

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI-DECEMBER 2019
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – december 2019

- Hyresintäkterna ökade med 30 procent och uppgick till 446,4 Mkr (344,5).
- Driftsöverskottet ökade med 34 procent och uppgick till 285,5 Mkr (212,6) och överskottsgraden uppgick till 64 procent (62).
- Förvaltningsresultatet ökade med 36 procent och uppgick till 177,3 Mkr (130,8).
- Periodens resultat uppgick till 307,1 Mkr varav 309,6 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till december om 8,96 kr (7,44).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 292,3 Mkr (211,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -81,9 Mkr (-40,4).
- Ökad utdelning om 26 procent om 1,45 kronor per aktie (1,15), vilket motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.

Resultat i korthet för fjärde kvartalet 2019

- Hyresintäkterna ökade med 30 procent och uppgick till 121,1 Mkr (92,8).
- Driftsöverskottet ökade med 38 procent och uppgick till 75,3 Mkr (54,4) och överskottsgraden uppgick till 62 procent (59).
- Förvaltningsresultatet ökade med 54 procent och uppgick till 45,3 Mkr (29,5).
- Periodens resultat uppgick till 123,7 Mkr varav 132,6 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden oktober till december om 3,77 kr (1,89).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 70,6 Mkr (80,0).
- Värdeförändring derivat uppgick till 51,3 Mkr (-26,8).

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 på sidan 34 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 28 februari 2020 kl 08.00 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Försäljning av nyproduktionsprojekt med ungdomsbostäder på Sorgenfri. Överenskommet fastighetsvärde är 435 Mkr och tillträde beräknas ske då projektet färdigställts 2023.
- Boinstitutet med stöd av Svenskt Tenn nominerade Trianon till Bopriset - till minne av Josef Frank, för nybyggnation på Lindängen.
- Beslut om att ansöka om listbyte från Nasdaq First North Premier Growth Market till Stockholms huvudmarknad. Avsikten är att genomföra listbytet inom sex till tolv månader, förutsatt att ansökan godkänns av Nasdaq Stockholm.
- Nyemission av 2,1 miljoner aktier av serie B till 100 kronor per aktie och en premie om 2 procent.

- Valberedningen utgörs av Jan Barchan (Briban Invest AB), Torbjörn Granevärn (Olof Andersson Förvaltnings AB), Malin Ruijsenaars (AB Grenspecialisten) samt Mats Cederholm (styrelseordförande i Fastighets AB Trianon). Jens Ismunden lämnar valberedningen och ersätts av Malin Ruijsenaars. Valberedningen har utsett Torbjörn Granevärn till sin ordförande.

Händelser efter periodens utgång

- Trianon förvärvade en bostadsfastighet på Nydala i Malmö omfattande cirka 2 700 kvm fördelat på 44 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 33 Mkr.

JANUARI-DECEMBER 2019

HYRESINTÄKTER	DRIFTSÖVERSKOTT	FÖRVALTNINGSRESULTAT	ÅRETS RESULTAT
446 MKR	286 MKR	177 MKR	307 MKR

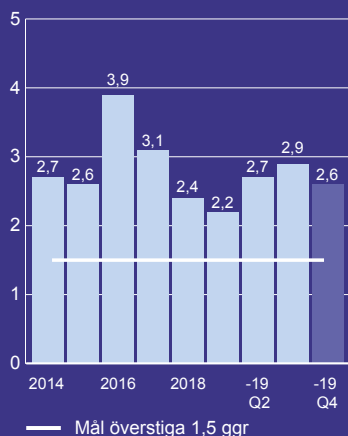
NYCKELTAL	OKT-DEC 2019	OKT-DEC 2018	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
Hyresintäkter, Mkr	121	93	446	345
Driftsöverskott, Mkr	75	54	286	213
Förvaltningsresultat, Mkr	45	30	177	131
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	46	34	177	136
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	71	80	292	212
Periodens totalresultat, Mkr	124	69	307	267
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	7 958	5 905	7 958	5 905
Balansomslutning, Mkr	8 420	6 041	8 420	6 041
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,2	2,6	2,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	20%	13%	13%	14%
Belåningsgrad, %	55%	57%	55%	57%
Soliditet, %	35%	34%	35%	34%
Eget kapital per aktie, kr	77,63	57,57	77,63	57,57
Eget kapital per aktie, kr*	67,27	57,57	67,27	57,57
Resultat per aktie, kr	3,77	1,89	8,96	7,44
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	92,80	69,80	92,80	69,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	82,43	69,80	82,43	69,80
Hyresvärde, Mkr	558	438	558	438
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94%	89%	94%	89%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	341	272	341	272

* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.
Nyckeltal beskrivs utifrån ESMA:s krav på sidan 26.

2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q4 2019

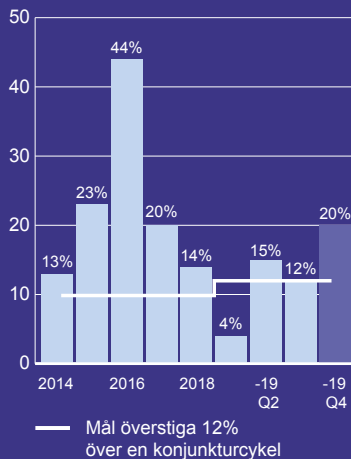
Finansiella mål 2019

Räntetäckningsgrad, ggr



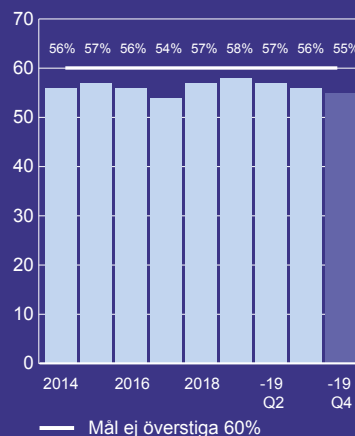
Helår 2019: 2,6 ggr

Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Helår 2019: 13%

Belåningsgrad, %

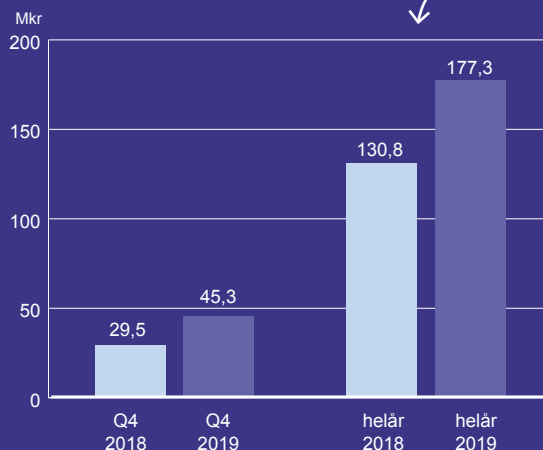


Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



Ökning med 36 %

Förvaltningsresultat, Mkr

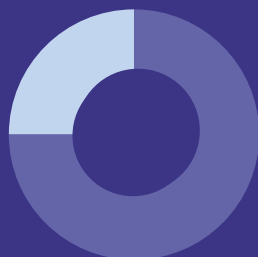


Ökning med 36 %

Ökning med 54 %

Mål ökning med 12% årligen

Andel av fastighetsvärde



Bostads- och samhällsfastigheter75% (69)
Handels- och kontorsfastigheter.....25% (31)

