

Q3

DELÄRSRAPPORT JANUARI - SEPTEMBER 2019
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – september 2019

- Hyresintäkterna ökade med 29 procent och uppgick till 325,3 Mkr (251,7).
- Driftsöverskottet ökade med 33 procent och uppgick till 210,2 Mkr (158,2) och överskottsgraden uppgick till 65 procent (63).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent och uppgick till 132,0 Mkr (101,3). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 13,7 Mkr (10,8).
- Periodens resultat uppgick till 183,4 Mkr varav 177,0 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till september om 5,15 kr (5,56).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 221,7 Mkr (131,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -133,2 Mkr (-13,6), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -112,8 Mkr (5,0).

Resultat i korthet för tredje kvartalet 2019

- Hyresintäkterna ökade med 34 procent och uppgick till 117,2 Mkr (87,7).
- Driftsöverskottet ökade med 32 procent och uppgick till 80,7 Mkr (61,1) och överskottsgraden uppgick till 69 procent (70).
- Förvaltningsresultatet ökade med 35 procent och uppgick till 54,0 Mkr (39,9). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 4,6 Mkr (4,6).
- Periodens resultat uppgick till 79,3 Mkr varav 76,5 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden juli till september om 2,23 kr (1,95).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 85,7 Mkr (40,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -45,2 Mkr (9,2), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -38,2 Mkr (16,8).

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 31 oktober 2019 kl 08.00 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Tvisten har avslutats med Storlivs på Rosengård Centrum. Överenskommelsen innebär endast en mindre 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.

Händelser efter periodens utgång

- Trianon startar tillsammans med MKB en allmännyttig stiftelse för att investera i och stödja verksamheter för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö främst riktad mot barn och ungdomar. Av totalt 42 Mkr som ska investeras i stiftelsen kommer 9 Mkr från Trianon samt 12 Mkr från Trianons fyra röstmässigt största ägare.
- Försäljning av nyproduktionsprojekt med ungdomsbostäder på Sorgenfri. Överenskommet fastighetsvärde är 435 Mkr och tillträde beräknas ske då projektet färdigställts 2023.
- Nominering till Årets samhällsaktör i kategorin Innovation.
- Nominering till Bopriset - till minne av Josef Frank, för nybyggnation på Lindängen.

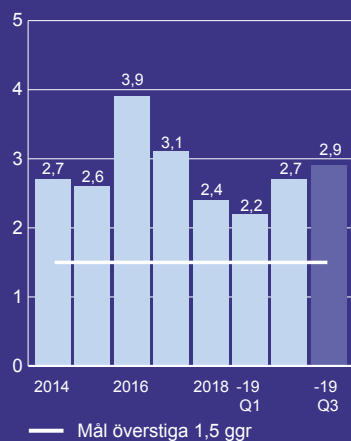
NYCKELTAL	JUL-SEP 2019	JUL-SEP 2018	JAN-SEP 2019	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter, Mkr	117	88	325	252	345
Driftsöverskott, Mkr	81	61	210	158	213
Förvaltningsresultat, Mkr	54	40	132	101	131
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	54	40	132	101	136
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	86	41	222	132	212
Periodens totalresultat, Mkr	79	73	183	198	267
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde, Mkr	7 381	5 494	7 381	5 494	5 905
Balansomslutning, Mkr	7 831	5 784	7 831	5 784	6 041
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	2,6	2,4	2,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	12	14	10	14	14
Belåningsgrad, %	56	56	56	56	57
Soliditet, %	33	35	33	35	34
Eget kapital per aktie, kr	72,78	55,68	72,78	55,68	57,57
Eget kapital per aktie, kr*	61,57	55,68	61,57	55,68	57,57
Resultat per aktie, kr	2,23	1,95	5,15	5,56	7,44
EPRA NAV per aktie, kr	89,36	66,82	89,36	66,82	69,80
EPRA NAV per aktie, kr*	78,15	66,82	78,15	66,82	69,80
Hysesvärde, Mkr	529	419	529	419	438
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	88	93	88	89
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	334	258	334	258	272

* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.

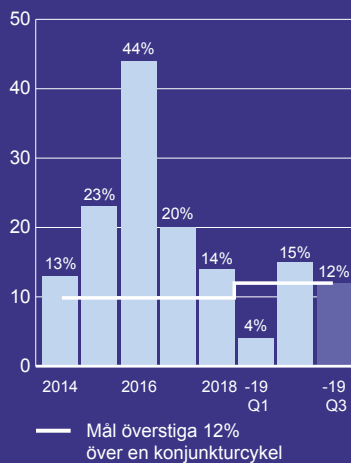
2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q3 2019

Finansiella mål

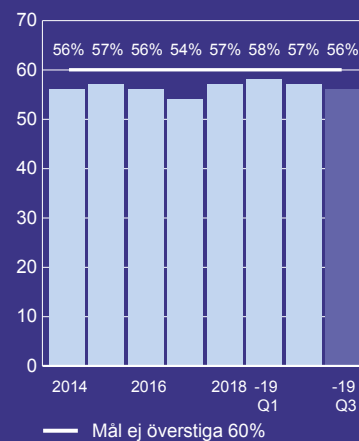
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



