

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2019
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – juni 2019

- Hyresintäkterna ökade med 27 procent och uppgick till 208,1 Mkr (164,0).
- Driftsöverskottet ökade med 33 procent och uppgick till 129,5 Mkr (97,1) och överskottsgraden uppgick till 62 procent (59).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 procent och uppgick till 78,0 Mkr (61,4). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 9,1 Mkr (6,2).
- Periodens resultat uppgick till 104,1 Mkr varav 100,5 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till juni om 2,92 kr (3,61).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 136,0 Mkr (91,0).
- Värdeförändring derivat uppgick till -88,0 Mkr (-22,8), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -74,6 Mkr (-11,7).

Resultat i korthet för andra kvartalet 2019

- Hyresintäkterna ökade med 31 procent och uppgick till 112,2 Mkr (85,5).
- Driftsöverskottet ökade med 39 procent och uppgick till 74,4 Mkr (53,5) och överskottsgraden uppgick till 66 procent (63).
- Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent och uppgick till 46,2 Mkr (33,7). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 4,6 Mkr (4,6).
- Periodens resultat uppgick till 82,5 Mkr varav 81,0 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden april till juni om 2,36 kr (2,15).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 100,9 Mkr (48,2).
- Värdeförändring derivat uppgick till -48,0 Mkr (-16,2), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -41,3 Mkr (-9,6).

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 21 augusti 2019 kl 08.00 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Emission av hållbar hybridobligation om 400 Mkr. Hybridobligationen löper med en initial ränta om Stibor 3M + 7,0 procent och är bokfört som eget kapital. Hybridobligationen noterades på Sustainable Bond List vid Nasdaq Stockholm den 17 maj 2019.
- Tillträde av 11 fastigheter med 781 lägenheter på Hermodsäl och Almhög.
- Avtal tecknas om förvärv av Multihuset i Limhamn med ett överenskommet fastighetsvärde om 425 Mkr. Tillträde förväntas ske under fjärde kvartalet 2019.

Händelser efter periodens utgång

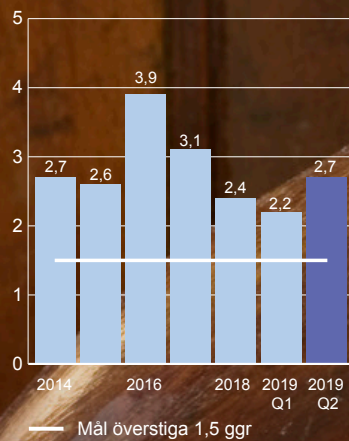
- Tvisten avslutas med Storlivs på Rosengård Centrum. Överenskommelsen innebär endast en marginell påverkan på bolagets finansiella ställning och resultat.
- Personalkonvertibler har tecknats och inbetalats till ett belopp om 11,4 Mkr i enlighet med beslut på bolagets årsstämma den 7 maj 2019. Konverteringskursen uppgår till 78 kronor. Vid full konvertering innebär detta att 146 153 nya B-aktier tillkommer och att bolagets aktiekapital ökar med 365 382,50 kronor, vilket motsvarar en utspädning på cirka 0,4 procent av kapitalet och cirka 0,3 procent av rösterna.

NYCKELTAL	APR-JUN 2019	APR-JUN 2018	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter, Mkr	112	86	208	164	345
Driftsöverskott, Mkr	74	54	130	97	213
Förvaltningsresultat, Mkr	46	34	78	61	131
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	46	34	78	62	136
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	101	48	136	91	212
Periodens totalresultat, Mkr	83	75	104	125	267
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	7 231	5 326	7 231	5 326	5 905
Balansomslutning, Mkr	7 690	5 659	7 690	5 659	6 041
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4	2,4	2,4	2,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	15%	16%	9%	14%	14%
Belåningsgrad, %	57%	57%	57%	57%	57%
Soliditet, %	33%	34%	33%	34%	34%
Eget kapital per aktie, kr	70,75	53,73	70,75	53,73	57,57
Eget kapital per aktie, kr*	59,34	53,73	59,34	53,73	57,57
Resultat per aktie, kr	2,36	2,15	2,92	3,61	7,44
EPRA NAV per aktie, kr	85,78	64,88	85,78	64,88	69,80
EPRA NAV per aktie, kr*	74,38	64,88	74,38	64,88	69,80
Hysesvärde, Mkr	525	413	525	413	438
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93%	88%	93%	88%	89%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	334	256	334	256	272

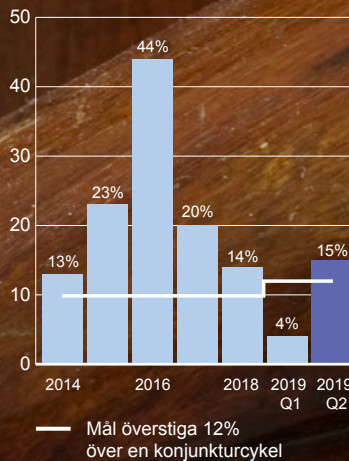
* Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer

Finansiella mål

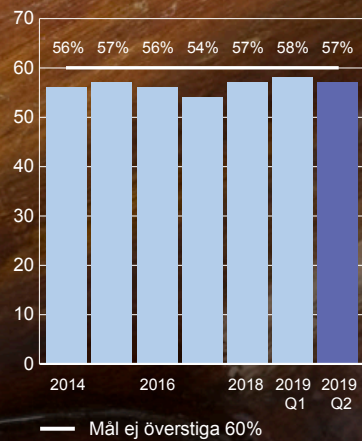
Räntetäckningsgrad, ggr



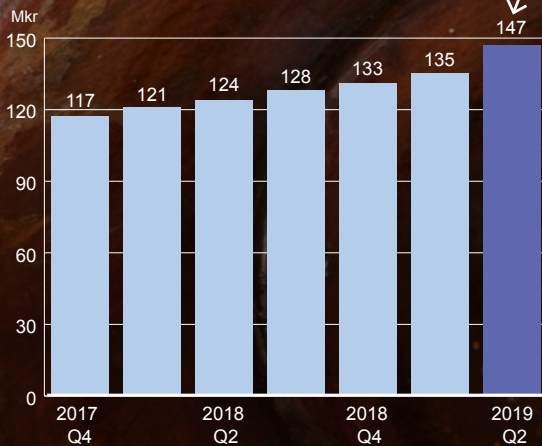
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



