113	26
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	682	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Motetten 2	Bostad	Lindängen	22 021	275
Månskäran 1	Samhäll	Rosengård	443	
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	39
Orten 8	Bostad	City	7 911	95
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1
Rolf 6	Bostad	City	14 012	37
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	2 170	
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	5 019	
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			271 856	2 212

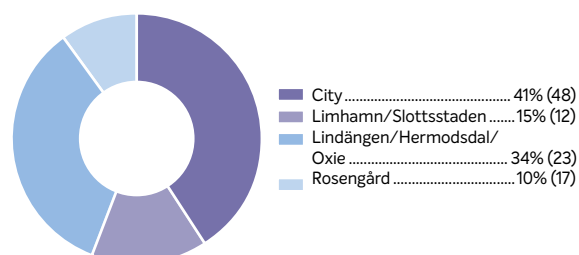
Tillträdda fastigheter efter kvartalets utgång	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Docenten 8	Bostad	Lindängen	3 780	54
Docenten 4	Bostad	Lindängen	4 023	51
Summa			7 803	105

* 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 3 351,7 Mkr (2 516,0) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (74) varav utnyttjat uppgick till 5,1 Mkr (0). 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. I december 2018 strukturerades befintliga swapavtal om 470 Mkr om genom att förlänga löptiden till 10 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,7 år. Den genomsnittliga räntan under 2018 uppgick till 2,6 procent (2,1) inklusive swapräntor.

Kapitalbindningstiden uppgick till 1,2 år. Avtal har tecknats om refinansiering av låneskuld om 315 Mkr som förfaller under första kvartalet 2019.

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

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 2 064,3 Mkr (1 810,6), varav 1 978,4 Mkr (1 757,2) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital per aktie uppgick till 57,57 kronor per aktie (51,13).

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

Koncernens likvida medel uppgick till 30,0 Mkr (44,1). Outnyttjad checkkredit uppgick till 19,9 Mkr (74,0) vid periodens utgång.

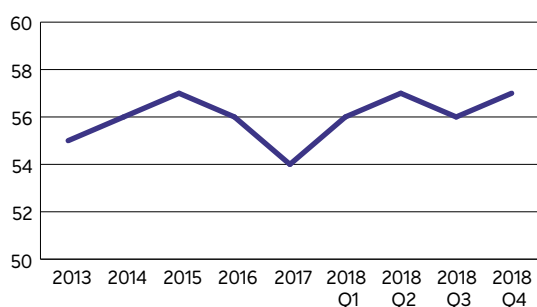
Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -14,1 Mkr (20,9). Kassaflödet har påverkats av investeringar i nyproduktion, förvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Dessa har delvis finansierats genom upptagande av lån i befintliga fastigheter samt genom obligationsupplåning.

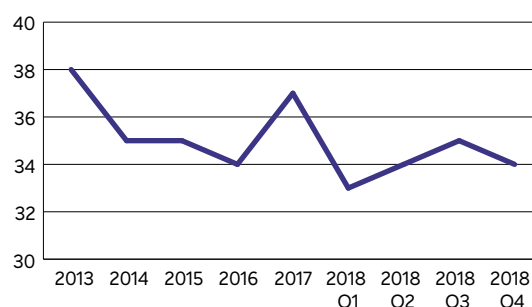
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 151,7 Mkr (86,1) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 30,0 Mkr (44,1).

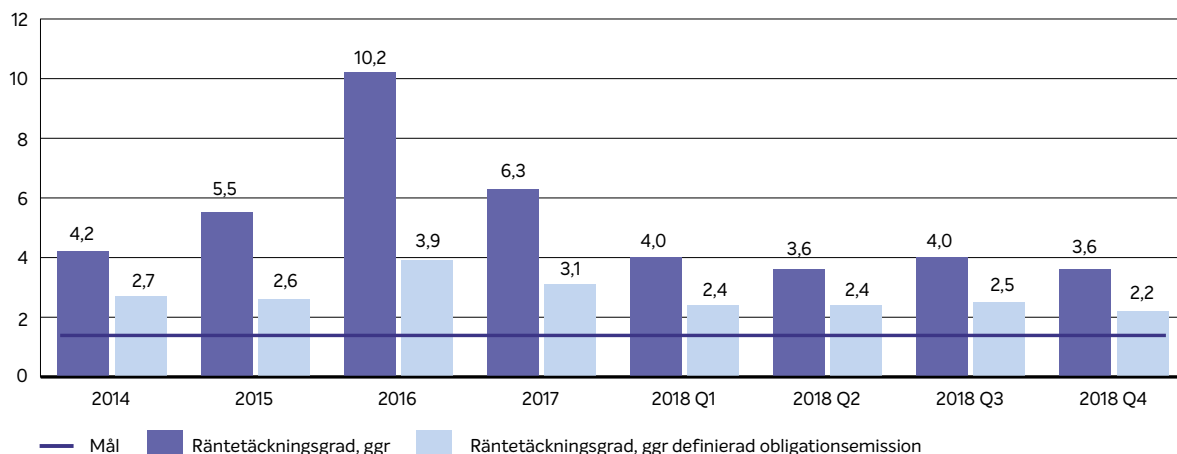
Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Räntetäckningsgrad, ggr