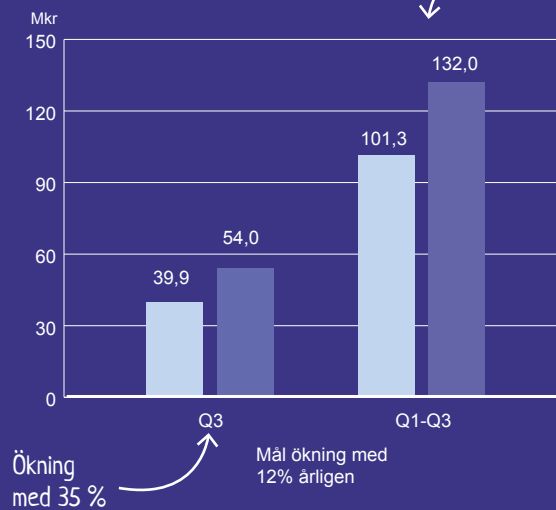
Belåningsgrad, %



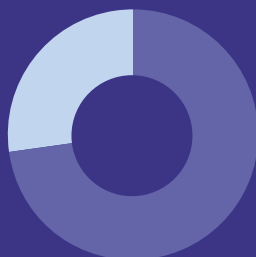
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



Förvaltningsresultat, Mkr



Andel av fastigheter



■ Bostads- och samhällsfastigheter73% (68)
 ■ Handels- och kontorsfastigheter.....27% (32)

Mål andel bostads- och samhällsfastigheter 80%

VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSRESULTATET ÖKADE MED 35 PROCENT

Under det tredje kvartalet fortsatte Trianon att uppvisa en god tillväxt. Såväl hyresintäkter som förvaltningsresultat ökade med 34 respektive 35 procent. Vi tecknade ett stort hyresavtal med Santa Maria Folkhögskola, vilket gör att Rosengård Centrum nu är fullt uthyrt. Trianon ingick också ett samarbete med MKB Fastighets AB med fokus på ökad trygghet och social hållbarhet. Slutligen sålde vi en projektfastighet för ungdomsbostäder till Willhem för 435 Mkr.



Vår ekonomiska utveckling var under det tredje kvartalet lika stark som under det andra kvartalet. Hyresintäkterna uppgick till 117 Mkr, vilket var en ökning med 34 procent jämfört med samma kvartal 2018. Kostnaderna följde i stort sett plan och tillsammans med de ökade intäkterna gav det ett driftsnetto på 81 Mkr och ett förvaltningsresultat på 54 Mkr, en ökning med 32 respektive 35 procent. Minskad vakansgrad, förvärv och uppgradering av lägenheter bidrog till den positiva ekonomiska utvecklingen. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital utvecklades också positivt och uppgick till 110 Mkr (93), främst beroende på våra förvärv. Vårt största förvärv någonsin om 900 Mkr av 781 lägenheter på Hermodsdal och Almhög börjar slå igenom i våra siffror och kommer att ha en positiv effekt framöver på vår tillväxt.

Samarbete med MKB för ökad trygghet

Under kvartalet ingick vi ett samarbete med MKB där vi planerar att bilda en gemensam allmännyttig stiftelse som ska stödja insatser för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö. Satsningen är en naturlig del i vårt hållbarhetsarbete och stödjer FN:s globala hållbarhetsmål, Agenda 2030. Genom att samverka med andra aktörer på fastighetsmarknaden kan vi tillsammans kraftsamla, göra större skillnad och uppnå bättre resultat för att stärka tryggheten i Malmö. Det här initiativet är riktat så att vi kan fortsätta utveckla områden som Rosengård, Hermodsdal och Lindängen där vi har en betydande del av vårt bestånd.

Försäljning gör att vi kan öka takten

Strax efter kvartalets utgång tecknade vi avtal med Willhem om försäljning av en projektfastighet på Norra Sorgenfri i Malmö för 435 Mkr. Försäljningen avser den första av två etapper nybyggnation av ungdomsbostäder om 256 lägenheter. Den andra etappen planerar vi att bygga i egen regi men avser själva att långsiktigt förvalta lägenheterna om totalt 200 stycken. Affären möjliggör att Trianon kan växla upp takten i vår nyproduktion. Om alla myndighetstillstånd faller på plats kan vi byggstarta 750 lägenheter under 2020.

Positiv syn på marknaden

Vi har en fortsatt positiv syn på fastighetsmarknaden där efterfrågan på bostäder, speciellt hyresbostäder, är stor. Transaktionsmarknaden är däremot mer utmanande då det finns få förvärvsobjekt. Nedgången av de långa räntorna kommer sannolikt också leda till högre fastighetspriser. Under fjärde kvartalet kommer vi att fortsätta fokusera på uthyrning, värdeskapande investeringar i befintligt bestånd samt nyproduktion och förvärv. Vi ser framåt med tillförsikt och tror på en fortsatt tillväxt under de kommande kvartalen.

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

Olof Andersson, VD



KORT OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. 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 med omnejd. 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 med omnejd.
- Trianon ska förvärva nya fastigheter med utvecklingspotential i Malmö med omnejd 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 med omnejd.
- 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/Hermosdal, 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 7 381 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
- 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, numera Nasdaq First North Growth Market, till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Stängningskursen den 30 september 2019 var 92,80 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3 048 Mkr den 30 september 2019.

Konvertibellån

Incitamentsprogram till personalen i form av konvertibellån har tecknats och inbetalats till ett belopp om 11,4 Mkr, i enlighet med beslut på bolagets årsstämma den 7 maj 2019. Cirka en tredjedel av samtliga anställda deltog i programmet. 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.

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 30 september 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	FÖRÄN- 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 30 september 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	1 721 096	5,01%	172 110	3,58%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 363 185	3,97%	204 382	4,25%
LMK Stiftelsen direkt och via kapitalförsäkring*	1 082 267	3,15%	108 227	2,25%
Danica Pension Försäkrings AB	546 268	1,59%	54 627	1,14%
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	358 823	1,04%	35 882	0,75%
Övriga aktieägare	3 788 948	11,03%	378 895	7,88%
Totalt	34 365 500	100%	4 805 556	100,00%

*667 267 aktier ägs via kapitalförsäkring

Aktiekursens utveckling kr per aktie



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – SEPTEMBER 2019

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 325,3 Mkr (251,7), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, ökad uthyrning samt minskade rabatter.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 20,0 Mkr (10,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2019 till 93 procent (88).