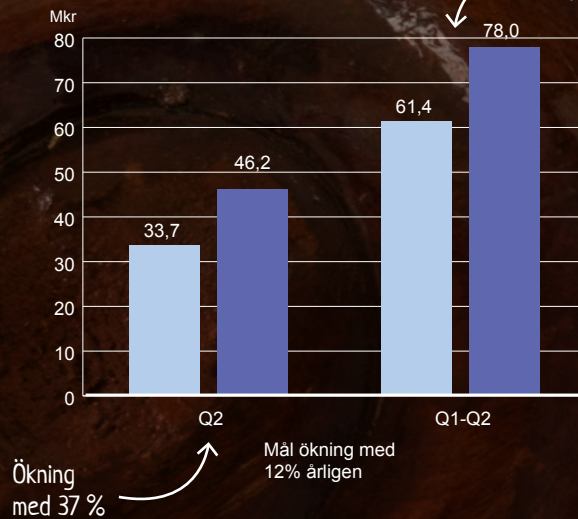
Belåningsgrad, %



Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



Förvaltningsresultat, Mkr



Andel av fastigheter



■ Bostads- och samhällsfastigheter73% (69)
 ■ Handels- och kontorsfastigheter.....27% (31)

Mål andel bostads- och samhällsfastigheter 80%

VD HAR ORDET

DET BÄSTA FÖRVALTNINGS- RESULTATET I BOLAGETS HISTORIA

Under det andra kvartalet uppnådde Trianon sitt bästa förvaltningsresultat i bolagets historia med en ökning på 37 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Vi gjorde också ett större förvärv om 425 Mkr av en multifastighet med bostäder, samhällsservice, detaljhandel och garage i Limhamn. Under kvartalet tillträdde vi vårt hittills största förvärv; elva fastigheter i Hermodsdal och Almhög som har en god potential till värdeförädling. Slutligen stärkte vi vår finansiella ställning genom emittering och notering av en hållbar hybridobligation om 400 Mkr.



Under Q2 ökade vi hyresintäkterna med 31 procent till 112 Mkr. Med god kostnadskontroll bidrog de ökade intäkterna till att driftsnettot ökade med 39 procent till 74 Mkr och förvaltningsresultatet till 46 Mkr – en ökning med 37 procent. Minskad vakansgrad, förvärv och uppgradering av lägenheter ligger bakom den positiva ekonomiska utvecklingen. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital utvecklades också positivt och uppgick till 65 Mkr (49), främst beroende på våra förvärv.

Den hållbara hybridobligationen stärkte vår finansiella ställning

Vår finansiella ställning stärktes under kvartalet genom emitteringen av en hybridobligation om 400 Mkr. Det är en hållbar obligation för finansiering av förvärvet i Hermodsdal och Almhög, och som innehåller sociala och gröna åtaganden med bland annat jobbskapande åtgärder, trygghetssatsningar och energieffektiviseringar i våra bestånd i Lindängen, Hermodsdal, Rosengård och Östervärn. Intresset för obligationen har varit stort och den blev väsentligt övertecknad. Obligationen noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List den 17 maj. Vår belåningsgrad uppgår därmed till cirka 57 procent. Trots förvärvet i Hermodsdal och Almhög om 900 Mkr ökade vår soliditet till cirka 33 procent genom kapitaltillskottet från obligationen. Sammantaget har vi en stabil finansiell ställning som möjliggör fortsatta förvärv.

Stort förvärv av multihus i Limhamn

I slutet av kvartalet förvärvade vi ett så kallat multihus i Limhamn för 425 Mkr. Fastigheten består av cirka 10 000 kvm bostäder, samhällsservice (förskola, vårdcentral) och detaljhandel (livsmedel) samt 10 000 kvm garage. Förvärvet passar väl ihop med vårt befintliga bestånd i Limhamn och möjliggör samordningsfördelar i vår förvaltning.

Tillträde till elva fastigheter med stor förädlingspotential

Under kvartalet tillträdde vi de elva fastigheterna i Hermodsdal och Almhög. Endast 30 procent av fastigheterna är uppgraderade idag. Det finns därmed en betydande potential för värdeskapande investeringar som vi beräknar påbörja redan under hösten 2019. Trianon har ytterligare utvecklat sin renoveringsmodell för miljonprogramområdena. Vi har en grundrenovering och ett pluspaket med olika tillval för hyresgästerna. Vi ser det som viktigt att ge kunden valfrihet att själv bestämma standarden på sin lägenhet samtidigt som Trianon får bättre avkastning på investeringarna i sina bestånd.

Fortsatt framgångsrik uthyrning av Entré och Rosengård

Under Q2 tecknade vi flera nya hyresavtal, främst för vårt stadsdelscentrum Entré och vakansgraden minskar successivt kommande kvartal. Vi har därmed uppnått en uthyrningsgrad på cirka 80 procent jämfört med 48 procent när vi tog över fastigheten sommaren 2017.

Utbyggnaden i Oxie följer plan

Utbyggnaden i Oxie med 144 nyproducerade lägenheter följer både budget och tidplan. Vi räknar med att påbörja inflyttning vid årsskiftet och utbyggnaden förväntas vara helt klar under det första kvartalet 2020. Detaljplanearbetet för projekten i Rosengård och Sorgenfri förväntas vinna laga kraft under hösten. Vi är sedan redo att sätta igång byggnationen så fort vi har fått bygglov.

Gynnsam marknadsutsikt

Under tredje kvartalet fortsätter vi fokusera på uthyrning, förvärv, nyproduktion samt värdeskapande investeringar i vårt befintliga bestånd. Vår höga andel bostads- och samhällsfastigheter i portföljen om 73 procent värderade till en en genomsnittlig avkastning om 4,3 procent och som dessutom är belägna i en region med stark befolkningstillväxt och bostadsbrist, gör att vi ser en fortsatt gynnsam marknad. Med vår nyligen emitterade hållbara hybridobligation på 400 Mkr, bokförd som eget kapital, samt fortsatt låga räntor ser vi stabila och goda förutsättningar för fortsatt tillväxt och värdeskapande för aktieägarna.



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.

Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet 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 öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.
- För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 12 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 i förhållande till finansiella kostnader inklusive realiserade och orealiserade räntekostnader för derivat.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

Strategi

- Trianon ska fokusera på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Trianon ska förvärva nya fastigheter med utvecklingspotential i Malmö med fokus på bostads- och samhällsfastigheter. Utvecklingspotential i fastigheten kan innebära t.ex. konvertering, ombyggnad eller potential för utbyggnad genom byggrätter. Utvecklingspotential kan även finnas i form av bidrag till utveckling eller förändring i ett geografiskt område.
- Utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Utveckla fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av hyresrätter i Malmö.
- Färdigutvecklade fastigheter kan avyttras.

Fastighetsbestånd

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

Trianon konsoliderar 68 fastigheter och deläger ytterligare 1 fastighet som redovisas som intressebolag vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 334 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 7 231 Mkr vid periodens slut.