Mål andel bostads- och samhällsfastigheter 80%

VD HAR ORDET

2019 - HÖGT ÖVER MÅLET

2019 blev ännu ett starkt år för Trianon med hög tillväxt och lönsamhet. Vi genomförde flera förvärv, där Hermodsdalsförvärvet om 900 Mkr är det största i bolagets historia. Vi lyckades även väl med uthyrningen och uppnådde en nettouthyrning på cirka 20 Mkr. Vid årsskiftet var uthyrningsgraden 94 procent. Vi fortsatte med värdeskapande investeringar i våra bostadsfastigheter med renovering av över 100 lägenheter. Nyproduktionen utvecklades positivt och 144 lägenheter kommer att stå klara i Oxie under första halvåret 2020.



Framgångarna under året har vi våra medarbetare att tacka för. Deras utmärkta insatser visar prov på stort engagemang, nytänkande och mod, och möjliggör en fortsatt god utveckling av bolaget. Samtidigt vill jag även tacka för det förtroende som våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare visat oss.

En mycket god ekonomisk utveckling

Under 2019 hade Trianon en stark ekonomisk utveckling med över 30 procents ökning av både intäkter och förvaltningsresultat. Det faktum att förvaltningsresultatet hade en större procentuell ökning än hyresintäkterna visar att vi har en god kostnadskontroll. Ökningen av förvaltningsresultatet ligger högt över målet om en årlig ökning på 12 procent. Vi har ett starkt kassaflöde som återinvesteras i verksamheten för fortsatt tillväxt. Vårt starka kassaflöde möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå.

Hållbar hybridobligation möjliggör för fortsatt socialt hållbarhetsarbete

Under året emitterade Trianon en hållbar hybridobligation om 400 Mkr. Emissionslikviden kommer att användas för vårt arbete med social hållbarhet och som delfinansiering av förvärvet på Hermodsdal och Almhög. Det är den första hybridobligationen med socialt ramverk i Sverige. Obligationslånet blev väsentligt övertecknat och det starka intresset från nordiska investerare ser vi som en bekräftelse på vår investeringsstrategi om att äga och förvalta ett koncentrerat bestånd i i Malmö med omnejd.

Stark finansiell ställning och listbyte i sikte

Den riktade emissionen om 2 100 000 nya aktier i slutet av året blev också mycket framgångsrik, och bolaget tillfördes 210 Mkr. Emissionen möjliggör fortsatt expansion och ett breddat aktieäggande samtidigt som den främjar likviditeten i vår aktie. Nu tar vi sikte mot ett listbyte av Trianonaktien under 2020, från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholms huvudmarknad. Det är en kvalitetsstämpel och ett naturligt steg i vår utveckling som kommer att stärka vår profil i förhållande till investerare och andra intressenter.

Sammantaget har Trianon idag en stark finansiell ställning med en förvärvs- och investeringskapacitet på cirka 1 Mdkr utan att överskrida vårt finansiella mål om en belåningsgrad på 60 procent.

Utmanande nya finansiella mål

När bolaget noterades 2017 var ett av målen att dubbla fastighetsvärdet från 3,3 till 6,6 Mdkr inom 3-5 år, något vi lyckades med på två år. Under 2019 beslöt vi sätta nya relativt krävande mål med en avkastning på eget kapital om 12 procent och en årlig tillväxt av förvaltningsresultatet på 12 procent. Ytterligare ett mål är att andelen bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till 80 procent av beståndet. Vid årsskiftet 2019/2020 var vi uppe i 75 procent, vilket ger en lägre risk i vår verksamhet. För att uppnå dessa mål har vi en väl genomarbetad strategisk plan med fokus på Malmö med omnejd.

Förvärv ger stor förvaltningsenhet på Hermodsdal

Genom Hermodsdalsförvärvet i början av 2019 har vi nu ett bestånd på 1 100 lägenheter och är den ledande fastighetsägaren i området. Vi har etablerat ett nytt kontor och en ny organisation speciellt för Hermodsdal. Vår ambition är att förändra området genom upprustning av husen, skapa en bättre boendemiljö och tryggare område för de boende och få dem att känna stolthet över att bo i våra bostäder. Vi ser en god potential till värdeskapande investeringar då ungefär 65 procent av beståndet är orenoverat.

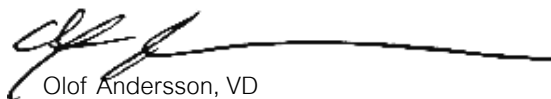
Det andra större förvärvet under 2019 var Multihuset på Limhamn till ett värde av 425 Mkr. Det är glädjande att kunna förvärva ett nyproducerat hus i Limhamn där vi redan har en stark närvaro och som passar väl in i vårt befintliga bestånd.

Stark utveckling under det fjärde kvartalet

Under det fjärde kvartalet ökade våra intäkter med 30 procent till 121 Mkr (93) som en följd av vårt större bestånd och ökade uthyrning. De ökade intäkterna slog även igenom på driftsnettot som ökade med 38 procent till 75 Mkr (54) och förvaltningsresultatet som steg med 54 procent till 45 Mkr (30). Under kvartalet gjorde vi ett mindre kompletterande förvärv i direkt anslutning till Multihuset i Limhamn med stora möjligheter till värdeskapande investeringar. Fastigheten består av sex silos om 15 000 kvm byggrätter på ett av de bästa lägena i Malmö.

Mål och fokus för 2020

Med en fortsatt stark fastighetsmarknad 2020 ser vi med tillförsikt på att med god marginal nå våra finansiella mål. Det gör vi genom nyproduktion, noll vakanser, värdeskapande investeringar och fler förvärv. Genom vår förmåga att anpassa oss till förändringar på den lokala marknaden, en god finansiell ställning och vårt fokus på hållbarhet ser jag att 2020 kan bli ett nytt framgångsrikt år för Trianon.



Olof Andersson, VD

KORT OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö 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/Hermosdalen, Rosengård samt Oxie.

