

Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2020
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – mars 2020

- Hyresintäkterna ökade med 35 procent och uppgick till 129,2 Mkr (95,9).
- Driftsöverskottet ökade med 37 procent och uppgick till 75,4 Mkr (55,1) och överskottsgraden uppgick till 58 procent (58).
- Förvaltningsresultatet ökade med 43 procent och uppgick till 45,7 Mkr (31,9).
- Periodens resultat uppgick till 42,2 Mkr varav 40,3 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till mars om 1,11 kr (0,57).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 53,6 Mkr (35,1).
- Värdeförändring derivat uppgick till -49,3 Mkr (-40,0).

Denna information är sådan information som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de på sidan 32 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 4 maj 2020 kl 13.00.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Förvärv av bostadsfastighet på Nydala i Malmö omfattande cirka 2 700 kvm fördelat på 44 lägenheter och ett underliggande fastighetsvärde om 33 Mkr.
- Förvärv av två fastigheter, en på Limhamn och en i centrala Malmö, omfattande cirka 7 735 kvm fördelat på bostadsfastigheter och kommersiella lokaler med ett underliggande fastighetsvärde om 318 Mkr.
- Trianon tecknade avtal med första kontorshyresgästen, One Sell AB, i Multihuset på Limhamn. Kort därefter tecknas ett tioårigt avtal med Kirurgicentrum AB i Skåne som kommer att hyra 900 kvm i Multihuset.
- Trianon bjöds i februari in av statsminister Stefan Löfven och bostadsminister Per Bolund att medverka i byggsamtal om hur ett fortsatt högt och hållbart bostadsbyggande kan säkerställas.
- Med anledning av den rådande pandemin har styrelsen beslutat att skjuta upp årsstämman från den 4 maj till den 17 juni 2020.

Händelser efter periodens utgång

- Trianon tecknar ett femtonårigt hyresavtal med Malmö stad om totalt 2 000 kvm på Rosengård Centrum. Hyra per år under hyrestiden är 4,6 Mkr med beräknad inflyttning i början av 2022.
- Ett femårigt hyresavtal tecknas med Nya Försäkringar Sverige AB för inflyttning i Multihuset på Limhamn.
- Trianon vinner markanvisning för utveckling av kvarteret Hanna i Arlöv, ett hybridkvarter med cirka 150 bostäder samt kontor, sport, träning och mobilitet. Uppdragsgivare är Burlövs kommun och byggstart beräknas till 2021.
- Trianon har en fortsatt stark finansiell ställning men med hänsyn till den osäkerhet som råder på grund av pandemin beslutar Trianons styrelse att dra tillbaka tidigare föreslagen utdelning. Detta stärker dessutom bolagets möjligheter att ta till vara på fortsatt lönsam tillväxt med förvärv av fastigheter. Styrelsen kommer emellertid under hösten utvärdera om utdelning ska lämnas och i så fall kalla till extra bolagsstämma.

JANUARI-MARS 2020

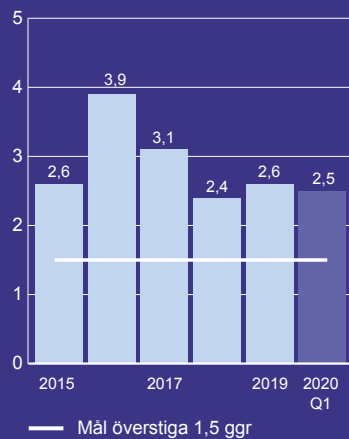
HYRES- INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE
129	75	46	42	8 404
MKR	MKR	MKR	MKR	MKR