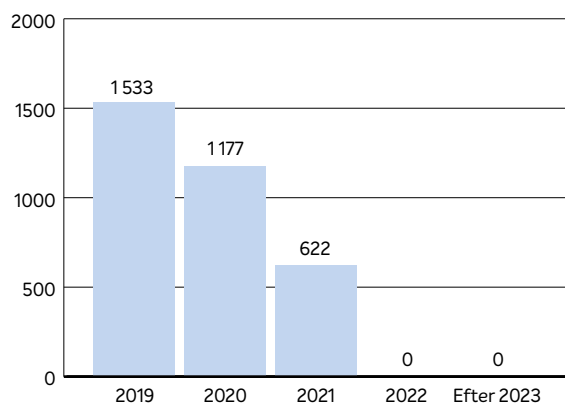
Räntetäckningsgrad

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

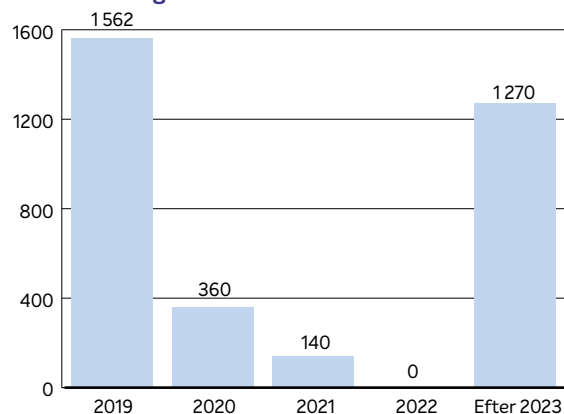
Räntetäckningsgrad definierad enligt villkor i obligationsemission

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
2025-03-18	100
2026-06-22	100
2026-09-07	200
2028-03-29	100
2028-05-29	100
2028-06-21	200
2028-12-27	470
Totalt	1560

KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	92,8	73,9	344,5	261,7
Övriga intäkter	2,6	0,9	3,6	2,5
Fastighetskostnader	-41,0	-31,6	-135,5	-100,7
Driftsnetto	54,4	43,2	212,6	163,5
Central administration	-11,9	-9,9	-34,1	-26,3
Resultat från andelar i intresseföretag	4,9	1,0	5,9	8,9
varav förvaltningsresultat	0,2	0,5	1,1	2,0
varav värdeförändringar	5,8	0,7	5,8	7,5
varav skatt	-1,1	-0,2	-1,0	-0,6
Finansiella intäkter	0,1	0,0	0,3	0,6
Finansiella kostnader	-13,3	-6,8	-49,1	-23,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	34,2	27,5	135,6	123,5
Förvaltningsresultat	29,5	27,0	130,8	116,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	80,0	85,4	211,5	321,0
Värdeförändring derivat	-26,8	-7,2	-40,4	-12,7
Resultat före skatt	87,4	105,7	306,7	431,8
Skatt på periodens resultat	-18,7	-30,5	-39,7	-91,6
Periodens resultat	68,7	75,2	267,0	340,2
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	68,7	75,2	267,0	340,2
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	64,8	67,7	255,8	318,9
Innehav utan bestämmande inflytande	3,9	7,5	11,2	21,4
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	1,89	1,97	7,44	10,15
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	1,89	1,97	7,44	10,15
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	34 365,5	34 365,5	34 365,5	31 420,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*	34 365,5	34 365,5	34 365,5	31 420,3