Trianon konsoliderar 72 fastigheter och deläger ytterligare 1 fastighet som redovisas som intressebolag vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 341 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 7 958 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

Per den 31 december 2019 har bolaget totalt 36 465 500 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 34 944 382 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 5 015 556 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 91 163 750 kronor och kvotvärdet per aktie till 2,50 kronor.

Aktiekapitalet ökades den 27 november 2019 med 5 250 000 kronor genom en nyemission av 2 100 000 nya B-aktier. Emissionen gjordes till en kurs om 100 kronor per aktie och innebar en utspädning om cirka 6 procent av bolagets totala antal aktier.

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier numera Nasdaq First North Premier Growth Market till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Stängningskursen den 31 december 2019 var 103,50 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3 617 Mkr den 31 december 2019.

Konvertibellån

Incitamentsprogram till personalen i form av konvertibellån tecknades under 2019 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 det 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. Konvertibellånet löper på tre år och konvertering sker i slutet av 2022.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Certified adviser

Avanza

Regeringsgatan 103

111 39 Stockholm

Telefon: 08-4094 21 20

Email: ca@avanza.se

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	FÖR- ÄNDRING	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
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	36 465 500	5 250 000	91 163 750
Summa				1 521 118	34 944 382	36 465 500		91 163 750

Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 28 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster.

I samband med nyemissionen sålde styrelseordförande Mats Cederholm samt styrelseledamöterna Olof Andersson och Jan Barchan sammanlagt 800 000 aktier till samma villkor som i nyemissionen för att bredda aktieägandet samt främja likviditeten i aktien.

Ägandet av bolagets totala antal aktier den 31 december 2019 framgår enligt tabell nedan.

Ägare den 31 december 2019

NAMN	SUMMA INNEHAV	INNEHAV %	SUMMA RÖSTER	RÖSTER %
Briban Invest AB	10 308 663	28,27%	1 681 337,7	33,52%
Olof Andersson privat och via bolag	10 293 726	28,23%	1 679 844,0	33,49%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 140 374	11,35%	414 037	8,26%
AB Grenspecialisten	3 652 524	10,02%	365 252,4	7,28%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 163 185	3,19%	184 381,9	3,68%
Fosielund Holding AB	890 000	2,44%	89 000	1,77%
Danica Pension Försäkrings AB	627 904	1,72%	62 790	1,25%
SEB Nanocap	415 662	1,14%	41 566	0,83%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,12%	41 000	0,82%
Areim Investment 4-5 AB	400 000	1,10%	40 000	0,80%
Övriga aktieägare	4 163 462	11,42%	416 346,0	8,30%
	36 465 500	100,00%	5 015 556	100,00%

Aktiekursens utveckling kr per aktie



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – DECEMBER 2019

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 446,4 Mkr (344,5), vilket motsvarar en ökning med 30 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter men även till ökad uthyrning samt minskade rabatter.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 20,5 Mkr (14,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2019 till 94 procent (89).

Det totala hyresvärdet den 31 december 2019 uppgick till 557,8 Mkr (437,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 167,6 Mkr (131,7). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

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

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 107 (103) lägenheter har renoverats under perioden.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 285,5 Mkr (212,6) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 34 procent. Överskottsgraden uppgick till 64 procent (62). Överskottsgraden har ökat till följd av en ökad uthyrningsgrad och minskade vakanser.

Central administration

Central administration uppgick till 35,8 Mkr (34,1) 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 59 (50) varav 25 (22) tjänstemän.

Central administration belastas med kostnader för bedömda och konstaterade kundförluster om 1,8 Mkr.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -0,4 Mkr (5,9) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Värdeförändringar inklusive skatteeffekt i intressebolagsfastigheter uppgick till -0,1 Mkr (4,8). Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter rensat för värdeförändringar och skatt uppgick till -0,3 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 66,6 Mkr (49,1) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,4 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 18,3 Mkr (15,5).

Finansiella kostnader belastas med 5,8 Mkr (0) beroende på förändring av redovisning av tomt-rättsavgälder i enlighet med IFRS 16. Denna post särredovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 292,3 Mkr (211,5) för perioden.

Hela fastighetsbeståndet har externvärderats vid periodens slut förutom de nämnda projektfastigheterna nedan, vilka har värderats till anskaffningsvärde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgår till 4,7 procent.

Fastigheterna Fendern 1, Bojen 1, Bunkeflostrand 155:3 och Concordia 14 har värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 konverteras från kontor till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar 74 500 kvm obebyggd mark belägen vid Öresundsbron. Projektfastigheterna Fendern 1 och Bojen 1 har förvärvats under kvartalet och omfattar mark detaljplanerad för bostäder och centrumfunktioner. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till de under fjärde kvartalet tillträdde fastigheterna Bryggan 1 och Bryggan 2 på Limhamn (Multihuset).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -81,9 Mkr (-40,4) för perioden. Av detta avser -27,4 Mkr (-29,1) räntor kopplade till underliggande räntederivat. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -80,5 Mkr (-39,7) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -93,1 Mkr (-50,0), värdeförändringar av derivatinstrument 11,2 Mkr (2,5), skatt avseende obeskattade reserver i dotterbolag -1,2 (0,0) samt förändring av uppskjuten skattefordran 4,9 Mkr (7,8). Aktuell skatt uppgick till -2,3 Mkr (0,0). Föregående års skattekostnad påverkades positivt på grund av nya skattesatser.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 307,1 Mkr (267,0), varav 309,6 Mkr (255,8) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 8,96 kronor per aktie (7,44) före utspädning och 8,95 kronor per aktie (7,44) efter utspädning.

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER FJÄRDE KVARTALET 2019

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

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 121,1 Mkr (92,8), vilket motsvarar en ökning med 30 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 0,5 Mkr (3,6).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 49,5 Mkr (39,8). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Under kvartalet har 32 (26) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 75,3 Mkr (54,4) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 62 procent (59).

Resultat

Kostnader för central administration minskade under kvartalet till 11,4 Mkr (11,9). Central administration belastas med kostnader för befarade och konstaterade kundförluster om 1,8 Mkr.

Finansiella kostnader uppgick till 16,7 Mkr (13,3) och ökningen beror på ökad låneskuld.

Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,1 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 54 procent till 45,3 Mkr (29,5).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 70,6 Mkr (80,0) för perioden.

Värdeförändringar derivat uppgick till 51,3 Mkr (-26,8). Av detta avser -7,0 Mkr (-10,5) räntor kopplade till underliggande räntederivat. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.