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:

- Minska arbetslösheten
- Bygga fler nya lägenheter
- Minska hemlösheten
- Renovera rimligt
- Anställa boende
- Öka frisktalken
- Minska förbrukningen av el och värme
- Installera solceller i vårt bestånd

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 juni 2019 var 81,80 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2 687 Mkr den 28 juni 2019.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Certified Adviser

Avanza

Regeringsgatan 103

111 39 Stockholm

Telefon: 08-4094 21 20

Email: ca@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 30,9 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,6 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier den 28 juni 2019 framgår enligt tabell på följande sida.

Aktiekapitalets utveckling

BESLUTS- TIDPUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER		ANTAL AKTIER EFTER TRANSAKTIONEN			AKTIEKAPITAL (SEK)	
		A-AKTIER	B-AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	SUMMA AKTIER	FÖRÄND- RING	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

Ägare den 28 juni 2019

NAMN	SUMMA INNEHAV	INNEHAV %	SUMMA RÖSTER	RÖSTER %
Briban Invest AB	10 608 663	30,87%	1 711 338	35,61%
Olof Andersson privat och via bolag	10 593 726	30,83%	1 709 844	35,58%
AB Grenspecialisten	3 442 524	10,02%	344 252	7,16%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 535 893	4,47%	153 589	3,20%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 363 185	3,97%	204 382	4,25%
LMK Stiftelsen direkt och via kapitalförsäkring*	1 082 095	3,15%	108 210	2,25%
Danica Pension Försäkrings AB	552 268	1,61%	55 227	1,15%
Fosielund Holding AB	450 000	1,31%	45 000	0,94%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	365 303	1,06%	36 530	0,76%
Övriga aktieägare	3 961 843	11,53%	396 184	8,24%
Totalt	34 365 500	100,00%	4 805 556	100,00%

*667 267 aktier ägs via kapitalförsäkring

Aktiekursens utveckling kr per aktie



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – JUNI 2019

Resultatposterna nedan avser perioden januari-juni 2019. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 208,1 Mkr (164,0), vilket motsvarar en ökning med 27 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, ökad uthyrning samt minskade rabatter.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 17,0 Mkr (9,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2019 till 93 procent (88).

Det totala hyresvärdet den 30 juni 2019 uppgick till 525 Mkr (413).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 79,3 Mkr (65,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

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

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 49 (59) lägenheter har renoverats under perioden.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 129,5 Mkr (97,1) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 33 procent.

Överskottsgraden uppgick till 62 procent (59).

Överskottsgraden har ökat till följd av höjning av uthyrningsgraden i beståndet.

Central administration

Central administration uppgick till 17,5 Mkr (14,6) och ökningen hänför sig till expansionen av bolaget. Organisationens har utökats i samband med förvärvet av fastigheter på Hermodsdal och Almhög. Totalt antal anställda uppgår till 61 (44) varav 27 (18) tjänstemän.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -0,2 Mkr (1,2) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Värdeförändringar inklusive skatteeffekt i intressebolagsfastigheter uppgick till -0,3 Mkr (0,1). Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter rensat för värdeförändringar och skatt uppgick till 0,1 Mkr (1,1). Fastigheten Ugglan 21 konsolideras sedan den 1 januari 2019, eftersom bestämmande inflytande erhållits över bolaget. Ägarandelen uppgår till 50 procent och resterande 50 procent redovisas som minoritet. Innehav i intresseföretag vid periodens slut finns i två bolag, varav ett bolag innehar en förvaltningsfastighet.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 31,7 Mkr (22,3) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,4 procent (2,4). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning samt emission av företagsobligation som beskrivs närmare under finansiell ställning. Finansiella kostnader avseende obligationsupplåning uppgick till 9,1 Mkr (6,2).

Finansiella kostnader belastas med cirka 2,5 Mkr (0) beroende på förändring av redovisning av tomträttsavgälder i enlighet med IFRS 16. Denna post särredovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 136,0 Mkr (91,0) för perioden. Fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 (Entréfastigheterna), Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum) samt de nyförvärvade Hermodsdalsfastigheterna har externvärderats den 30 juni 2019. Övriga fastigheter förutom projektfastigheterna nedan har internvärderats den 30 juni 2019.

Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3, Concordia 14, Lerteglet 1 och Murteglet 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteglet 1 ska bebyggas med 144 lägenheter och byggstartades våren 2018. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar ej detaljplanerad mark.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -88,0 Mkr (-22,8) för perioden. Av detta avser -13,4 Mkr (-11,1) realiserade värdeförändringar och -74,6 Mkr (-11,7) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld. Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -21,6 Mkr (-4,6) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -37,0 Mkr (-25,7) och värdeförändringar av derivatinstrument 15,4 Mkr (2,0). Föregående års skattekostnad påverkades positivt på grund av nya skattesatser.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 104,1 Mkr (125,1), varav 100,5 Mkr (123,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 2,92 kronor per aktie (3,61) före och efter utspädning.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER ANDRA KVARTALET 2019

Resultatposterna nedan avser perioden april till juni 2019. Jämförelseposterna angivna inom parantes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 112,2 Mkr (85,5), vilket motsvarar en ökning med 31 procent. Ökningen är främst hänförlig till de elva förvärvade bostadsfastigheterna på Hermodsdal och Almhög som tillträtts under kvartalet samt ökad uthyrning genom nya lokalkontrakt.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 12,4 Mkr (7,3).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 38,4 Mkr (31,5). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Under kvartalet har 26 (35) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 74,4 Mkr (53,5) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 66 procent (63).

Resultat

Kostnader för central administration ökade under kvartalet till 9,7 Mkr (7,5). Personalkostnader har ökat för att möta det utökade fastighetsbeståndet som tillträtts under perioden.

Finansnettot uppgick till -17,1 Mkr (-13,1) och ökningen beror på finansiella kostnader för obligationsupplåning samt ökad låneskuld.

Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,4 procent (2,5) inklusive obligationsräntor och derivat. Den genomsnittliga räntekostnaden har belastats med ränta och finansiella kostnader för obligationsupplåning om 4,6 Mkr (4,6).

Förvaltningsresultatet ökade med 37 procent till 46,2 Mkr (33,7).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 100,9 Mkr (48,2) för perioden.

Värdeförändringar derivat uppgick till -48,0 Mkr (-16,2). Av detta avser -6,7 Mkr (-6,6) realiserade värdeförändringar och -41,3 Mkr (-9,6) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld. Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.