Det totala hyresvärdet den 30 september 2019 uppgick till 529,4 Mkr (418,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 118,1 Mkr (91,9). 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 75 (77) lägenheter har renoverats under perioden.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 210,2 Mkr (158,2) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 33 procent. Överskottsgraden uppgick till 65 procent (63). Överskottsgraden har ökat till följd av höjning av uthyrningsgraden i beståndet samt till den ökade andelen bostäder i fastighetsbeståndet.

Central administration

Central administration uppgick till 24,4 Mkr (22,2) och ökningen hänför sig till expansionen av bolaget. Organisationen har utökats i samband med förvärvet av fastigheter på Hermodsdal och Almhög. Totalt antal anställda uppgår till 60 (41) varav 26 (19) tjänstemän.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -0,2 Mkr (1,0) 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 (0,9). 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 49,9 Mkr (35,8) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,5 procent (2,6). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning samt emission av företagsobligation som beskrivs närmare under rubriken Finansiering. Finansiella kostnader avseende obligationsupplåning uppgick till 13,7 Mkr (10,8).

Finansiella kostnader belastas med cirka 4,2 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 221,7 Mkr (131,5) för perioden. En mindre justering av avkastningskravet har beaktats för bolagets bostadsfastigheter för att spegla marknadsutvecklingen och är vid rapporttillfället värderat till 4,2 procent (4,3 andra kvartalet 2019). Det kommersiella beståndet har värderats med oförändrat avkastningskrav.

Fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 (Entré-fastigheterna), Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum) samt de nyförvärvade Hermodsdals-fastigheterna har senast externvärderats i juni 2019. Samtliga fastigheter har internvärderats den 30 september 2019.

Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3 och Concordia 14 har ej internvärderats utan värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar ej detaljplanerad mark.

Projektfastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 har internvärderats vid periodens slut.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -133,2 Mkr (-13,6) för perioden. Av detta avser -20,4 Mkr (-18,6) realiserade värdeförändringar och -112,8 Mkr (5,0) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld som en effekt av en nedgång av långa räntor. Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -36,8 Mkr (-21,0) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -60,0 Mkr (-38,7) och värdeförändringar av derivatinstrument 23,2 Mkr (-1,4). Föregående års skattekostnad påverkades positivt på grund av nya skattesatser. Det nya regelverket för företagsbeskattning innebär att bolagsskatten sänks och att ränteavdragen begränsas. Uppskjuten skatteskuld samt uppskjuten skattefordran beräknas på skattesatsen 20,6 procent, vilket är gällande skattesats vid beräknad reglering av de uppskjutna skatterna. Ränteavdragsbegränsningen innebär att det skattemässiga resultatet kan komma att öka och underskottsavdrag avräknas i snabbare takt.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 183,4 Mkr (198,3), varav 177,0 Mkr (191,0) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 5,15 kronor per aktie (5,56) före och efter utspädning.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER TREDJE KVARTALET 2019

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

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 117,2 Mkr (87,7), vilket motsvarar en ökning med 34 procent. Ökningen är främst hänförlig till de elva förvärvade bostadsfastigheterna på Hermodsdal och Almhög som tillträtts under andra kvartalet 2019 samt ökad uthyrning genom nya lokalkontrakt.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 3,0 Mkr (1,1).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 38,8 Mkr (26,3). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Under kvartalet har 26 (18) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 80,7 Mkr (61,1) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (70).

Resultat

Kostnader för central administration minskade under kvartalet till 6,9 Mkr (7,6).

Finansiella kostnader uppgick till 18,2 Mkr (13,5) och ökningen beror på ökad låneskuld.

Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,4 procent (2,6) 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 35 procent till 54,0 Mkr (39,9).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 85,7 Mkr (40,5) för perioden.

Värdeförändringar derivat uppgick till -45,2 Mkr (9,2). Av detta avser -7,0 Mkr (-7,6) realiserade värdeförändringar och -38,2 Mkr (16,8) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld. Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.



Vårsången 2, Lindängen

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

MKR	30 SEP 2019	30 JUN 2019	31 MAR 2019	31 DEC 2018	30 SEP 2018
Hyresvärde	529,5	525,1	456,1	437,9	418,7
Vakanser*	-26,0	-27,5	-28,3	0,0	0,0
Rabatter	-11,0	-11,0	-10,7	0,0	0,0
Rabatter och vakanser*	0,0	0,0	0,0	-47,2	-49,2
Hyresintäkter	492,4	486,6	417,1	390,7	369,5
Fastighetskostnader	-161,0	-160,1	-134,8	-126,7	-115,3
Fastighetsadministration	-15,2	-15,2	-13,0	-12,0	-11,0
Driftsöverskott	316,3	311,3	269,3	252,0	243,2
Överskottsgrad	64%	64%	65%	65%	66%
Central administration	-38,0	-38,0	-31,0	-30,0	-27,5
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4
Finansiella intäkter och kostnader	-100,9	-100,5	-87,1	-85,0	-79,0
Förvaltningsresultat	177,8	173,2	151,4	137,4	137,1
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	171,6	167,0	145,2	131,5	131,2
Innehav utan bestämmande inflytande	6,2	6,2	6,2	5,9	5,9

* 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 lägenheter. Under tredje kvartalet har 63,1 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie centrum. Under årets första nio månader har 207,7 Mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnadsprojekt. Dessutom har investeringar gjorts för hyresgäst Anpassningar i fastigheterna Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum), Häggen 13 (Värnhem) och Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som görs i bostadsbeståndet.