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

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	5 904,9	4 692,9
Materiella anläggningstillgångar	1,3	0,8
Finansiella anläggningstillgångar	13,3	29,4
Uppskjuten skattefordran	31,5	22,9
Summa anläggningstillgångar	5 951,0	4 746,0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	59,5	70,9
Likvida medel	30,0	44,1
Summa omsättningstillgångar	89,5	115,0
SUMMA TILLGÅNGAR	6 040,5	4 861,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 978,4	1 757,2
Innehav utan bestämmande inflytande	85,9	53,4
Summa eget kapital	2 064,3	1 810,6
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skuld till kreditinstitut	3 284,1	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	41,6
Derivatinstrument	79,0	67,0
Uppskjuten skatteskuld	372,9	324,7
Summa långfristiga skulder	3 757,2	2 906,1
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skuld till kreditinstitut	62,5	43,2
Checkräkningskredit	5,1	0,0
Övriga kortfristiga skulder	151,4	101,1
Summa kortfristiga skulder	219,0	144,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 040,5	4 861,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Totalt eget kapital vid periodens början	1 810,6	1 181,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	1 757,2	1 181,5
Nyemission	-0,2	277,9
Utdelning	-34,4	-21,1
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	255,8	318,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	1 978,4	1 757,2
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Belopp vid periodens början	53,4	0,0
Förvärv av verksamheter	22,0	32,0
Utdelning	-0,7	0,0
Periodens resultat	11,2	21,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	85,9	53,4
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 064,3	1 810,6



Lerteglet 2, Oxie Malmö

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
Förvaltningsresultat	135,6	123,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-34,6	-30,8
Betald inkomstskatt	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	101,0	92,7
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	13,5	-7,3
Förändringar av rörelseskulder	37,2	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	151,7	86,1
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i förvaltningsfastigheter	-244,4	-681,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-469,3	-32,9
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-1,3	-0,4
Förvärv av andelar i intresseföretag	-0,4	-0,3
Uttag från andelar i intresseföretag	0,9	0,0
Investering i finansiella anläggningstillgångar	-2,2	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-716,7	-715,4
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	634,2	442,9
Amortering av lån	-48,6	-49,5
Emission	-0,3	277,9
Utbetald utdelning	-34,4	-21,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	550,9	650,2
Periodens kassaflöde	-14,1	20,9
Likvida medel vid periodens ingång	44,1	23,2
Likvida medel vid periodens utgång	30,0	44,1

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital, %	13,3%	15,7%	13,6%	20,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	5,0	3,8	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,2	2,7	2,4	3,1
Soliditet, %	34,2%	37,2%	34,2%	37,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,5%	2,0%	2,6%	2,1%
Förvaltningsresultat, Mkr	29,5	27,0	130,8	116,6
Resultat före skatt, Mkr	87,4	105,7	306,7	431,8
Periodens totalresultat, Mkr	68,7	75,2	267,0	340,2
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	64,8	67,7	255,8	318,9
Eget kapital, Mkr	2 064,3	1 810,6	2 064,3	1 810,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 978,4	1 757,2	1 978,4	1 757,2
EPRA NAV, Mkr	2 398,8	2 126,0	2 398,8	2 126,0
Balansomslutning, Mkr	6 040,5	4 861,0	6 040,5	4 861,0

Aktierelaterade

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Antal utestående aktier, tusental*	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	31 420,3
Eget kapital per aktie, kr	57,57	51,13	57,57	51,13
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	1,89	1,97	7,44	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	69,80	61,86	69,80	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

	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter, Mkr	92,8	73,9	344,5	261,7
Driftsöverskott, Mkr	54,4	43,2	212,6	163,5
Hysesvärde, Mkr	437,9	365,6	437,9	365,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2%	85,0%	89,2%	85,0%
Överskottsgrad, %	58,6%	58,5%	61,7%	62,5%
Belåningsgrad, %	56,6%	53,6%	56,6%	53,6%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	272	223	272	223