Multihuset, Limhamn

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

MKR	30 JUN 2019	31 MAR 2019	31 DEC 2018	30 SEP 2018	30 JUN 2018
Hyresvärde	525,1	456,1	437,9	418,7	413,4
Vakanser*	-27,5	-28,3	0,0	0,0	0,0
Rabatter	-11,0	-10,7	0,0	0,0	0,0
Rabatter och vakanser*	0,0	0,0	-47,2	-49,2	-49,5
Hyresintäkter	486,6	417,1	390,7	369,5	363,9
Fastighetskostnader	-160,1	-134,8	-126,7	-115,3	-117,6
Fastighetsadministration	-15,2	-13,0	-12,0	-11,0	-11,0
Driftsöverskott	311,3	269,3	252,0	243,2	235,3
Överskottsgrad	64%	65%	65%	66%	65%
Central administration	-38,0	-31,0	-30,0	-27,5	-27,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	0,2	0,4	0,4	2,0
Finansiella intäkter och kostnader	-100,5	-87,1	-85,0	-79,0	-74,0
Förvaltningsresultat	173,2	151,4	137,4	137,1	136,3
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	167,0	145,2	131,5	131,2	132,4
Innehav utan bestämmande inflytande	6,2	6,2	5,9	5,9	3,9

* Från och med 2019 Q1 särredovisas vakanser och rabatter.

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 68 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 334 358 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 66 procent bostäder, fördelat på 3 125 stycken lägenheter. Under andra kvartalet 2019 har 73,5 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie centrum. Dessutom har investeringar gjorts för hyresgäst Anpassningar i fastigheterna Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum), Håggen 13 (Värnhem) och Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som görs i bostadsbeståndet.

Förvärv och avyttringar

Fastigheterna Docenten 1, Docenten 7, Professorn 4, Professorn 5, Professorn 6, Professorn 14, Professorn 15, Stacken 9, Stacken 13, Laboratorn 1 och Laboratorn 6 har tillträtts den 30 april 2019.

Fastigheterna är belägna på Hermosdal och Almhög i anslutning till Trianons övriga bestånd på området. Fastigheterna omfattar totalt cirka 53 300 kvm, 781 lägenheter och har ett överenskommet marknadsvärde om 900 Mkr.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

Nyproduktion

Nyproduktionen på fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 vid Oxie station pågår och kommer att omfatta 144 lägenheter. Färdigställande beräknas till slutet av 2019 samt till första kvartalet 2020.

Fastighetsvärdering

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 230,8 Mkr (5 326,0). Fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 (Entréfastigheterna), Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum) samt de nyförvärvade Hermosdalsfastigheterna har externvärderats den 30 juni 2019. Övriga fastigheter har internvärderats den 30 juni 2019 förutom projektfastigheterna, vilka värderas till anskaffningsvärde. Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3, Concordia 14, Lerteglet 1 och Murteglet 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteglet 1 ska bebyggas med 144 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 6, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

MRK	30 JUN 2019	31 MAR 2019	31 DEC 2018	30 SEP 2018	30 JUN 2018
Ingående balans	6 186,4	5 904,9	5 493,8	5 326,0	5 214,8
Investeringar via bolag*	870,0	119,7	217,1	0,0	0,5
Investeringar via bolag**	0,0	55,6	0,0	75,3	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	73,5	71,1	114,0	52,0	62,5
Värdeförändring	100,9	35,1	80,0	40,5	48,2
Summa	7 230,8	6 186,4	5 904,9	5 493,8	5 326,0

* Förvärv av fastighet via bolag

** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

Kundfordringar

Kundfordringar uppgick till 19,9 Mkr (15,7) vid periodens utgång. Av totala kundfordringar uppgick fordran avseende Citygross till 16,0 Mkr inklusive moms. Efter kvartalets utgång har parterna nått en förlikning i tvisten rörande lokalen på Rosengård Centrum. Då motparten i tvisten haft avsikt att sätta sitt bolag i konkurs har överenskommelsen inneburit en kompromiss för att säkerställa så stor del av fordran som möjligt, vilken har erlagts i samband med förlikningen. Överenskommelsen har ingen påverkan på förvaltningsresultatet och endast en marginell påverkan på bolagets finansiella ställning och resultat. Överenskommelsen innebär att samtliga mellanhavanden mellan parterna är reglerade.

Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2019

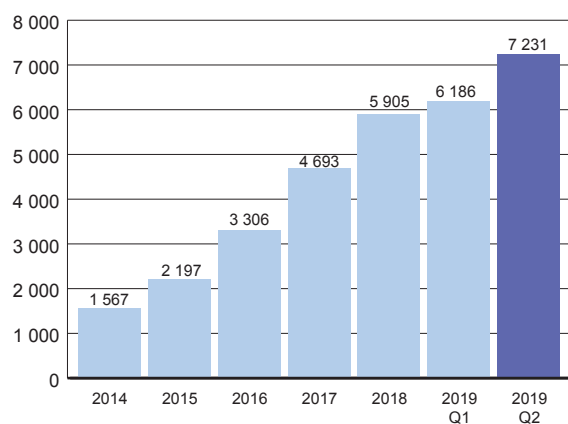
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 juni 2019 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 juli 2019 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månaders perioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månaders period.

	ANTAL	ANTAL	UTHYRBAR	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
	FASTIGHETER	LÄGENHETER	YTA, KVM	MSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Fastighetskategori							
Bostäder	42	2 970	220 334	4 652	21 111	307	1 392
Handel	9	43	81 976	1 447	17 652	156	1 897
Kontor	5	1	12 009	462	38 503	29	2 379
Samhäll	9	111	20 039	499	24 917	34	1 716
Total	65	3 125	334 358	7 060	21 116	525	1 570
Område							
City	21	647	104 197	2 446	23 478	188	1 806
Limhamn/Slottssåden	17	250	30 496	914	29 985	54	1 765
Lindängen/Hermosdsal/Oxie	24	2 228	158 221	3 043	19 233	212	1 343
Rosengård	3	0	41 444	657	15 841	71	1 705
Total	65	3 125	334 358	7 060	21 116	525	1 570
Projekt	3	-	-	170	-	-	-
Totalt	68	3 125	334 358	7 231	21 116	525	1 570