Förvärv och avyttringar

Under andra kvartalet 2019 förvärvades ett bestånd om elva bostadsfastigheter belägna på Hermosdal och Almhög i nära anslutning till Trianons övriga bestånd. Fastigheterna omfattar totalt cirka 53 300 kvm, 781 lägenheter och har ett överenskommet marknadsvärde om 900 Mkr. Under tredje kvartalet har inga fastigheter förvärvats.

Avtal har tecknats om avyttring av en projektfastighet på Sorgenfri med tillträde då fastigheten är färdigställd, vilket beräknas till 2023.

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. Då fastigheterna närmar sig färdigställande har fastigheterna internvärderats i förhållande till färdigställandegrad under perioden.

Fastighetsvärdering

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 381,1 Mkr (5 493,8). En mindre justering av avkastningskravet har beaktats för bolagets bostadsfastigheter för att spegla marknadsutvecklingen och är vid rapporttillfället värderat till 4,2 procent (4,3 andra kvartalet 2019). Det kommersiella beståndet har värderats med oförändrat avkastningskrav.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

MRK	30 SEP 2019	30 JUN 2019	31 MAR 2019	31 DEC 2018	30 SEP 2018
Ingående balans	7 230,8	6 186,4	5 904,9	5 493,8	5 326,0
Investeringar via bolag*	1,5	870,0	119,7	217,1	0,0
Investeringar via bolag**	0,0	0,0	55,6	0,0	75,3
Investeringar i befintliga fastigheter	63,1	73,5	71,1	114,0	52,0
Värdeförändring	85,7	100,9	35,1	80,0	40,5
Summa	7 381,1	7 230,8	6 186,4	5 904,9	5 493,8

* Förvärv av fastighet via bolag.

** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag.

Fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 (Entréfastigheterna), Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum) samt de nyförvärvade Hermodsdalsfastigheterna har senast externvärderats i juni 2019. Samtliga fastigheter har internvärderats den 30 september 2019.

Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3 och Concordia 14 har ej internvärderats utan värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar ej detaljplanerad mark.

Projektfastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 har internvärderats vid periodens slut.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 5, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter.

Kundfordringar

Kundfordringar uppgick till 6,8 Mkr (22,3) vid periodens utgång.

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2019

Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2019 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 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.

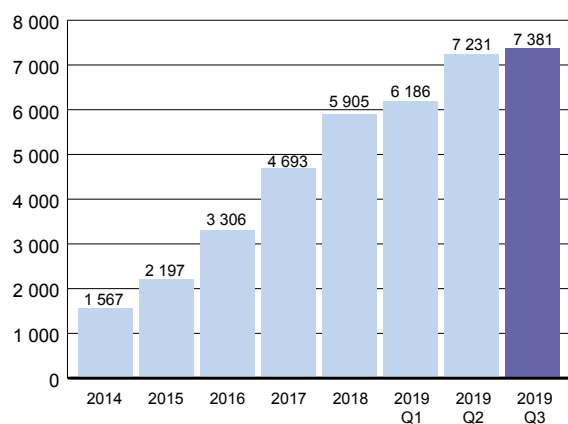
	ANTAL	ANTAL	UTHYRBAR	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
	FASTIGHETER	LÄGENHETER	YTA, KVM	MSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Fastighetskategori							
Bostäder	42	2 970	220 334	4 731	21 474	307	1 395
Handel	9	43	81 976	1 467	17 894	158	1 930
Kontor	5	1	12 009	464	38 603	29	2 445
Samhäll	9	111	20 039	501	25 021	35	1 723
Total	65	3 125	334 358	7 163	21 424	529	1 583
Område							
City	21	647	104 197	2 473	23 732	190	1 827
Limhamn/Slottsskogen	17	250	30 496	926	30 360	54	1 772
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	24	2 228	158 221	3 092	19 541	213	1 345
Rosengård	3	0	41 444	673	16 236	72	1 745
Total	65	3 125	334 358	7 163	21 424	529	1 583
Projekt	3	-	-	218	-	-	-
Totalt	68	3 125	334 358	7 381	21 424	529	1 583

	EKONOMISK	HYRES-	DRIFTSNETTO,	ÖVER-	DRIFTSNETTO	DIREKT-
	UTHYRINGS-	INTÄKTER,	MSEK	SKOTTS-	EXKL	AVKASTNING
	GRAD	MSEK	MSEK	GRAD	ADMIN, MSEK	EXKL ADMIN
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	303	191	63%	201	4,2%
Handel	81%	128	82	64%	85	5,8%
Kontor	94%	28	20	73%	21	4,4%
Samhäll	97%	34	24	71%	25	4,9%
Total	93%	492	316	64%	331	4,6%
Område						
City	84%	159	102	64%	107	4,3%
Limhamn/Slottsskogen	99%	53	38	71%	39	4,3%
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	99%	211	129	61%	137	4,4%
Rosengård	95%	69	47	68%	48	7,2%
Total	93%	492	316	64%	331	4,6%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	93%	492	316	64%	331	4,5%

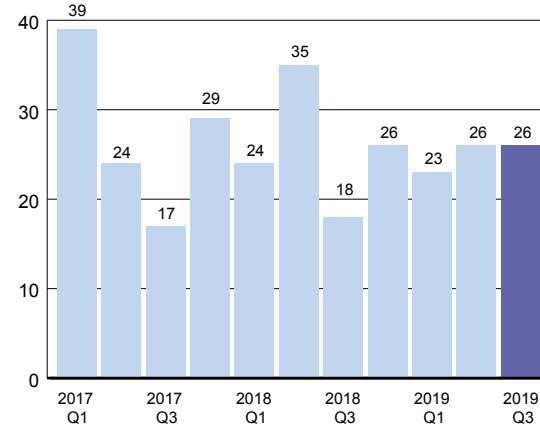
Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.