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
Hysesintäkter	92,8	73,9	344,5	261,7
Övriga intäkter	2,6	0,9	3,6	2,5
Fastighetskostnader	-41,0	-31,6	-135,5	-100,7
Driftsnetto	54,4	43,2	212,6	163,5
Överskottsgrad, %	58,6%	58,5%	61,7%	62,5%
Eget kapital	2 064,3	1 810,6	2 064,3	1 810,6
Balansomslutning	6 040,5	4 861,0	6 040,5	4 861,0
Soliditet, %	34,2%	37,2%	34,2%	37,2%
Skuld till kreditinstitut	3 284,1	2 472,8	3 284,1	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	41,6	21,2	41,6
Skuld till kreditinstitut	62,5	43,2	62,5	43,2
Checkräkningskredit	5,1	0,0	5,1	0,0
Likvida medel	-30,0	-44,1	-30,0	-44,1
Räntebärande nettoskuld	3 342,9	2 513,5	3 342,9	2 513,5
Förvaltningstillgångar	5 904,9	4 692,9	5 904,9	4 692,9
Belåningsgrad, %	56,6%	53,6%	56,6%	53,6%
Resultat före skatt	87,4	105,7	306,7	431,8
Återläggning av värdeförändringar	-53,2	-78,2	-171,1	-308,3
Återläggning av räntekostnader	13,3	6,8	49,1	23,2
Justerat resultat före skatt	47,5	34,3	184,7	146,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	5,0	3,8	6,3
Resultat före skatt	87,4	105,7	306,7	431,8
Återläggning av värdeförändringar	-53,2	-78,2	-171,1	-308,3
förvaltningsfastigheter och derivat				
Återläggning av räntekostnader	13,3	6,8	49,1	23,2
Justerat resultat före skatt	47,5	34,3	184,7	146,7
Finansiella kostnader	-13,3	-6,8	-49,1	-23,2
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-7,8	-6,1	-28,4	-24,0
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-21,1	-12,9	-77,5	-47,2
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,2	2,7	2,4	3,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	64,8	67,7	255,8	318,9
Beräknat årstakt	259,2	270,8	255,8	318,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 946,0	1 723,4	1 886,4	1 593,4
Avkastning på eget kapital, %	13,3%	15,7%	13,6%	20,0%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 978,4	1 757,2	1 978,4	1 757,2
Återläggning av uppskjuten skatt	372,9	324,7	372,9	324,7
Återläggning av derivat	79,0	67,0	79,0	67,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-31,5	-22,9	-31,5	-22,9
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 398,8	2 126,0	2 398,8	2 126,0

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Okt-dec 2018	Okt-dec 2017	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Nettoomsättning	12,5	12,1	50,4	32,0
Resultat från andel i intresseföretag	1,2	1,2	1,2	1,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	-0,4	0,6	0,1
Summa rörelseintäkter	13,7	12,9	52,2	33,3
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Rörelseresultat	-7,5	-10,9	-14,9	-9,3
<i>Finansiella poster</i>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,5	18,0	20,6	18,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13,4	-7,0	-47,5	-29,1
Resultat efter finansiella poster	-15,4	0,1	-41,8	-19,7
Bokslutsdispositioner	44,8	13,6	44,8	13,6
Resultat före skatt	29,4	13,7	3,0	-6,1
Skatt på periodens resultat	3,8	1,4	3,8	1,4
Periodens resultat/Totalresultat	33,2	15,1	6,8	-4,7

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2018	31 dec 2017
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	637,7	577,7
Fordringar på koncernföretag	558,6	257,6
Finansiella anläggningstillgångar	593,7	582,7
Summa anläggningstillgångar	1 790,0	1 418,0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	23,0	6,8
Kassa och bank	25,6	29,5
Summa omsättningstillgångar	48,6	36,3
SUMMA TILLGÅNGAR	1 838,6	1 454,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	611,8	639,7
Avsättningar för skatter	9,0	7,9
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	744,2	407,8
Skulder till koncernföretag	409,2	358,5
Övriga skulder	0,0	20,4
Summa långfristiga skulder	1 153,4	786,7
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	14,6	1,3
Övriga skulder	49,8	18,7
Summa kortfristiga skulder	64,4	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 838,6	1 454,3

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering okt-dec 2018

Typ	Hysesintäkter okt-dec 2018	Övriga intäkter okt-dec 2018	Fastighets- kostnader okt-dec 2018	Driftsnetto okt-dec 2018	Överskottsgrad okt-dec 2018	Verkligt värde 31 dec 2018
Bostäder	52,8	0,0	-24,7	28,0	54,6%	3 541,3
Handel	25,7	0,0	-12,4	13,4	51,9%	1 363,3
Kontor	6,7	0,0	-1,5	5,2	77,4%	460,0
Samhäll	7,6	0,0	-2,4	5,2	68,0%	438,8
Ej fördelat	0,0	2,6	0,0	2,6	0,0%	101,5
Summa	92,8	2,6	-41,0	54,4	58,6%	5 904,9