NYCKELTAL	JAN-MAR 2020	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2019
Hyresintäkter, Mkr	129	96	446
Driftsöverskott, Mkr	75	55	286
Förvaltningsresultat, Mkr	46	32	177
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	54	35	292
Periodens totalresultat, Mkr	42	22	307
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	8 404	6 186	7 958
Balansomslutning, Mkr	8 784	6 444	8 420
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,6
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	6%	4%	13%
Belåningsgrad, %	57%	58%	55%
Soliditet, %	34%	32%	35%
Eget kapital per aktie, kr	78,54	58,14	77,63
Eget kapital per aktie, kr*	68,39	58,14	67,27
Resultat per aktie, kr	1,11	0,57	8,96
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	95,09	71,48	92,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	84,94	71,48	82,43
Hyresvärde, Mkr	596	456	558
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94%	91%	94%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	360	281	341

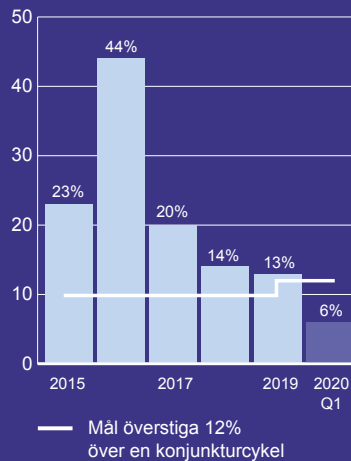
* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.

Finansiella mål första kvartalet 2020

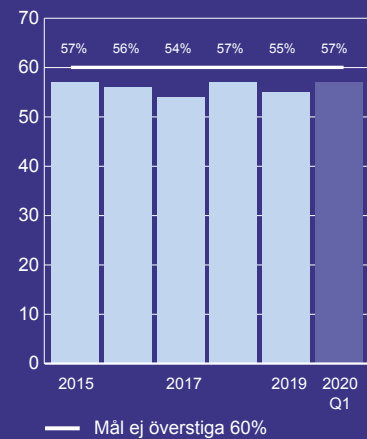
Räntetäckningsgrad, ggr



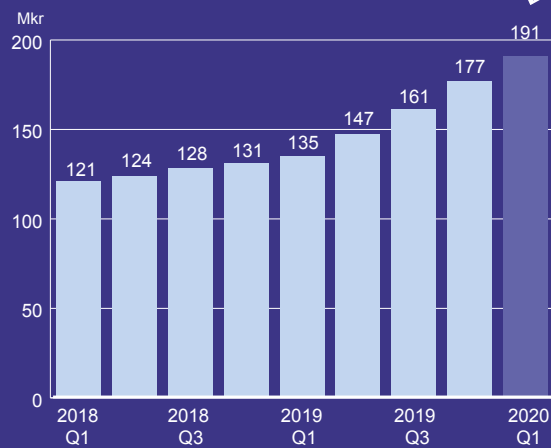
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



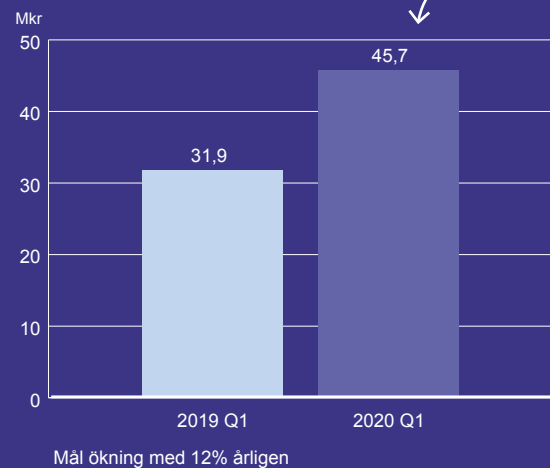
Belåningsgrad, %



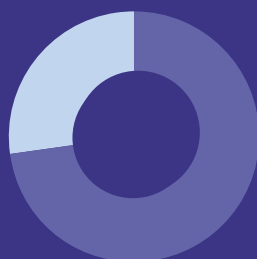
Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



Förvaltningsresultat, Mkr



Andel av fastighetsvärde





VD HAR ORDET

FÖRVALTNINGSRESULTATET UPP 43 PROCENT

Under det första kvartalet lyckades Trianon hålla en hög aktivitet och uppvisa en god tillväxt, trots pandemins negativa effekter på samhället och den svenska ekonomin. Hyresintäkterna ökade med 35 procent till drygt 129 Mkr (96) och förvaltningsresultatet ökade med 43 procent till 46 Mkr (32), som en effekt av förvärvade fastigheter, värdeskapande investeringar och ökad uthyrning. Att värdeförändringar i vårt fastighetsbestånd uppgick till 54 Mkr är hänförligt till nytecknade hyresavtal och hyreshöjningar efter genomförda lägenhetsrenoveringar.