TRIANON DELÅRSRAPPORT Q3 2019 | 15

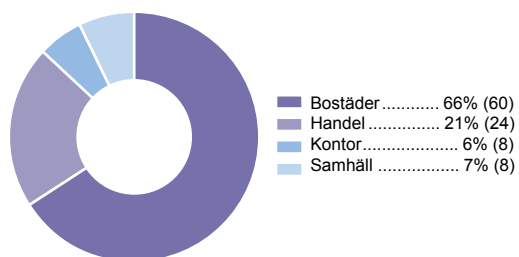
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



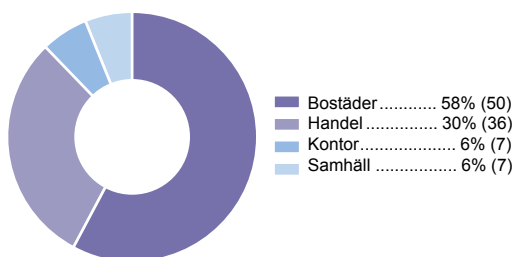
Antal renoverade lägenheter per kvartal



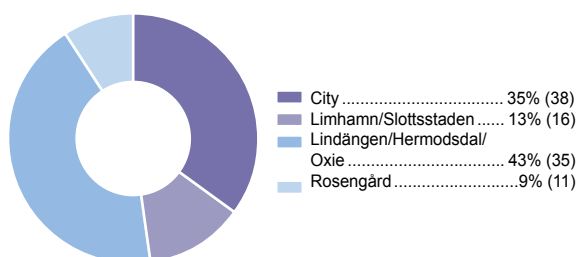
Fastighetsvärde per segment



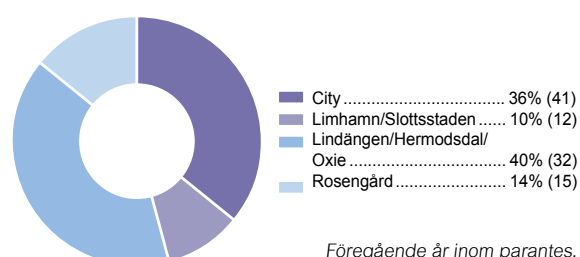
Hyresvärde per segment



Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



Föregående år inom parentes.

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
Häplingen 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
Månskärn 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
Förvärvade, ej tillträdde fastigheter				
Multihuset		Limhamn	19 800	30
Summa			19 800	30

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm.

** Tomträtt.

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 4 239,4 Mkr (3 255,1) 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. Konvertibellån till personalen uppgår till 11,4 Mkr (0) vid periodens utgång.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 060 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,6 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,5 procent (2,6) inklusive swapräntor. Derivataskulden uppgick till 191,7 Mkr (59,9) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1 år.

Belåningsgraden uppgick till 55,7 procent (55,9).

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 2 596,4 Mkr (1 995,9), varav 2 501,0 Mkr (1 913,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet har minskat med betald utdelning om 39,5 Mkr (34,4) samt ökat med 392,0 Mkr avseende emission av hybridobligation. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 7,0 Mkr under tredje kvartalet. Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 61,57 kronor per aktie (55,68).

Soliditeten uppgick till 33,2 procent (34,5) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 165,4 Mkr (204,4). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 135,4 Mkr (160,3). 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.

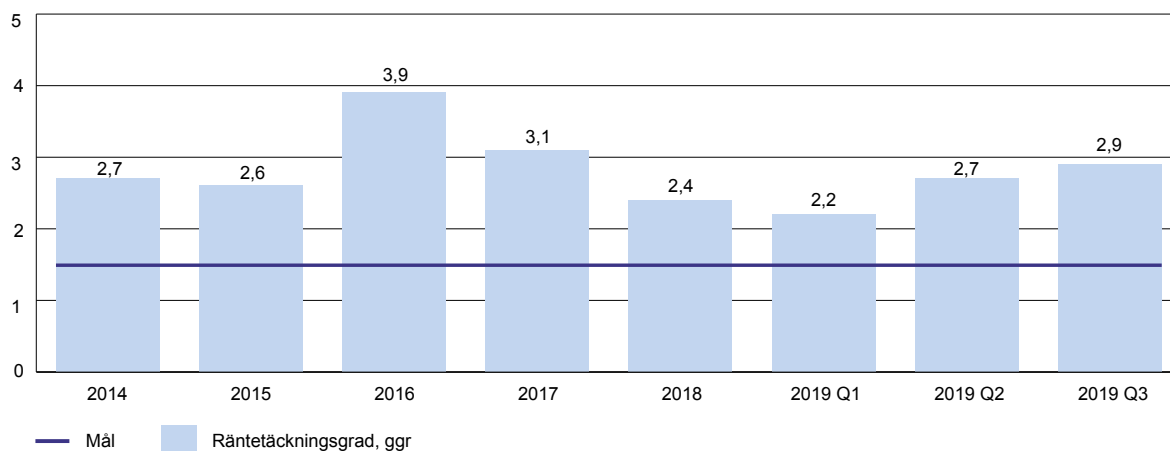
Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 110,1 Mkr (92,6) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 165,4 Mkr (204,4).