Segmentsrapportering okt-dec 2017

Typ	Hysesintäkter okt-dec 2017	Övriga intäkter okt-dec 2017	Fastighets- kostnader okt-dec 2017	Driftsnetto okt-dec 2017	Överskottsgrad okt-dec 2017	Verkligt värde 31 dec 2017
Bostäder	38,6	0,0	-13,0	25,6	66,3%	2 680,5
Handel	21,5	0,0	-14,7	6,8	31,6%	1 139,4
Kontor	6,4	0,0	-1,7	4,7	73,4%	440,5
Samhäll	7,4	0,0	-2,2	5,2	70,3%	432,5
Ej fördelat	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0%	0,0
Summa	73,9	0,9	-31,6	43,2	58,5%	4 692,9

Segmentsrapportering jan-dec 2018

Typ	Hysesintäkter jan-dec 2018	Övriga intäkter jan-dec 2018	Fastighets- kostnader jan-dec 2018	Driftsnetto jan-dec 2018	Överskottsgrad jan-dec 2018	Verkligt värde 31 dec 2018
Bostäder	194,7	0,0	-75,1	119,7	61,8%	3 541,3
Handel	93,4	0,0	-45,3	48,1	51,5%	1 363,3
Kontor	27,0	0,0	-6,3	20,7	76,5%	460,0
Samhäll	29,4	0,0	-8,8	20,5	69,9%	438,8
Ej fördelat	0,0	3,6	0,0	3,6	0,0%	101,5
Summa	344,5	3,6	-135,5	212,6	61,7%	5 904,9

Segmentsrapportering jan-dec 2017

Typ	Hysesintäkter jan-dec 2017	Övriga intäkter jan-dec 2017	Fastighets- kostnader jan-dec 2017	Driftsnetto jan-dec 2017	Överskottsgrad jan-dec 2017	Verkligt värde 31 dec 2017
Bostäder	138,7	0,0	-50,5	88,2	63,6%	2 680,5
Handel	69,2	0,0	-35,8	33,4	48,3%	1 139,4
Kontor	25,0	0,0	-6,2	18,8	75,2%	440,5
Samhäll	28,8	0,0	-8,2	20,6	71,5%	432,5
Ej fördelat	0,0	2,5	0,0	2,5	0,0%	0,0
Summa	261,7	2,5	-100,7	163,5	62,5%	4 692,9

Segmentsrapportering

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

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftsnetto samt verkligt värde.

Fastigheten Skrattnåsen 13, konsoliderad för första gången per 1 juli 2018 och ingår i kvartals-siffrorna 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.

Från och med 1 januari 2019 ersätter IFRS 16 Leasingavtal nuvarande standard IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. Trianon kommer vid standardens ikraftträdande tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte kommer att omräknas. Leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden. Trianons väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av tomträttsavgälder.

Kostnaden för tomträttsavgälder, vilken tidigare har redovisats som driftskostnad kommer att fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta dvs. som räntekostnad. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 3,9 Mkr.

Förväntad effekt är att koncernens balansomslutning kommer att öka med 113 Mkr. Effekten på koncernens förvaltningsresultat är bedömd som marginell.

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.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2018 kommer att finnas tillgänglig på Trianons hemsida, www.trianon.se, från och med 28 mars 2019. Årsstämman äger rum tisdagen den 7 maj i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Trianons styrelse via e-post till info@trianon.se eller per post till Fastighets AB Trianon, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 15 mars 2019.

Utdelning

För räkenskapsåret 2018 föreslår styrelsen en ökning av utdelningen med 15 procent om 1,15 kr per aktie (1,00), totalt 39 520 325 kronor, vilket motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i intressebolag samt efter betald skatt. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till högst 50 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Under de närmaste 2 till 3 åren kommer bolaget att prioritera tillväxt och avser då att dela ut 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt.

Undertecknande

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

Malmö 27 februari 2019

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:

Årsstämma 2019.....	2019-05-07
Delårsrapport första kvartalet 2019.....	2019-05-07
Delårsrapport andra kvartalet 2019	2019-08-21
Delårsrapport tredje kvartalet 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