*Mama's Kaffe och Tvättotek
på Vårsången, 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	31 DEC 2019	30 SEP 2019	30 JUN 2019	31 MAR 2019	31 DEC 2018
Hyresvärde	557,8	529,5	525,1	456,1	437,9
Vakanser*	-29,7	-26,0	-27,5	-28,3	0,0
Rabatter	-6,6	-11,0	-11,0	-10,7	0,0
Rabatter och vakanser*	0,0	0,0	0,0	0,0	-47,2
Hyresintäkter	521,5	492,4	486,6	417,1	390,7
Fastighetskostnader	-165,4	-161,0	-160,1	-134,8	-126,7
Fastighetsadministration	-16,0	-15,2	-15,2	-13,0	-12,0
Driftsöverskott	340,1	316,3	311,3	269,3	252,0
Överskottsgrad	65%	64%	64%	65%	65%
Central administration	-40,2	-38,0	-38,0	-31,0	-30,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,3	0,4	0,4	0,2	0,4
Finansiella intäkter och kostnader	-103,9	-100,9	-100,5	-87,1	-85,0
Förvaltningsresultat	196,3	177,8	173,2	151,4	137,4
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	190,0	171,6	167,0	145,2	131,5
Innehav utan bestämmande inflytande	6,3	6,2	6,2	6,2	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 72 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 341 196 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 65 procent bostäder, fördelat på 3 163 stycken lägenheter.

Under fjärde kvartalet har 73,5 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie centrum. Under 2019 har totalt 281,2 Mkr investerats i befintliga fastigheter och nybyggnadsprojekt. Dessutom har investeringar gjorts för hyresgästpassningar i fastigheterna Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum), Häggen 13 (Värnhem) och Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som görs i bostadsbeståndet.

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 fjärde kvartalet har Multihuset i Limhamn (fastigheterna Bryggan 1 och Bryggan 2) tillträtts. Dessutom har två projektfastigheter av mindre värde förvärvats i nära anslutning till Multihuset (fastigheterna Bojen 1 och Fendern 1), där några av Limhamns Cementfabriks gamla silos är belägna. Den nya detaljplanen för fastigheterna medger en potential om byggnation om upp till 15 000 kvm BTA bostäder och centrumfunktioner.

Under tredje kvartalet tecknades avtal om avyttring av en projektfastighet på Sorgenfri, med tillträde då fastigheten är färdigställd, beräknat till 2023.

Nyproduktion

Nyproduktionen på fastigheterna Lerteglet 1 och Murtelet 1 vid Oxie station pågår och omfattar 144 lägenheter. Fastigheten Lerteglet 1 färdigställdes efter kvartalets utgång och inflyttning startade i slutet av januari 2020. Fastigheten Murtelet 1 kommer att färdigställas under andra kvartalet 2020.

Fastighetsvärdering

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 958,4 Mkr (5 904,9).

Hela fastighetsbeståndet har externvärderats vid periodens slut förutom de nämnda projektfastigheterna nedan, vilka har värderats till anskaffningsvärde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgår till 4,7 procent.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

MKR	31 DEC 2019	30 SEP 2019	30 JUN 2019	31 MAR 2019	31 DEC 2018
Ingående balans	7 381,1	7 230,8	6 186,4	5 904,9	5 493,8
Investeringar via bolag*	433,2	1,5	870,0	119,7	217,1
Investeringar via bolag**	0,0	0,0	0,0	55,6	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	73,5	63,1	73,5	71,1	114,0
Värdetförändring	70,6	85,7	100,9	35,1	80,0
Summa	7 958,4	7 381,1	7 230,8	6 186,4	5 904,9

* Förvärv av fastighet via bolag.

** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag.

Fastigheterna Fendern 1, Bojen 1, Bunkeflostrand 155:3 och Concordia 14 har värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 konverteras från kontor till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar 74 500 kvm obebyggd mark vid Öresundsbron. Projektfastigheterna Fendern 1 och Bojen1 har förvärvats under kvartalet och omfattar mark detaljplanerad för bostäder och centrumfunktioner. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till de under fjärde kvartalet tillträdde fastigheterna Bryggan 1 och Bryggan 2 på Limhamn (Multihuset).

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 6, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter.

Kundfordringar

Kundfordringar uppgick till 10,2 Mkr (15,6) vid periodens utgång.

Trianons fastighetsbestånd 31 december 2019

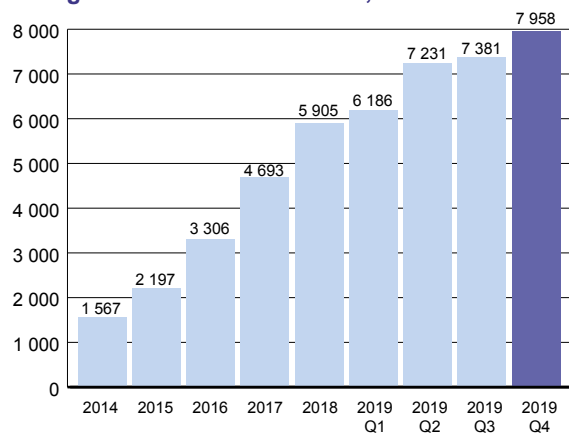
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2019 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2020 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda 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	43	3 008	221 945	4 861	21 900	314	1 414
Handel	9	43	79 651	1 485	18 638	159	1 992
Kontor	4	1	10 965	451	41 085	28	2 560
Samhäll	10	111	27 591	861	31 213	56	2 022
Total	66	3 163	340 152	7 657	22 510	556	1 636
Område							
City	20	655	99 367	2 461	24 763	189	1 901
Limhamn/Slottsskogen	19	280	40 305	1 381	34 256	80	1 978
Lindängen/Hermesdal/Oxie	24	2 228	158 836	3 132	19 720	214	1 350
Rosengård	3	0	41 644	683	16 406	73	1 764
Total	66	3 163	340 152	7 657	22 510	556	1 636
Projekt	6	-	1 044	302	-	-	-
Totalt	72	3 163	341 196	7 958	22 510	556	1 636

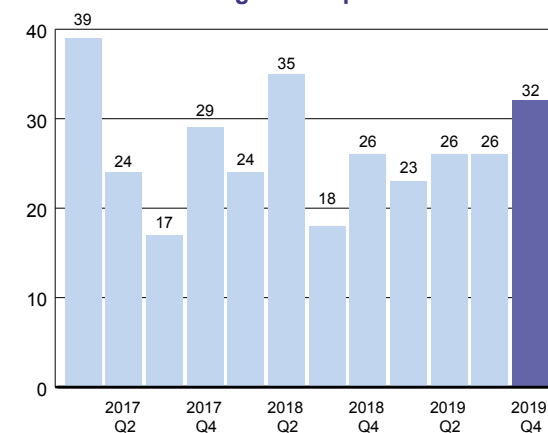
	EKONOMISK	HYRES-	DRIFTSNETTO,	ÖVER-	DRIFTSNETTO	DIREKT-
	UTHYRINGS-	INTÄKTER,	MSEK	SKOTTS-	EXKL	AVKASTNING
	GRAD	MSEK	MSEK	GRAD	ADMIN, MSEK	EXKL ADMIN
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	311	198	64%	208	4,3%
Handel	85%	134	87	65%	91	6,1%
Kontor	99%	28	21	76%	22	4,8%
Samhäll	87%	49	35	72%	36	4,2%
Total	94%	522	340	65%	356	4,7%
Område						
City	88%	165	107	65%	111	4,5%
Limhamn/Slottsskogen	91%	73	53	73%	55	4,0%
Lindängen/Hermesdal/Oxie	99%	212	133	62%	140	4,5%
Rosengård	96%	71	48	68%	50	7,3%
Total	94%	522	340	65%	356	4,7%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	94%	522	340	65%	356	4,5%

Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde. Ekonomisk uthyrningsgrad Samhäll påverkas av fastigheten Bryggan 2 som tillträtts under kvartal 4 2019.