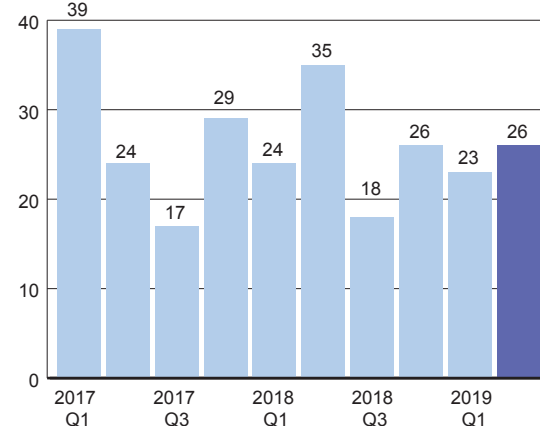
	EKONOMISK	HYRES-	DRIFTSNETTO,	ÖVER-	DRIFTSNETTO	DIREKT-
	UTHYRNINGS-	INTÄKTER,	MSEK	SKOTTS-	EXKL	AVKASTNING
	GRAD	MSEK	MSEK	GRAD	ADMIN, MSEK	EXKL ADMIN
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	302	191	63%	201	4,3%
Handel	80%	124	78	63%	82	5,6%
Kontor	92%	26	19	72%	19	4,2%
Samhäll	97%	33	24	70%	24	4,9%
Total	93%	487	311	64%	326	4,6%
Område						
City	83%	156	99	64%	104	4,3%
Limhamn/Slottssåden	99%	53	38	71%	39	4,3%
Lindängen/Hermosdsal/Oxie	99%	211	130	62%	137	4,5%
Rosengård	94%	66	44	67%	46	7,0%
Total	93%	487	311	64%	326	4,6%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	93%	487	311	64%	326	4,5%

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

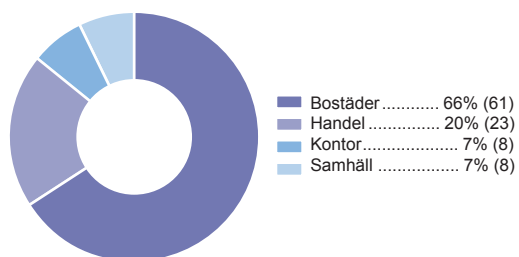
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



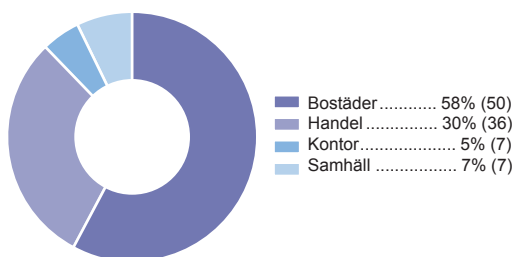
Antal renoverade lägenheter per kvartal



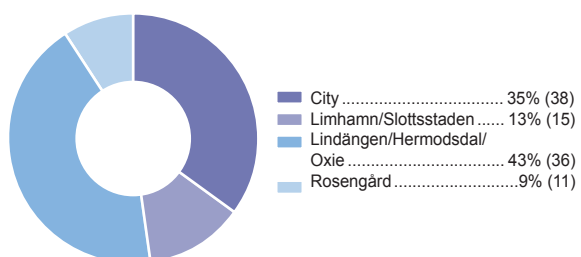
Fastighetsvärde per segment



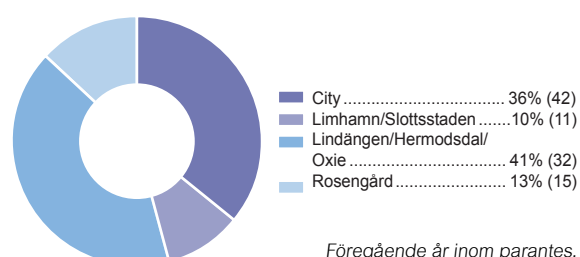
Hyresvärde per segment



Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



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
Docenten 1**	Bostad	Lindängen	6 556	93
Docenten 4**	Bostad	Lindängen	4 023	51
Docenten 7**	Bostad	Lindängen	5 147	75
Docenten 8**	Bostad	Lindängen	3 781	54
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 434	162
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40
Fritz 2	Bostad	City	601	10
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	1 596	13
Laboratorn 1**	Bostad	Lindängen	7 032	98
Laboratorn 6**	Bostad	Lindängen	5 425	80
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
Professorn 14**	Bostad	Lindängen	5 901	85
Professorn 15**	Bostad	Lindängen	4 496	54
Professorn 4**	Bostad	Lindängen	2 849	48
Professorn 5**	Bostad	Lindängen	3 060	40
Professorn 6**	Bostad	Lindängen	2 852	48
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1
Rolf 6	Handel	City	14 012	37
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	2 170	
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1**	Bostad	Lindängen	5 199	70
Stacken 13**	Bostad	Lindängen	5 317	80
Stacken 9**	Bostad	Lindängen	4 622	80
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Ugglan 21	Samhäll	Limhamn	1 419	26
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			334 358	3 125

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm

** Tomträtt

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 4 238,0 Mkr (3 216,3) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation om ett belopp på 350 Mkr. Obligationerna emitterades 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 26,8 Mkr (21,2) vid periodens slut.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 060 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 4 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,4 procent (2,4) inklusive swapräntor. Derivataskulden uppgick till 153,6 Mkr (76,6) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,0 år.

Belåningsgraden uppgick till 56,8 procent (56,9).

Hybridobligation

Under andra kvartalet 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om 500 Mkr på den nordiska företagsobligationsmarknaden. Emissionsdatum var den 17 april 2019.

Obligationerna noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List den 17 maj 2019.

Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och blev väsentligt övertecknad framförallt av institutionella investerare. Hybridobligationen som har evig löptid, löper med en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent. Hybridobligationen har bokförts som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

Emissionslikviden från Hybridobligationen kommer att användas i enlighet med Bolagets hållbara ramverk, med inriktning på social hållbarhet, daterat

31 mars 2019, inklusive delfinansiering av det förvärv om 781 lägenheter med ett underliggande fastighetsvärde om 900 Mkr belägna på Hermodsdal och Almhög i Malmö som offentliggjordes i februari 2019 och som tillträdades den 30 april 2019.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 2 525,0 Mkr (1 901,0), varav 2 431,4 Mkr (1 846,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare har minskat med betald utdelning om 39,5 Mkr (34,4) samt ökat med 392,0 Mkr avseende emission av hybridobligation. Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 59,34 kronor per aktie (53,73).

Soliditeten uppgick till 32,8 procent (33,6) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 157,8 Mkr (207,8). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 127,8 Mkr (163,7). Kassaflödet har påverkats av investeringar i nyproduktion, förvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Dessa har finansierats genom upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter.