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

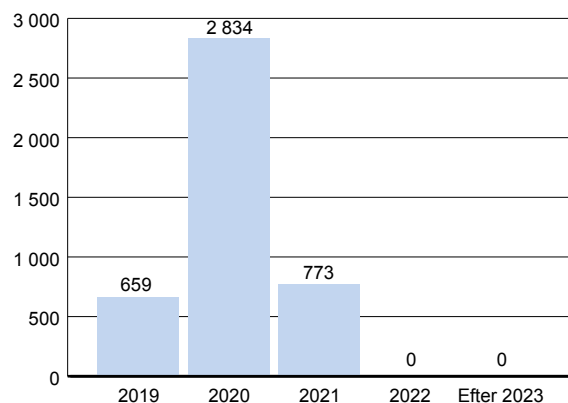
Räntetäckningsgrad, ggr



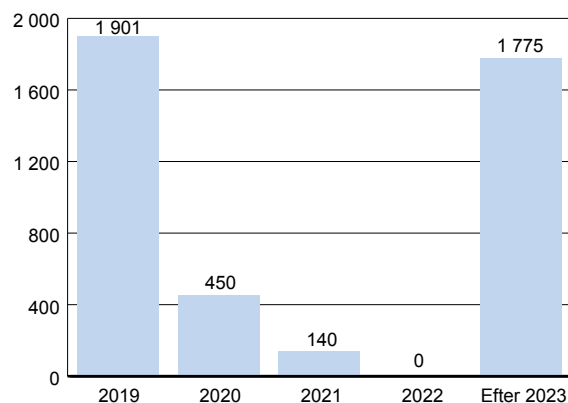
Räntetäckningsgrad

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.

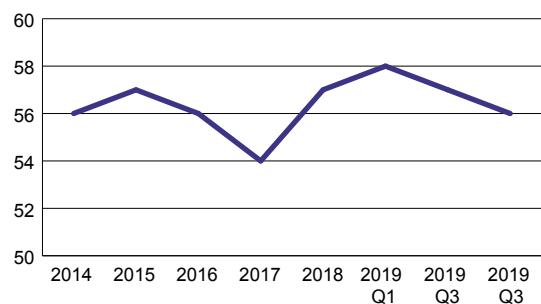
Kapitalbindning



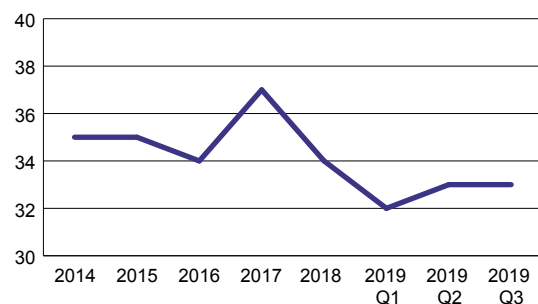
Räntebindning



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MKR	JUL-SEP 2019	JUL-SEP 2018	JAN-SEP 2019	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter	117,2	87,7	325,3	251,7	344,5
Övriga intäkter	2,3	0,3	3,0	1,0	3,6
Tomträttsavgäld	0,0	-0,6	0,0	-2,6	-3,8
Fastighetskostnader	-38,8	-26,3	-118,1	-91,9	-131,7
Driftsnetto	80,7	61,1	210,2	158,2	212,6
Central administration	-6,9	-7,6	-24,4	-22,2	-34,1
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	-0,2	-0,2	1,0	5,9
varav förvaltningsresultat	0,0	-0,2	0,1	0,9	1,1
varav värdeförändringar	0,0	0,0	-0,3	0,0	5,8
varav skatt	0,0	0,0	0,0	0,1	-1,0
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
Tomträttsavgäld	-1,7	0,0	-4,2	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-18,2	-13,5	-49,9	-35,8	-49,1
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	54,0	39,9	131,7	101,4	135,6
Förvaltningsresultat	54,0	39,9	132,0	101,3	130,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	85,7	40,5	221,7	131,5	211,5
Värdeförändring derivat	-45,2	9,2	-133,2	-13,6	-40,4
Resultat före skatt	94,5	89,6	220,2	219,3	306,7
Skatt på periodens resultat	-15,2	-16,4	-36,8	-21,0	-39,7
Periodens resultat	79,3	73,2	183,4	198,3	267,0
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	79,3	73,2	183,4	198,3	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	76,5	67,1	177,0	191,0	255,8
Innehav utan bestämmande inflytande	2,8	6,1	6,4	7,3	11,2
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	2,23	1,95	5,15	5,56	7,44
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning*	2,22	1,95	5,15	5,56	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*	34 388,8	34 365,5	34 373,4	34 365,5	34 365,5

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 SEP 2019	30 SEP 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7 381,1	5 493,8	5 904,9
Nyttjanderätt, tomträtter	190,6	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1,1	1,2	1,3
Finansiella anläggningstillgångar	8,4	9,0	13,3
Uppskjuten skattefordran	54,8	20,1	31,5
Summa anläggningstillgångar	7 636,0	5 524,1	5 951,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	29,5	55,5	59,5
Likvida medel	165,4	204,4	30,0
Summa omsättningstillgångar	194,9	259,9	89,5
SUMMA TILLGÅNGAR	7 830,9	5 784,0	6 040,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 501,0	1 913,5	1 978,4
Innehav utan bestämmande inflytande	95,4	82,4	85,9
Summa eget kapital	2 596,4	1 995,9	2 064,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	4 199,1	3 244,9	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	38,2	21,2	21,2
Leasingskulder	190,6	0,0	0,0
Derivatinstrument	191,7	59,9	79,0
Uppskjuten skatteskuld	433,0	343,0	372,9
Summa långfristiga skulder	5 052,6	3 669,0	3 757,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	40,3	10,2	62,5
Checkräkningskredit	0,0	0,0	5,1
Övriga kortfristiga skulder	141,6	108,9	151,4
Summa kortfristiga skulder	181,9	119,1	219,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 830,9	5 784,0	6 040,5

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MKR	30 SEP 2019	30 SEP 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	385,1	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	177,0	191,0	255,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut</i>	2 501,0	1 913,5	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	22,4	22,0
Utdelning	-2,0	-0,7	-0,7
Periodens resultat	6,4	7,3	11,2
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut</i>	95,4	82,4	85,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 596,4	1 995,9	2 064,3