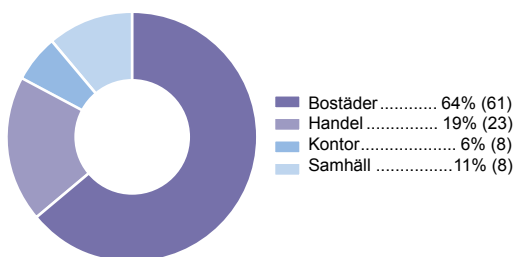
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



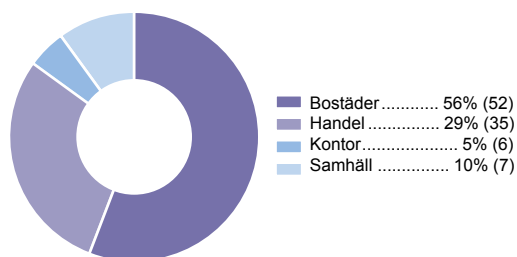
Antal renoverade lägenheter per kvartal



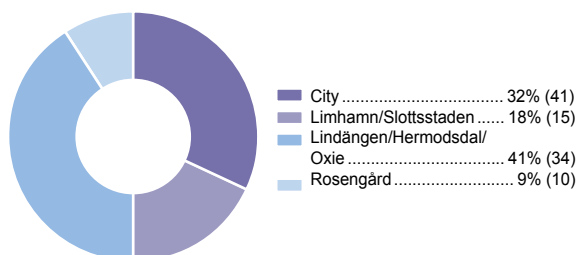
Fastighetsvärde per segment



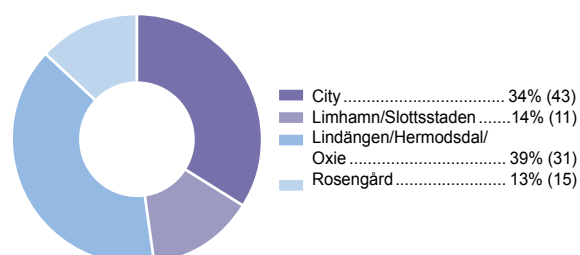
Hyresvärde per segment



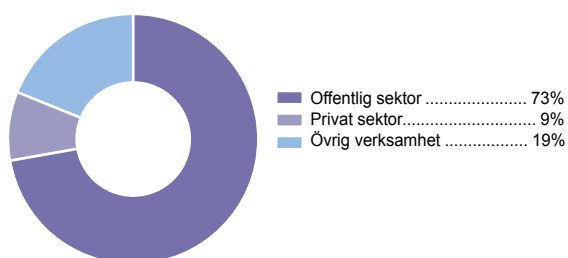
Fastighetsvärde per område



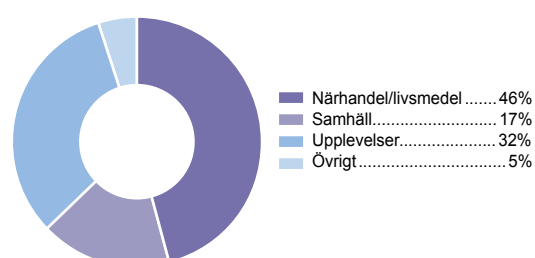
Hyresvärde per område



Samhäll - andel av hyresvärde



Handel - andel av hyresvärde



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
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	2 272	30
Bryggan 2	Samhäll	Limhamn	7 628	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 876	63
Docenten 1*	Bostad	Lindängen	6 556	93
Docenten 4*	Bostad	Lindängen	4 023	51
Docenten 7*	Bostad	Lindängen	5 051	75
Docenten 8*	Bostad	Lindängen	3 655	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	1 500	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 375	
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22
Hermosdsdal 4*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermosdsdal 5*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Håkanstorp 9*	Samhäll	City	903	16
Häggen 13	Bostad	City	17 716	232
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Jordlotten 9	Bostad	City	2 121	26
Katrinelund 19*	Samhäll	City	318	
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 602	13
Laboratorn 1*	Bostad	Lindängen	7 032	98
Laboratorn 6*	Bostad	Lindängen	5 425	80
Landshövdingen 1*	Handel	Rosengård	31 826	
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	7 897	95
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Professorn 14*	Bostad	Lindängen	6 001	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	10 367	37

Fortsättning nästa sida →

* Tomträtt.

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
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	1 342	26
Uno 5	Handel	City	26 399	
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 14	Handel	Limhamn	923	6
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 585	34
Vipan 9	Handel	Limhamn	5 019	
Vårsången 6*	Bostad	Lindängen	30 723	400
Vårsången 8*	Bostad	Lindängen	14 220	154
Lerteglet 1	Projekt	Oxie		
Murteglet 1	Projekt	Oxie		
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn		
Bojen 1	Projekt	Limhamn		
Fendern 1	Projekt	Limhamn		
Concordia 14	Projekt	City	1 044	
Summa			341 196	3 163

Förvärvade, ej tillträdde fastigheter

Lektorn 5*			2 706	44
Smedjan 13				
Smedjan 15				
Summa			2 706	44

* Tomträtt.



Multihuset, Limhamn

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 526,8 Mkr (3 351,7) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (5,1). 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 uppgick till 11,4 Mkr (0) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 060 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,3 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,4 procent (2,6) inklusive swapräntor. Derivatskulden uppgick till 133,5 Mkr (79,0) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slut-förfalldag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1 år.

Belåningsgraden uppgick till 55,1 procent (56,6).

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 2 916,8 Mkr (2 064,3), varav 2 830,9 Mkr (1 978,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet har minskat med betald utdelning om 39,5 Mkr (34,4), ökat med 392,2 Mkr avseende emission av hybridobligation samt med 204,4 Mkr avseende nyemission. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 14,1 Mkr under 2019. Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 67,27 kronor per aktie (57,57).