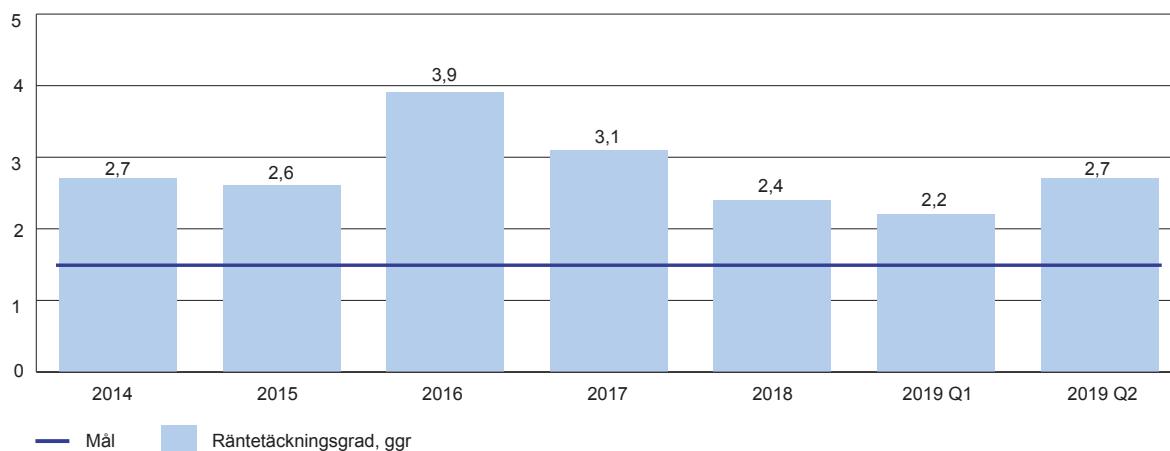
Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 65,1 Mkr (49,4) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 157,8 Mkr (207,8).

Finansiella derivatinstrument

FÖRFALLODAG	MKR
2020-12-29	150
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2024-03-11	100
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
2029-03-15	100
2029-03-22	100
2029-06-11	200
	2 060

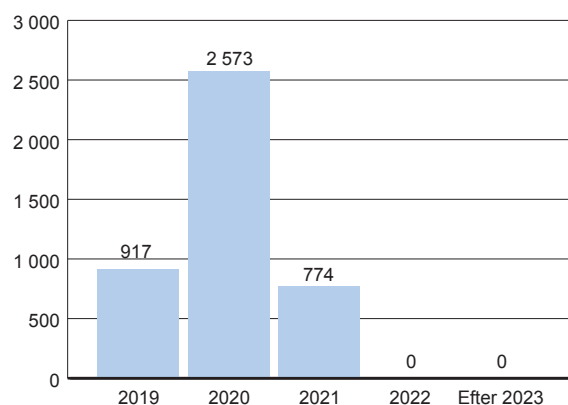
Räntetäckningsgrad, ggr



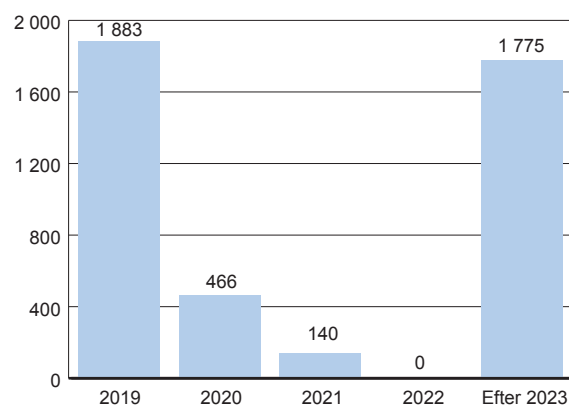
Räntetäckningsgrad

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

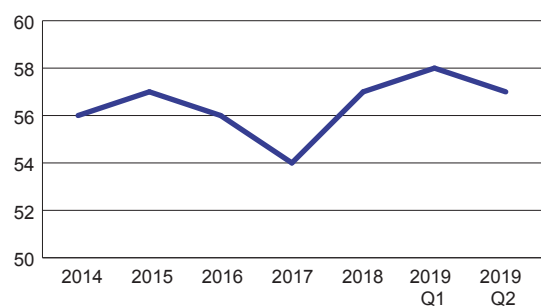
Kapitalbindning



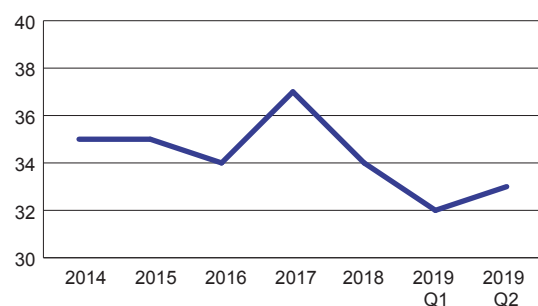
Räntebindning



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MKR	APR-JUN 2019	APR-JUN 2018	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter	112,2	85,5	208,1	164,0	344,5
Övriga intäkter	0,6	0,5	0,7	0,7	3,6
Tomträttsavgäld	0,0	-1,0	0,0	-2,0	-3,8
Fastighetskostnader	-38,4	-31,5	-79,3	-65,6	-131,7
Driftsnetto	74,4	53,5	129,5	97,1	212,6
Central administration	-9,7	-7,5	-17,5	-14,6	-34,1
Resultat från andelar i intresseföretag	0,1	0,9	-0,2	1,2	5,9
varav förvaltningsresultat	0,1	0,8	0,1	1,1	1,1
varav värdeförändringar	0,0	0,0	-0,3	0,0	5,8
varav skatt	0,0	0,1	0,0	0,1	-1,0
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,1	0,1	0,3
Tomträttsavgäld	-1,5	0,0	-2,5	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-17,1	-13,1	-31,7	-22,3	-49,1
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	46,2	33,8	77,7	61,5	135,6
Förvaltningsresultat	46,2	33,7	78,0	61,4	130,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	100,9	48,2	136,0	91,0	211,5
Värdeförändring derivat	-48,0	-16,2	-88,0	-22,8	-40,4
Resultat före skatt	99,1	65,8	125,7	129,7	306,7
Skatt på periodens resultat	-16,6	8,8	-21,6	-4,6	-39,7
Periodens resultat	82,5	74,6	104,1	125,1	267,0
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	82,5	74,6	104,1	125,1	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	81,0	73,7	100,5	123,9	255,8
Innehav utan bestämmande inflytande	1,5	0,9	3,6	1,2	11,2
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	2,36	2,15	2,92	3,61	7,44
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	2,36	2,15	2,92	3,61	7,44
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental	34 365,5	34 365,5	34 365,5	34 365,5	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	34 365,5	34 365,5	34 365,5	34 365,5	34 365,5