Framgångsrik uthyrning av Multihuset

I slutet av 2019 tillträdde vi Multihuset på Limhamn och redan under det första kvartalet var över 80 procent av verksamhetslokalerna uthyrda. Företaget One Sell AB med verksamhet inom telekombranschen var först ut att teckna avtal med oss, tätt följt av Kirurgicentrum i Skåne AB med specialistläkarverksamhet inom tithålskirurgi och överviktsoperationer. Intresset är stort att antingen bedriva verksamhet eller bosätta sig i huset med dess attraktiva läge. Den spektakulära utsikten bjuder bland annat på våra nyförvärvade silos, som vi avser bygga om till ett 100-tal lägenheter – en diskussion som pågår med Malmö stad.

Flera förvärv med god potential

I januari förvärvade Trianon 44 lägenheter på Nydala i Malmö, vilket innebär goda möjligheter till värdeskapande investeringar i och med en hundra procentig renoveringspotential. Fastigheten kompletterar vårt bestånd på Hermodsdal och Lindängen och passar väl in i vår förvaltningsmodell. Med en nära förvaltning vill vi skapa ett tryggare område och en hållbar boendemiljö där våra hyresgäster trivs och vill bo kvar.

Trianon förvärvade i februari fastigheterna Siljan på Limhamn och Nötskrikan i centrala Malmö, omfattande cirka 7 735 kvm fördelat på bostäder och kommersiella lokaler. Bland annat finns här framgångsrika Ica Kvantum Malmborgs som ligger i samma kvarter som flera av våra handels- och bostadsfastigheter i centrala Limhamn, vilket borgar för en effektiv förvaltning.



Inflyttning i nyproducerade lägenheter i Oxie

Under det första kvartalet välkomnade vi ytterligare hyresgäster att flytta in i våra nybyggda lägenheter på stationsnära läge i Oxie. Bostäderna Lerteglet 1 och 2 samt Murteglet 1 byggde vi med investeringsstöd som innebär rimliga hyror, i snitt cirka 1 550 kr/kvm, vilket möjliggör för fler att kunna komma in på bostadsmarknaden och dessutom bosätta sig i nyproducerade lägenheter.

Mål och fokus framåt

Mina tankar vid inledningen av året var att vi skulle nå våra finansiella mål med god marginal 2020. Det är jag fortfarande övertygad om trots pandemin, som hittills bara drabbat oss i begränsad omfattning. Mest kännbart är det i de mindre verksamheterna i vårt handelssegment. Hyresgäster som vanligtvis bedriver framgångsrika verksamheter hjälper vi genom krisen så mycket vi kan, antingen med anstånd eller hyressänkning i enlighet med statens stöd för tillfälligt sänkta hyror för utsatta branscher. Bedömningen i dagsläget är att detta kommer att påverka andra kvartalets hyresintäkter negativt med cirka 4 till 6 Mkr.

Vårt fastighetsbestånd med nästan 75 procent bostäder och samhällsfastigheter samt en stor del när- och dagligvaruhandel kombinerat med en stark finansiell ställning och ett stabilt kassaflöde, gör den extraordinära situationen fullt hanterbar.

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.

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 bygggrätter. 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 75 fastigheter och deläger ytterligare 1 fastighet som redovisas som intressebolag vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 360 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 8 404 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 tillämpas i de områden Trianon verkar.