Kassaflödesanalys i sammandrag

MKR	JAN-SEP 2019	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	132,0	101,4	135,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-19,8	-19,3	-34,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	112,2	82,1	101,0
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	36,2	16,5	13,5
Förändringar av rörelseskulder	-38,3	-6,0	37,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110,1	92,6	151,7
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-207,7	-130,9	-244,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-727,5	-311,2	-469,3
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,6	-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	0,2	-2,0	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-934,9	-444,2	-716,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	668,9	585,9	634,2
Amortering av lån	-52,3	-39,3	-48,6
Emission	0,0	-0,3	-0,3
Hybridobligation	385,1	0,0	0,0
Utbetald utdelning	-41,5	-34,4	-34,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	960,2	511,9	550,9
Periodens kassaflöde	135,4	160,3	-14,1
Likvida medel vid periodens ingång	30,0	44,1	44,1
Likvida medel vid periodens utgång	165,4	204,4	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	JUL-SEP 2019	JUL-SEP 2018	JAN-SEP 2019	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2018
Avkastning på eget kapital, %	12,4%	14,3%	10,2%	13,7%	13,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	2,6	2,4	2,4
Soliditet, %	33,2%	34,5%	33,2%	34,5%	34,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,4%	2,6%	2,5%	2,6%	2,6%
Förvaltningsresultat, Mkr	54,0	39,9	132,0	101,3	130,8
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	35,3%	13,7%	30,3%	13,0%	12,2%
Resultat före skatt, Mkr	94,5	89,6	220,2	219,3	306,7
Periodens totalresultat, Mkr	79,3	73,2	183,4	198,3	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	76,5	67,1	177,0	191,0	255,8
Eget kapital, Mkr	2 596,4	1 995,9	2 596,4	1 995,9	2 064,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 501,0	1 913,5	2 501,0	1 913,5	1 978,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 115,9	1 913,5	2 115,9	1 913,5	1 978,4
EPRA NAV, Mkr	3 070,9	2 296,3	3 070,9	2 296,3	2 398,8
EPRA NAV efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 685,8	2 296,3	2 685,8	2 296,3	2 398,8
Balansomslutning, Mkr	7 830,9	5 784,0	7 830,9	5 784,0	6 040,5

Aktierelaterade	JUL-SEP 2019	JUL-SEP 2018	JAN-SEP 2019	JAN-SEP 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	72,78	55,68	72,78	55,68	57,57
Eget kapital per aktie, kr**	61,57	55,68	61,57	55,68	57,57
Resultat per aktie, kr*	2,23	1,95	5,15	5,56	7,44
EPRA NAV per aktie, kr	89,36	66,82	89,36	66,82	69,80
EPRA NAV per aktie, kr**	78,15	66,82	78,15	66,82	69,80

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	JUL-SEP 2019	JUL-SEP 2018	JAN-SEP 2019	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter, Mkr	117,2	87,7	325,3	251,7	344,5
Driftsöverskott, Mkr	80,7	61,1	210,2	158,2	212,6
Hysesvärde, Mkr	529,4	418,7	529,4	418,7	437,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,0%	88,2%	93,0%	88,2%	89,2%
Överskottsgrad, %	68,9%	69,7%	64,6%	62,9%	61,7%
Belåningsgrad, %	55,7%	55,9%	55,7%	55,9%	56,6%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	73%	68%	73%	68%	69%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	334	258	334	258	272

Härledning av nyckeltal

	JUL-SEP 2019	JUL-SEP 2018	JAN-SEP 2019	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2018
MKR OM INGET ANNAT ANGES					
Hysesintäkter	117,2	87,7	325,3	251,7	344,5
Övriga intäkter	2,3	0,3	3,0	1,0	3,6
Fastighetskostnader	-38,8	-26,9	-118,1	-94,5	-135,5
Driftsnetto	80,7	61,1	210,2	158,2	212,6
Överskottsgrad, %	68,9%	69,7%	64,6%	62,9%	61,7%
Eget kapital	2 596,4	1 995,9	2 596,4	1 995,9	2 064,3
Balansomslutning	7 830,9	5 784,0	7 830,9	5 784,0	6 040,5
Soliditet, %	33,2%	34,5%	33,2%	34,5%	34,2%
Skuld till kreditinstitut	4 199,1	3 244,9	4 199,1	3 244,9	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	38,2	21,2	38,2	21,2	21,2
Skuld till kreditinstitut	40,3	10,2	40,3	10,2	62,5
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1
Likvida medel	-165,4	-204,4	-165,4	-204,4	-30,0
Räntebärande nettoskuld	4 112,2	3 071,9	4 112,2	3 071,9	3 342,9
Förvaltningstillgångar	7 381,1	5 493,8	7 381,1	5 493,8	5 904,9
Belåningsgrad, %	55,7%	55,9%	55,7%	55,9%	56,6%
Resultat före skatt	94,5	89,6	220,2	219,3	306,7
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-40,5	-49,7	-88,5	-117,9	-171,1
Återläggning av räntekostnader	18,2	13,5	49,9	35,8	49,1
Justerat resultat före skatt	72,2	53,4	181,6	137,2	184,7
Finansiella kostnader	-18,2	-13,5	-49,9	-35,8	-49,1
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-7,0	-7,5	-20,4	-20,6	-28,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-25,2	-21,0	-70,3	-56,4	-77,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	2,6	2,4	2,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	76,5	67,1	177,0	191,0	255,8
Beräknat årstakt	306,0	268,3	236,0	254,7	255,8
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 466,2	1 880,0	2 310,1	1 855,7	1 886,4
Avkastning på eget kapital, %	12,4%	14,3%	10,2%	13,7%	13,6%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 501,0	1 913,5	2 501,0	1 913,5	1 978,4
Återläggning av uppskjuten skatt	433,0	343,0	433,0	343,0	372,9
Återläggning av derivat	191,7	59,9	191,7	59,9	79,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-54,8	-20,1	-54,8	-20,1	-31,5
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	3 070,9	2 296,3	3 070,9	2 296,3	2 398,8
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-385,1	0,0	-385,1	0,0	0,0
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	2 685,8	2 296,3	2 685,8	2 296,3	2 398,8