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 JUN 2019	30 JUN 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7 230,8	5 326,0	5 904,9
Nyttjanderätter	200,3	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1,2	0,9	1,3
Finansiella anläggningstillgångar	8,5	28,8	13,3
Uppskjuten skattefordran	46,9	23,5	31,5
Summa anläggningstillgångar	7 487,7	5 379,2	5 951,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	44,3	72,2	59,5
Likvida medel	157,8	207,8	30,0
Summa omsättningstillgångar	202,1	280,0	89,5
SUMMA TILLGÅNGAR	7 689,8	5 659,2	6 040,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 431,4	1 846,4	1 978,4
Innehav utan bestämmande inflytande	93,6	54,6	85,9
Summa eget kapital	2 525,0	1 901,0	2 064,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	4 194,7	3 195,7	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	26,8	21,2	21,2
Leasingskulder	200,3	0,0	0,0
Derivatinstrument	153,6	76,6	79,0
Uppskjuten skatteskuld	409,9	330,0	372,9
Summa långfristiga skulder	4 985,3	3 623,5	3 757,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	43,3	20,6	62,5
Checkräkningskredit	0,0	0,0	5,1
Övriga kortfristiga skulder	136,2	114,1	151,4
Summa kortfristiga skulder	179,5	134,7	219,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 689,8	5 659,2	6 040,5

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MKR	30 JUN 2019	30 JUN 2018	31 DEC 2018
Totalt eget kapital vid periodens början	2 064,3	1 810,6	1 810,6
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 978,4	1 757,2	1 757,2
Nyemission	0,0	-0,3	-0,2
Utdelning	-39,5	-34,4	-34,4
Hybridobligation	392,0	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	100,5	123,9	255,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut</i>	2 431,4	1 846,4	1 978,4
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	85,9	53,4	53,4
Förvärv av verksamheter	5,1	0,0	22,0
Utdelning	-1,0	0,0	-0,7
Periodens resultat	3,6	1,2	11,2
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut</i>	93,6	54,6	85,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 525,0	1 901,0	2 064,3

Kassaflödesanalys i sammandrag

MKR	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	78,0	61,5	135,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-12,9	-12,1	-34,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	65,1	49,4	101,0
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	21,5	25,4	13,5
Förändringar av rörelseskulder	-43,2	-0,6	37,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43,4	74,2	151,7
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-144,5	-103,6	-244,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-726,6	-312,1	-469,3
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,2	-1,3
Förvärv av andelar i intresseföretag	0,2	-0,4	-0,4
Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	0,9	0,9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,1	0,0	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-870,9	-415,4	-716,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	635,8	564,3	634,2
Amortering av lån	-32,0	-24,7	-48,6
Emission	0,0	-0,3	-0,3
Hybridobligation	392,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	-40,5	-34,4	-34,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	955,3	504,9	550,9
Periodens kassaflöde	127,8	163,7	-14,1
Likvida medel vid periodens ingång	30,0	44,1	44,1
Likvida medel vid periodens utgång	157,8	207,8	30,0

KONCERNENS NYCKELTAL

Trianon presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 31.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,5 ggr
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter

Finansiella	APR-JUN 2019	APR-JUN 2018	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2018
Avkastning på eget kapital, %	14,6%	16,1%	9,1%	13,8%	13,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4	2,4	2,4	2,4
Soliditet, %	32,8%	33,6%	32,8%	33,6%	34,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,4%	2,5%	2,4%	2,4%	2,6%
Förvaltningsresultat, Mkr	46,2	33,7	78,0	61,4	130,8
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	36,9%	8,8%	27,0%	12,6%	12,2%
Resultat före skatt, Mkr	99,1	65,8	125,7	129,7	306,7
Periodens totalresultat, Mkr	82,5	74,6	104,1	125,1	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	81,0	73,7	100,5	123,9	255,8
Eget kapital, Mkr	2 525,0	1 901,0	2 525,0	1 901,0	2 064,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 431,4	1 846,4	2 431,4	1 846,4	1 978,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 039,4	1 846,4	2 039,4	1 846,4	1 978,4
EPRA NAV, Mkr	2 948,0	2 229,5	2 948,0	2 229,5	2 398,8
EPRA NAV efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 556,0	2 229,5	2 556,0	2 229,5	2 398,8
Balansomslutning, Mkr	7 689,8	5 659,2	7 689,8	5 659,2	6 040,5

Aktierelaterade	APR-JUN 2019	APR-JUN 2018	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2018
Antal utestående aktier, tusental	34 365,5	34 365,5	34 365,5	34 365,5	34 365,5
Eget kapital per aktie, kr	70,75	53,73	70,75	53,73	57,57
Eget kapital per aktie, kr**	59,34	53,73	59,34	53,73	57,57
Resultat per aktie, kr*	2,36	2,15	2,92	3,61	7,44
EPRA NAV per aktie, kr	85,78	64,88	85,78	64,88	69,80
EPRA NAV per aktie, kr**	74,38	64,88	74,38	64,88	69,80

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer

Fastighetsrelaterade	APR-JUN 2019	APR-JUN 2018	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter, Mkr	112,2	85,5	208,1	164,0	344,5
Driftsöverskott, Mkr	74,4	53,5	129,5	97,1	212,6
Hysesvärde, Mkr	525,1	413,4	525,1	413,4	437,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7%	88,0%	92,7%	88,0%	89,2%
Överskottsgrad, %	66,3%	62,6%	62,2%	59,2%	61,7%
Belåningsgrad, %	56,8%	56,9%	56,8%	56,9%	56,6%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	73%	69%	73%	69%	69%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	334	256	334	256	272

Härledning av nyckeltal

	APR-JUN 2019	APR-JUN 2018	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2018
MKR OM INGET ANNAT ANGES					
Hysesintäkter	112,2	85,5	208,1	164,0	344,5
Övriga intäkter	0,6	0,5	0,7	0,7	3,6
Fastighetskostnader	-38,4	-32,5	-79,3	-67,6	-135,5
Driftsnetto	74,4	53,5	129,5	97,1	212,6
Överskottsgrad, %	66,3%	62,6%	62,2%	59,2%	61,7%
Eget kapital	2 525,0	1 901,0	2 525,0	1 901,0	2 064,3
Balansomslutning	7 689,8	5 659,2	7 689,8	5 659,2	6 040,5
Soliditet, %	32,8%	33,6%	32,8%	33,6%	34,2%
Skuld till kreditinstitut	4 194,7	3 195,7	4 194,7	3 195,7	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	26,8	21,2	26,8	21,2	21,2
Skuld till kreditinstitut	43,3	20,6	43,3	20,6	62,5
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1
Likvida medel	-157,8	-207,8	-157,8	-207,8	-30,0
Räntebärande nettoskuld	4 107,0	3 029,7	4 107,0	3 029,7	3 342,9
Förvaltningsstillgångar	7 230,8	5 326,0	7 230,8	5 326,0	5 904,9
Belåningsgrad, %	56,8%	56,9%	56,8%	56,9%	56,6%
Resultat före skatt	99,1	65,8	125,7	129,7	306,7
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-52,9	-32,0	-48,0	-68,2	-171,1
Återläggning av räntekostnader	17,1	13,1	31,7	22,3	49,1
Justerat resultat före skatt	63,3	46,9	109,4	83,8	184,7
Finansiella kostnader	-17,1	-13,1	-31,7	-22,3	-49,1
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-6,7	-6,7	-13,4	-13,1	-28,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-23,8	-19,8	-45,1	-35,4	-77,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,4	2,4	2,4	2,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	81,0	73,7	100,5	123,9	255,8
Beräknat årstakt	324,0	294,9	201,0	247,9	255,8
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 214,7	1 826,8	2 204,9	1 801,8	1 886,4
Avkastning på eget kapital, %	14,6%	16,1%	9,1%	13,8%	13,6%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 431,4	1 846,4	2 431,4	1 846,4	1 978,4
Återläggning av uppskjuten skatt	409,9	330,0	409,9	330,0	372,9
Återläggning av derivat	153,6	76,6	153,6	76,6	79,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-46,9	-23,5	-46,9	-23,5	-31,5
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 948,0	2 229,5	2 948,0	2 229,5	2 398,8
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-392,0	0,0	-392,0	0,0	0,0
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	2 556,0	2 229,5	2 556,0	2 229,5	2 398,8