Sociala mål

- Minska arbetslösheten i våra områden
- Anställa boende
- Bygga fler nya lägenheter med rimlig hyra
- Renovera rimligt
- Minska hemlösheten
- Minska omflyttningsgraden

Gröna mål

- Minska energiförbrukningen
- Använda förnybara energikällor

I Trianons hållbara hybridobligation finns tio sociala och gröna hållbarhetsmål för att utveckla områden i södra och östra Malmö där delar av Trianons fastighetsbestånd finns. För mer information, se trianon.se.

Utfallet av den hållbara hybridobligationen kommer att rapporteras separat i maj 2020.

Aktier

Bolaget har 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.

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 mars 2020 var 92,00 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3 215 Mkr den 31 mars 2020.

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.

Ägandet av bolagets totala antal aktier den 31 mars 2020 framgår enligt tabell nedan.

Ägare den 31 mars 2020

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	4 348 089	11,92%	434 808,9	8,67%
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	900 000	2,47%	90 000,0	1,79%
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	595 135	1,63%	59 513,5	1,19%
SEB Nanocap	468 054	1,28%	46 805,4	0,93%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,12%	41 000,0	0,82%
Areim Investment 4-5 AB	400 000	1,10%	40 000,0	0,80%
Övriga aktieägare	3 926 124	10,77%	392 612,4	7,83%
Summa	36 465 500	100,00%	5 015 556,2	100,00%

Aktiekursens utveckling kr per aktie



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – MARS 2020

Resultatposterna nedan avser perioden januari-mars 2020. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 129,2 Mkr (95,9), vilket motsvarar en ökning med 35 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter samt inflyttning i nyproducerade fastigheter. Hyresintäkter har påverkats av minskade omsättningshyror i det kommersiella beståndet i samband med pandemin om cirka 1,0 Mkr.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 2,2 Mkr (4,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2020 till 94 procent (91).

Det totala hyresvärdet den 31 mars 2020 uppgick till 596,2 Mkr (456,1). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 54,7 Mkr (40,9). 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 18 (23) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 75,4 Mkr (55,1) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 37 procent. Ökningen av driftsnettot beror främst på förvärvade fastigheter. Överskottsgraden uppgick till 58 procent (58).

Central administration

Central administration uppgick till 9,2 Mkr (7,8) och ökningen hänför sig till expansionen av bolaget. Organisationer har utökats i samband med förvärv av fastigheter. Totalt antal anställda uppgår till 63 (54) varav 30 (25) tjänstemän.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 0,1 Mkr (-0,3) inklusive värdeförändringar intressebolagsfastigheter. Värdeförändringar inklusive skatteeffekt i intressebolagsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (-0,3). Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter rensat för värdeförändringar och skatt uppgick till 0,1 Mkr (0,1). Innehav i intresseföretag finns i två bolag, varav ett innehar en förvaltningsfastighet.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 19,1 Mkr (14,6) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,2 procent (2,4). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter.

Finansiella kostnader belastas med 1,6 Mkr (1,0) avseende räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter). Denna post särredovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 53,6 Mkr (35,1) för perioden. Värdeförändringarna beror på nytecknade hyresavtal och hyreshöjningar efter genomförda lägenhetsrenoveringar.

Fastighetsbeståndet har internvärderats vid periodens slut förutom de nämnda projektfastigheterna nedan, vilka har värderats till anskaffningsvärde. Externvärderingar görs minst en gång per år. 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 till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar ej detaljplanerad mark.

Projektfastigheterna Fendern 1 och Bojen 1 ligger i direkt anslutning till fastigheterna Bryggan 1 och Bryggan 2 i Limhamn (Multihuset).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -49,3 Mkr (-40,0) för perioden. Av detta avser -6,9 Mkr (-6,7) realiserade värdeförändringar och -42,4 Mkr (-33,3) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld. Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -7,8 Mkr (-5,0) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -16,5 Mkr (-11,9) samt värdeförändringar av derivatinstrument 8,7 Mkr (6,9).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 42,2 Mkr (21,6), varav 40,3 Mkr (19,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 1,11 kronor per aktie (0,57) före utspädning och 1,10 kr per aktie (0,57) efter utspädning.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 15,5 Mkr (13,7) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter.