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

MKR	JUL-SEP 2019	JUL-SEP 2018	JAN-SEP 2019	JAN-SEP 2018	JAN-DEC 2018
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	15,4	12,3	44,1	37,9	50,4
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,3	0,1	0,6	0,6
Summa rörelseintäkter	15,5	12,6	44,2	38,5	52,2
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-1,9	-5,6	-9,8	-7,4	-14,9
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,3	5,6	15,3	15,1	20,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,9	-13,0	-37,7	-34,1	-47,5
Resultat efter finansiella poster	-9,5	-13,0	-32,3	-26,4	-41,8
<i>Bokslutsdispositioner</i>					
Resultat före skatt	-9,5	-13,0	-31,3	-26,4	3,0
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
Periodens resultat/Totalresultat	-9,5	-13,0	-31,3	-26,4	6,8

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 SEP 2019	30 SEP 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	645,0	594,6	637,7
Fordringar på koncernföretag	886,9	367,1	558,6
Finansiella anläggningstillgångar	591,6	583,8	593,7
Summa anläggningstillgångar	2 123,5	1 545,5	1 790,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	21,6	19,5	23,0
Kassa och bank	158,9	196,6	25,6
Summa omsättningstillgångar	180,5	216,1	48,6
SUMMA TILLGÅNGAR	2 304,0	1 761,6	1 838,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	926,1	578,7	611,8
Avsättningar för skatter	9,0	7,9	9,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	801,3	755,1	744,2
Övriga långfristiga skulder	11,4	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag	515,3	395,4	409,2
Summa långfristiga skulder	1 328,0	1 150,5	1 153,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6,6	0,3	14,6
Övriga skulder	34,3	24,2	49,8
Summa kortfristiga skulder	40,9	24,5	64,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 304,0	1 761,6	1 838,6

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering jul-sep 2019

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 SEP 2019
Bostäder	73,2	0,0	-24,4	48,9	66,8%	4 731,5
Handel	28,8	0,0	-10,4	18,4	64,0%	1 466,9
Kontor	6,8	0,0	-1,6	5,2	76,6%	463,6
Samhäll	8,3	0,0	-2,2	6,1	73,1%	501,4
Ej fördelat	0,0	2,3	-0,2	2,1	0,0%	217,7
Summa	117,2	2,3	-38,8	80,7	68,9%	7 381,1

Segmentsrapportering jul-sep 2018

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 SEP 2018
Bostäder	50,7	0,0	-14,5	36,2	71,4%	3 246,7
Handel	22,8	0,0	-9,1	13,7	60,0%	1 314,9
Kontor	6,7	0,0	-1,6	5,3	78,4%	444,8
Samhäll	7,4	0,0	-1,7	5,6	76,3%	432,5
Ej fördelat	0,2	0,3	0,0	0,3	0,0%	54,9
Summa	87,7	0,3	-26,9	61,1	69,7%	5 493,8

Segmentsrapportering jan-sep 2019

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 SEP 2019
Bostäder	197,3	0,0	-73,2	124,2	62,9%	4 731,5
Handel	83,2	0,0	-32,5	50,7	60,9%	1 466,9
Kontor	20,1	0,0	-5,1	14,9	74,4%	463,6
Samhäll	24,7	0,0	-7,1	17,6	71,4%	501,4
Ej fördelat	0,0	3,0	-0,2	2,8	0,0%	217,7
Summa	325,3	3,0	-118,1	210,2	64,6%	7 381,1

Segmentsrapportering jan-sep 2018

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 SEP 2018
Bostäder	142,0	0,0	-50,4	91,6	64,5%	3 246,7
Handel	67,7	0,0	-32,9	34,8	51,4%	1 314,9
Kontor	20,3	0,0	-4,8	15,5	76,2%	444,8
Samhäll	21,8	0,0	-6,4	15,4	70,6%	432,5
Ej fördelat	0,0	1,0	0,0	1,0	0,0%	54,9
Summa	251,7	1,0	-94,5	158,2	62,9%	5 493,8

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment.

Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, kontor, handel och samhäll. 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 då bestämmande inflytande erhållits och ingår i segmentsrapporteringen inom segmentet samhällsfastigheter.

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.

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 Nyttjanderätt tomträtter, vilket uppgår till 190,6 Mkr. Motsvarande belopp har tagits upp

som långfristig leasingskuld. Tomträttsavgäld samt arrendekostnader kopplade till dessa avtal, tidigare redovisade inom driftsöverskottet, redovisas från och med 2019 inom finansnettot i resultaträkningen.

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 i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisning 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 30 oktober 2019

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Jan Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning (ISRE) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation.

GRANSKNINGSRAPPORT

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ)
Org nr 556183-0281

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) per den 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med ISA 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 30 oktober 2019

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

Anders Persson
Auktoriserad revisor

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 hybridobligation

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 hybridobligation

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 med omnejd. 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 Growth Market.

FINANSIELL KALENDER:

Bokslutskommuniké 2019	2020-02-28
Årsstämma 2020	2020-05-04
Delårsrapport Q1 2020	2020-05-04
Delårsrapport Q2 2020	2020-08-21
Delårsrapport Q3 2020	2020-11-04

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