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

MKR	APR-JUN 2019	APR-JUN 2018	JAN-JUN 2019	JAN-JUN 2018	JAN-DEC 2018
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	15,0	12,7	28,7	25,6	50,4
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,3	0,6
Summa rörelseintäkter	15,0	12,7	28,7	25,9	52,2
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-1,9	-3,4	-7,9	-1,8	-14,9
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,1	5,0	10,0	9,5	20,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,4	-12,1	-24,8	-21,1	-47,5
Resultat efter finansiella poster	-9,3	-10,5	-22,8	-13,4	-41,8
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Resultat före skatt	-8,3	-10,5	-21,8	-13,4	3,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
Periodens resultat/Totalresultat	-8,3	-10,5	-21,8	-13,4	6,8

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 JUN 2019	30 JUN 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	648,0	583,0	637,7
Fordringar på koncernföretag	879,2	390,9	558,6
Finansiella anläggningstillgångar	592,6	581,8	593,7
Summa anläggningstillgångar	2 119,8	1 555,7	1 790,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	19,8	9,2	23,0
Kassa och bank	145,5	197,9	25,6
Summa omsättningstillgångar	165,3	207,1	48,6
SUMMA TILLGÅNGAR	2 285,1	1 762,8	1 838,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	942,5	591,7	611,8
Avsättningar för skatter	9,0	7,4	9,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	803,8	756,6	744,2
Skulder till koncernföretag	494,7	386,2	409,2
Summa långfristiga skulder	1 298,5	1 142,8	1 153,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,5	0,6	14,6
Övriga skulder	28,5	20,3	49,8
Summa kortfristiga skulder	35,0	20,9	64,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 285,1	1 762,8	1 838,6

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering apr-jun 2019

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 JUN 2019
Bostäder	68,7	0,0	-23,8	44,9	65,3%	4 651,7
Handel	28,6	0,0	-11,0	17,6	61,7%	1 447,1
Kontor	6,6	0,0	-1,6	5,0	75,8%	462,4
Samhäll	8,4	0,0	-2,1	6,4	75,6%	499,3
Ej fördelat	0,0	0,6	0,0	0,6	0,0%	170,3
Summa	112,2	0,6	-38,4	74,4	66,3%	7 230,8

Segmentsrapportering apr-jun 2018

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 JUN 2018
Bostäder	49,6	0,0	-17,5	32,1	64,6%	3 222,1
Handel	22,3	0,0	-11,2	11,1	49,7%	1 185,8
Kontor	6,8	0,0	-1,5	5,3	78,0%	443,9
Samhäll	6,9	0,0	-2,2	4,6	67,5%	432,5
Ej fördelat	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0%	41,7
Summa	85,5	0,5	-32,5	53,5	62,6%	5 326,0

Segmentsrapportering jan-jun 2019

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 JUN 2019
Bostäder	124,1	0,0	-48,8	75,3	60,7%	4 651,7
Handel	54,4	0,0	-22,1	32,3	59,3%	1 447,1
Kontor	13,2	0,0	-3,5	9,7	73,3%	462,4
Samhäll	16,4	0,0	-4,8	11,6	70,5%	499,3
Ej fördelat	0,0	0,7	0,0	0,7	0,0%	170,3
Summa	208,1	0,7	-79,3	129,5	62,2%	7 230,8

Segmentsrapportering jan-jun 2018

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 JUN 2018
Bostäder	91,3	0,0	-35,9	55,4	60,7%	3 222,1
Handel	44,9	0,0	-23,8	21,1	47,0%	1 185,8
Kontor	13,4	0,0	-3,2	10,2	76,1%	443,9
Samhäll	14,4	0,0	-4,7	9,7	67,7%	432,5
Ej fördelat	0,0	0,7	0,0	0,7	0,0%	41,7
Summa	164,0	0,7	-67,6	97,1	59,2%	5 326,0

Segmentsrapportering

Verksamheten följs 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 Ugglan 21, konsolideras för första gången under första kvartalet 2019.

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.

IFRS 16 (leasing) började tillämpas 1 januari 2019. Koncernens innehav av tomträtter är det som främst ger effekt i koncernens rapporter. IFRS 16 tillämpas i koncernen utan att räkna om jämförande information. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal och ett evighetskapitaliserat belopp av tomträttsavgälderna har tagits upp under rubriken Nyttjanderätter, vilket uppgår till 200 Mkr.

Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingskuld. Kostnaden för tomträttsavgälder, vilka tidigare har redovisats som driftskostnad har fördelats mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta d.v.s. som räntekostnad. Effekten på koncernens förvaltningsresultat är marginell då huvuddelen av tomträttsavgälden redovisats som räntekostnad.

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 2018.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2018.

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 2018-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 20 augusti 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.



Times Square, New York

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 aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer 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.

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)

efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hållbar hybridobligation

Subordinerat efterställt hållbart obligationslån där likviden kopplas till ett hållbart ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.

Trianon är fastighetsbolaget som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt och har sitt fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie, Rosengård och Hermodsdal. Företaget är entreprenörsdrivet med en organisation och ett arbetssätt som präglas av flexibilitet, snabbhet och hög servicenivå. Företagsstrategin har sin grund i lyhördhet, att noggrant följa samhällsutvecklingen och upptäcka nya trender för att finna intressanta affärsmöjligheter. Bolaget är sedan 21 juni 2017 noterat på Nasdaq First North Premier.

FINANSIELL KALENDER:

Delårsrapport tredje kvartalet 2019 2019-10-31
Bokslutskommuniké 2019 2020-02-28

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

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

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



Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Email: info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281