Rörelseresultatet uppgick till -5,6 Mkr (-6,0).

Värdeförändringar derivat uppgick till -6,4 Mkr (0,0) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt på periodens resultat uppgick till 1,3 Mkr (0,0) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar derivat.

Periodens resultat uppgick till -18,3 Mkr (-13,5).



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 MAR 2020	31 DEC 2019	30 SEP 2019	30 JUN 2019	31 MAR 2019
Hyresvärde	596,2	557,8	529,5	525,1	456,1
Vakanser	-28,9	-29,7	-26,0	-27,5	-28,3
Rabatter	-5,5	-6,6	-11,0	-11,0	-10,7
Hyresintäkter	561,8	521,5	492,4	486,6	417,1
Fastighetskostnader	-169,7	-165,4	-161,0	-160,1	-134,8
Fastighetsadministration	-17,6	-16,0	-15,2	-15,2	-13,0
Driftsöverskott	374,5	340,1	316,3	311,3	269,3
<i>Överskottsgrad</i>	<i>67%</i>	<i>65%</i>	<i>64%</i>	<i>64%</i>	<i>65%</i>
Central administration	-40,2	-40,2	-38,0	-38,0	-31,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	0,3	0,4	0,4	0,2
Tomträttsavgäld*	-6,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter och kostnader	-105,5	-103,9	-100,9	-100,5	-87,1
Förvaltningsresultat	222,6	196,3	177,8	173,2	151,4
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	216,3	190,0	171,6	167,0	145,2
Innehav utan bestämmande inflytande	6,3	6,3	6,2	6,2	6,2

* Från och med 2020 särredovisas tomträtt

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 75 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 359 508 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 65 procent bostäder, fördelat på 3 400 stycken lägenheter. Under kvartalet har 41,6 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie Centrum. Investeringar har gjorts för hyresgästpassningar i fastigheterna Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum) och Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som görs i bostadsbeståndet.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet 2020 förvärvades fastigheten Lektorn 5 på Nydala i Malmö. Bostadsfastigheten omfattar cirka 2 700 kvm fördelat på 44 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 33 Mkr.

Förvärv av två fastigheter, Siljan 22 på Limhamn och Nötskrikan 18 i centrala Malmö, omfattande totalt cirka 7 735 kvm fördelat på bostäder och kommersiella lokaler. Fastigheten Siljan 22 inrymmer ICA Kvantum Malmborgs på Limhamn samt 48 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 318 Mkr.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

Nyproduktion

Nyproduktionen på fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 vid Oxie station är i slutskedet och omfattar sammantaget 144 lägenheter. Fastigheten Lerteglet 1 med 71 lägenheter färdigställdes under kvartalet och inflyttning skedde i slutet av januari 2020. Fastigheten Murteglet 1 med 73 lägenheter kommer att färdigställas under andra kvartalet 2020 då även inflyttning kommer att ske. Samtliga lägenheter är fullt uthyrda i båda fastigheterna.

Projektportfölj

Nedan finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Närmst i tiden ligger utbyggnad av Rosengårdsbiblioteket, konvertering av Concordia 14 samt nyproduktion av lägenheter i Hyllie och Norra Sorgenfri. Dessa projekt har förväntad byggstart under 2020 samt 2021.

OMRÅDE	DETALJPLAN STATUS	ANTAL LÄGENHETER	BTA	FÖRVÄNTAD BYGGSTART
Concordia 14, konvertering till bostäder	Laga kraft	8	1 050	2020
Hyllie	Laga kraft	73	5 725	2020
Rosengårdsbiblioteket	Befintlig detaljplan	0	2 000	2020
Entré - Rolf 6**	Befintlig detaljplan	0	7 000	2020
Kvarteret Hanna, Burlöv	Förväntas 2020-Q4	150	14 500	2021
Norra Sorgenfri, etapp 1*	Förväntas 2020-Q3	256	16 000	2021
Norra Sorgenfri, etapp 2*	Förväntas 2020-Q3	200	10 000	2021
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	Förväntas 2020-Q3	80	5 400	2021
Sege Park	Laga kraft	76	6 785	2021
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	Förväntas 2020-Q3	80	6 000	2022
Summa		923	72 460	