Soliditeten uppgick till 34,6 procent (34,2) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 177,7 Mkr (30,0). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 147,7 Mkr (-14,1). Kassaflödet från investeringsverksamheten 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 finansieringsverksamheten har påverkats av nyemission med 204,4 Mkr (-0,3) samt hybridobligation med 378,0 Mkr (0,0) under perioden.

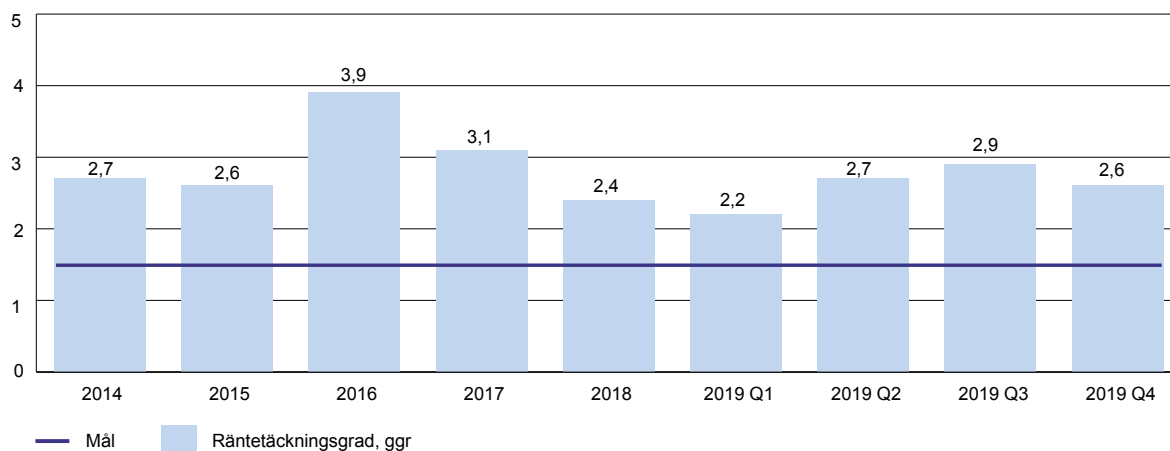
Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet har ökat och uppgick till 151,4 Mkr (101,0) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 177,7 Mkr (30,0).

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

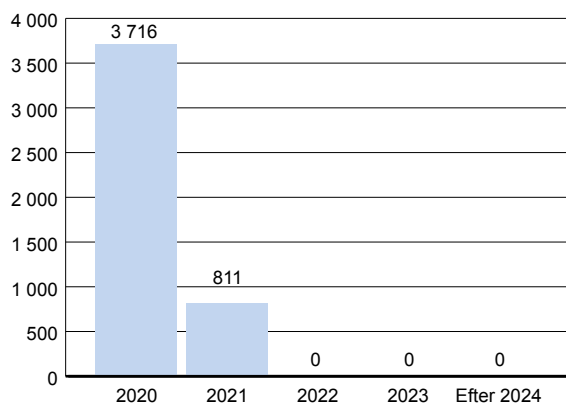
Räntetäckningsgrad, ggr



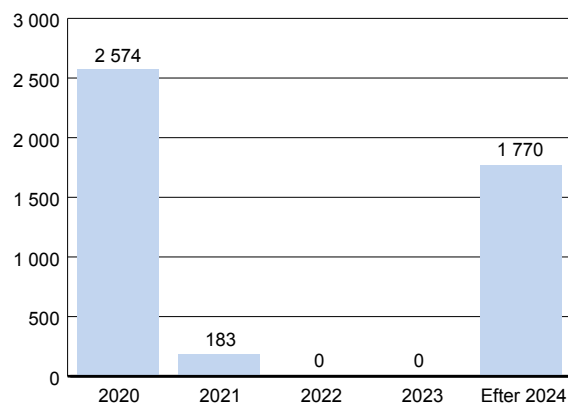
Räntetäckningsgrad

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.

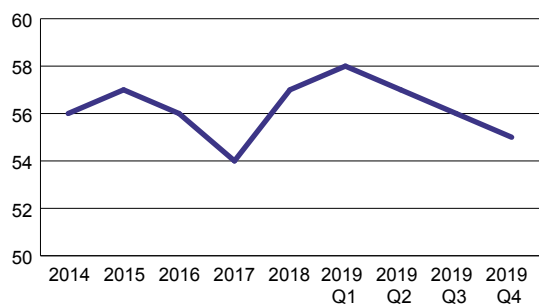
Kapitalbindning



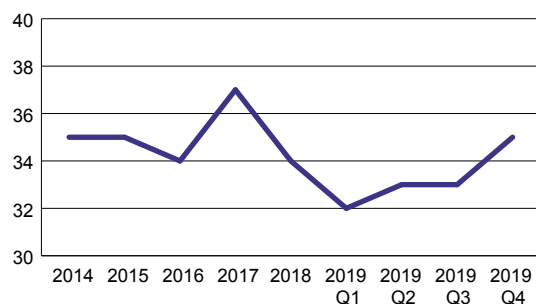
Räntebindning



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MKR	OKT-DEC 2019	OKT-DEC 2018	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter	121,1	92,8	446,4	344,5
Övriga intäkter	3,7	2,6	6,7	3,6
Tomträttsavgäld	0,0	-1,2	0,0	-3,8
Fastighetskostnader	-49,5	-39,8	-167,6	-131,7
Driftsnetto	75,3	54,4	285,5	212,6
Central administration	-11,4	-11,9	-35,8	-34,1
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,2	4,9	-0,4	5,9
varav förvaltningsresultat	-0,4	0,2	-0,3	1,1
varav värdeförändringar	0,2	5,8	-0,1	5,8
varav skatt	0,0	-1,1	0,0	-1,0
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,3	0,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,6	0,0	-5,8	0,0
Finansiella kostnader	-16,7	-13,3	-66,6	-49,1
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	45,5	34,2	177,2	135,6
Förvaltningsresultat	45,3	29,5	177,3	130,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	70,6	80,0	292,3	211,5
Värdeförändring derivat	51,3	-26,8	-81,9	-40,4
Resultat före skatt	167,4	87,4	387,6	306,7
Skatt på periodens resultat	-43,7	-18,7	-80,5	-39,7
Periodens resultat	123,7	68,7	307,1	267,0
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	123,7	68,7	307,1	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	132,6	64,8	309,6	255,8
Innehav utan bestämmande inflytande	-8,9	3,9	-2,5	11,2
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	3,77	1,89	8,96	7,44
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning**	3,77	1,89	8,95	7,44
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	35 141,6	34 365,5	34 561,1	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*, **	35 177,6	34 365,5	34 579,3	34 365,5

*Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 2 100 000 aktier den 27 november 2019.

** Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022.

Balansräkning i sammandrag

MKR	31 DEC 2019	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	7 958,4	5 904,9
Nyttjanderätt, tomträtter	190,6	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1,7	1,3
Finansiella anläggningstillgångar	8,4	13,3
Uppskjuten skattefordran	47,7	31,5
Summa anläggningstillgångar	8 206,8	5 951,0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	35,5	59,5
Likvida medel	177,7	30,0
Summa omsättningstillgångar	213,2	89,5
SUMMA TILLGÅNGAR	8 420,0	6 040,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 830,9	1 978,4
Innehav utan bestämmande inflytande	85,9	85,9
Summa eget kapital	2 916,8	2 064,3
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	4 442,2	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	38,2	21,2
Leasingskulder	190,6	0,0
Derivatinstrument	133,5	79,0
Uppskjuten skatteskuld	467,3	372,9
Summa långfristiga skulder	5 271,8	3 757,2
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	84,6	62,5
Checkräkningskredit	0,0	5,1
Övriga kortfristiga skulder	146,8	151,4
Summa kortfristiga skulder	231,4	219,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 420,0	6 040,5

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MKR	31 DEC 2019	31 DEC 2018
Totalt eget kapital vid periodens början	2 064,3	1 810,6
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	1 978,4	1 757,2
Nyemission	204,4	-0,2
Utdelning	-39,5	-34,4
Hybridobligation	378,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	309,6	255,8
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut</i>	2 830,9	1 978,4
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>		
Belopp vid periodens början	85,9	53,4
Förvärv av verksamheter	5,0	22,0
Utdelning	-2,5	-0,7
Periodens resultat	-2,5	11,2
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut</i>	85,9	85,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 916,8	2 064,3

Kassaflödesanalys i sammandrag

MKR	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>		
Driftsnetto	285,5	212,6
Central administration	-35,8	-34,1
Betalt finansnetto	-98,9	-77,9
Ej kassaflödespåverkande poster	0,6	0,4
Betald inkomstskatt	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	151,4	101,0
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändringar av rörelsefordringar	41,0	13,5
Förändringar av rörelseskulder	-43,2	37,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149,2	151,7
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investering i förvaltningsfastigheter	-281,2	-244,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-887,0	-469,3
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-1,0	-1,3
Förvärv av andelar i intresseföretag	-0,2	-0,4
Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	0,9
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,5	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 168,9	-716,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	716,9	634,2
Amortering av lån	-89,9	-48,6
Emission	204,4	-0,3
Hybridobligation	378,0	0,0
Utbetald utdelning	-42,0	-34,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 167,4	550,9
Periodens kassaflöde	147,7	-14,1
Likvida medel vid periodens ingång	30,0	44,1
Likvida medel vid periodens utgång	177,7	30,0

KONCERNENS NYCKELTAL

Trianon presenterar vissa finansiella mått 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 32.

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	OKT-DEC 2019	OKT-DEC 2018	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
Avkastning på eget kapital, %	19,9%	13,3%	12,7%	13,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,2	2,6	2,4
Soliditet, %	34,6%	34,2%	34,6%	34,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,1%	2,5%	2,4%	2,6%
Förvaltningsresultat, Mkr	45,3	29,5	177,3	130,8
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	53,6%	9,3%	35,6%	12,2%
Resultat före skatt, Mkr	167,4	87,4	387,6	306,7
Periodens totalresultat, Mkr	123,7	68,7	307,1	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	132,6	64,8	309,6	255,8
Eget kapital, Mkr	2 916,8	2 064,3	2 916,8	2 064,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 830,9	1 978,4	2 830,9	1 978,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 452,9	1 978,4	2 452,9	1 978,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 384,0	2 398,8	3 384,0	2 398,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 006,0	2 398,8	3 006,0	2 398,8
Balansomslutning, Mkr	8 420,0	6 040,5	8 420,0	6 040,5

Aktierelaterade	OKT-DEC 2019	OKT-DEC 2018	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
Antal utestående aktier, tusental	36 465,5	34 365,5	36 465,5	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	35 141,6	34 365,5	34 561,1	34 365,5
Eget kapital per aktie, kr	77,63	57,57	77,63	57,57
Eget kapital per aktie, kr**	67,27	57,57	67,27	57,57
Resultat per aktie, kr*	3,77	1,89	8,96	7,44
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	92,80	69,80	92,80	69,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	82,43	69,80	82,43	69,80

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	OKT-DEC 2019	OKT-DEC 2018	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter, Mkr	121,1	92,8	446,4	344,5
Driftsöverskott, Mkr	75,3	54,4	285,5	212,6
Hysesvärde, Mkr	557,8	437,9	557,8	437,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5%	89,2%	93,5%	89,2%
Överskottsgrad, %	62,2%	58,6%	64,0%	61,7%
Belåningsgrad, %	55,1%	56,6%	55,1%	56,6%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	75%	69%	75%	69%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	341	272	341	272

Härledning av nyckeltal

MKR OM INGET ANNAT ANGES	OKT-DEC	OKT-DEC	JAN-DEC	JAN-DEC
	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	121,1	92,8	446,4	344,5
Övriga intäkter	3,7	2,6	6,7	3,6
Fastighetskostnader	-49,5	-41,0	-167,6	-135,5
Driftsnetto	75,3	54,4	285,5	212,6
Överskottsgrad, %	62,2%	58,6%	64,0%	61,7%
Eget kapital	2 916,8	2 064,3	2 916,8	2 064,3
Balansomslutning	8 420,0	6 040,5	8 420,0	6 040,5
Soliditet, %	34,6%	34,2%	34,6%	34,2%
Räntebärande skulder, långfristiga	4 442,2	3 284,1	4 442,2	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	38,2	21,2	38,2	21,2
Räntebärande skulder, kortfristiga	84,6	62,5	84,6	62,5
Checkräkningskredit	0,0	5,1	0,0	5,1
Likvida medel	-177,7	-30,0	-177,7	-30,0
Räntebärande nettoskuld	4 387,3	3 342,9	4 387,3	3 342,9
Förvaltningstillgångar	7 958,4	5 904,9	7 958,4	5 904,9
Belåningsgrad, %	55,1%	56,6%	55,1%	56,6%
Resultat före skatt	167,4	87,4	387,6	306,7
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-121,9	-53,2	-210,4	-171,1
Återläggning av räntekostnader	16,7	13,3	66,6	49,1
Justerat resultat före skatt	62,2	47,5	243,8	184,7
Finansiella kostnader	-16,7	-13,3	-66,6	-49,1
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-7,0	-7,8	-27,4	-28,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-23,7	-21,1	-94,0	-77,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,2	2,6	2,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	132,6	64,8	309,6	255,8
Beräknat årstakt	530,4	259,2	309,6	255,8
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 666,0	1 946,0	2 440,3	1 886,4
Avkastning på eget kapital, %	19,9%	13,3%	12,7%	13,6%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 830,9	1 978,4	2 830,9	1 978,4
Återläggning av uppskjuten skatt	467,3	372,9	467,3	372,9
Återläggning av derivat	133,5	79,0	133,5	79,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-47,7	-31,5	-47,7	-31,5
Långsiktigt substansvärde	3 384,0	2 398,8	3 384,0	2 398,8
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-378,0	0,0	-378,0	0,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	3 006,0	2 398,8	3 006,0	2 398,8

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

MKR	OKT-DEC 2019	OKT-DEC 2018	JAN-DEC 2019	JAN-DEC 2018
<i>Rörelsens intäkter</i>				
Nettoomsättning	16,3	12,5	60,4	50,4
Resultat från andel i intresseföretag	1,4	1,2	1,3	1,2
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,1	0,6
Summa rörelseintäkter	17,7	13,7	61,8	52,2
<i>Rörelsens kostnader</i>				
Rörelseresultat	-7,4	-7,5	-17,3	-14,9
<i>Finansiella poster</i>				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6,4	5,5	21,7	20,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13,0	-13,4	-50,7	-47,5
Värdeförändringar derivat	-14,5	0,0	-14,5	0,0
Resultat efter finansiella poster	-28,5	-15,4	-60,8	-41,8
Bokslutsdispositioner	102,5	44,8	103,5	44,8
Resultat före skatt	74,0	29,4	42,7	3,0
Skatt på periodens resultat	15,3	3,8	15,3	3,8
Periodens resultat/Totalresultat	89,3	33,2	58,0	6,8

Balansräkning i sammandrag

MKR	31 DEC 2019	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	639,5	637,7
Fordringar på koncernföretag	1 076,3	558,6
Finansiella anläggningstillgångar	723,2	593,7
Summa anläggningstillgångar	2 439,0	1 790,0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	8,8	23,0
Kassa och bank	170,0	25,6
Summa omsättningstillgångar	178,8	48,6
SUMMA TILLGÅNGAR	2 617,8	1 838,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 212,7	611,8
Avsättningar för skatter	10,6	9,0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	445,9	399,2
Övriga långfristiga skulder	358,8	345,0
Derivatinstrument	131,5	0,0
Skulder till koncernföretag	415,4	409,2
Summa långfristiga skulder	1 351,6	1 153,4
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	12,1	14,6
Övriga skulder	30,8	49,8
Summa kortfristiga skulder	42,9	64,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 617,8	1 838,6

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering okt-dec 2019

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 DEC 2019
Bostäder	75,2	1,2	-30,8	45,6	60,6%	4 860,6
Handel	30,3	0,8	-13,2	17,9	59,1%	1 484,5
Kontor	7,1	0,0	-1,7	5,4	76,3%	450,5
Samhäll	8,5	0,0	-3,7	4,8	56,4%	861,2
Ej fördelat	0,0	1,7	-0,1	1,6	0,0%	301,6
Summa	121,1	3,7	-49,5	75,3	62,2%	7 958,4

Segmentsrapportering okt-dec 2018

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 DEC 2018
Bostäder	54,3	0,0	-24,7	29,6	54,6%	3541,3
Handel	25,7	0,0	-12,4	13,4	51,9%	1363,3
Kontor	6,7	0,0	-1,5	5,2	77,4%	460,0
Samhäll	7,6	0,0	-2,4	5,2	68,0%	438,8
Ej fördelat	-1,5	2,6	0,0	1,1	0,0%	101,5
Summa	92,8	2,6	-41,0	54,4	58,6%	5904,9

Segmentsrapportering jan-dec 2019

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 DEC 2019
Bostäder	272,5	1,2	-104,0	169,8	62,3%	4 860,6
Handel	113,5	0,8	-45,7	68,6	60,5%	1 484,5
Kontor	27,1	0,0	-6,8	20,3	74,9%	450,5
Samhäll	33,2	0,0	-10,8	22,4	67,6%	861,2
Ej fördelat	0,0	4,7	-0,3	4,4	0,0%	301,6
Summa	446,4	6,7	-167,6	285,5	64,0%	7 958,4

Segmentsrapportering jan-dec 2018

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 DEC 2018
Bostäder	196,3	0,0	-75,1	121,2	61,8%	3 541,3
Handel	93,4	0,0	-45,3	48,1	51,5%	1 363,3
Kontor	27,0	0,0	-6,3	20,6	76,5%	460,0
Samhäll	29,4	0,0	-8,8	20,5	69,9%	438,8
Ej fördelat	-1,5	3,6	0,0	2,1	0,0%	101,5
Summa	344,5	3,6	-135,5	212,6	61,7%	5 904,9

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 oförändrade jämfört med årsredovisningen 2018.

Moderföretaget

Moderföretaget innehar derivatskuld (ränteswap). Kraven för säkringsredovisning uppfylles ej, vilket innebär att derivaten har redovisats enligt lägsta värdets princip.

En väsentlig del av derivatskulden avser att säkra räntekostnader hänförliga till skulder i dotterföretag. Den kompensation de erhåller för detta redovisas som en fordran på dotterföretagen dvs. en fordran på

dotterföretag motsvarande värdet av korresponderande derivatskuld. Den värdeförändring som redovisas i resultaträkningen i posten värdeförändring derivat avser därför den del som avser att säkra räntan på egna skulder, dvs. efter att kompensation redovisats såsom fordran på dotterbolagen. För räkenskapsåret 2019 innebär detta:

Kompensation från dotterbolagen 117,0 Mkr
(motposten redovisas som fordran på koncernbolag)

Värdeförändring derivatskuld -131,5 Mkr
(motposten redovisas som derivatskuld)

Netto värdeförändring -14,5 Mkr

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.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2019 kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats, www.trianon.se, från och med vecka 13 2020. Årsstämman äger rum måndagen den 4 maj 2020 i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Trianons styrelse via e-post till info@trianon.se eller per post till Fastighets AB Trianon, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 16 mars 2020.

Utdelning

För räkenskapsåret 2019 föreslår styrelsen en utdelning om 1,45 krona per aktie (1,15) totalt 52 874 975 kronor, vilket motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet efter betald skatt. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till mellan 30 och 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det undre intervallet.

Undertecknande

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

Malmö 27 februari 2020

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Jan Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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

DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

BRA

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

BTA

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets 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.

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

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.

Samhällsfastighet

Fastighet vars hyresvärde till övervägande del består av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.



Lerteglet 2, Oxie

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 Premier Growth Market.

FINANSIELL KALENDER:

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

040-611 34 00

info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281

www.trianon.se