Ej tidsplanerade

Silos på Limhamn, Fendern 1, Bojen 1	Laga kraft	15 000
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3	Ej påbörjad	
Bunkeflostrand 155:3	Ej påbörjad	

*Ej tillträdde, tillträds då detaljplan vunnit laga kraft. Norra Sorgenfri Etapp 1 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd, vilket beräknas till 2023.

**Kontor enligt detaljplan

Fastighetsvärdering

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 403,6 Mkr (6 186,4).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 53,6 Mkr (35,1) för perioden. Värdeförändringarna beror på nytecknade hyresavtal och hyreshöjningar efter genomförda lägenhetsrenoveringar.

Fastighetsbeståndet har internvärderats 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 till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar ej detaljplanerad mark. Projektfastigheterna Fendern 1 och Bojen 1 ligger i direkt anslutning till fastigheterna Bryggan 1 och Bryggan 2 i 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 10,3 Mkr (22,1) vid periodens utgång.

Trianons fastighetsbestånd 31 mars 2020

Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 mars 2020 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 april 2020 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månaders perioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månaders period. Projekt avser fastigheterna Bunkeflostrand 155:3, Bojen 1, Fendern 1 samt Concordia 14.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

MKR	31 MAR 2020	31 DEC 2019	30 SEP 2019	30 JUN 2019	31 MAR 2019
Ingående balans	7 958,4	7 381,1	7 230,8	6 186,4	5 904,9
Investeringar via bolag*	350,0	433,2	1,5	870,0	119,7
Investeringar via bolag**	0,0	0,0	0,0	0,0	55,6
Investeringar i befintliga fastigheter***	41,6	73,5	63,1	73,5	71,1
Värdeförändring	53,6	70,6	85,7	100,9	35,1
Summa	8 403,6	7 958,4	7 381,1	7 230,8	6 186,4

* Förvärv av fastighet via bolag

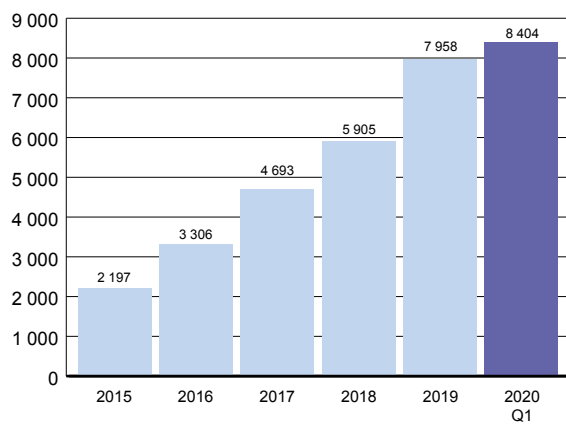
** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR YTA, KVM	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
				MSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Fastighetskategori							
Bostäder	46	3 197	232 575	5 181	22 279	337	1 447
Handel	11	91	87 385	1 842	21 084	172	1 971
Kontor	4	1	10 965	451	41 085	28	2 573
Samhäll	10	111	27 539	868	31 501	58	2 092
Total	71	3 400	358 464	8 342	23 271	595	1 659
Område							
City	21	655	100 274	2 495	24 884	190	1 890
Limhamn/Slottsstaden	20	329	46 981	1 715	36 512	97	2 075
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	27	2 416	169 565	3 447	20 327	235	1 387
Rosengård	3	0	41 644	685	16 440	72	1 740
Total	71	3 400	358 464	8 342	23 271	595	1 659
Projekt	4	0	1 044	62	-	2	-
Totalt	75	3 400	359 508	8 404	23 271	596	1 659

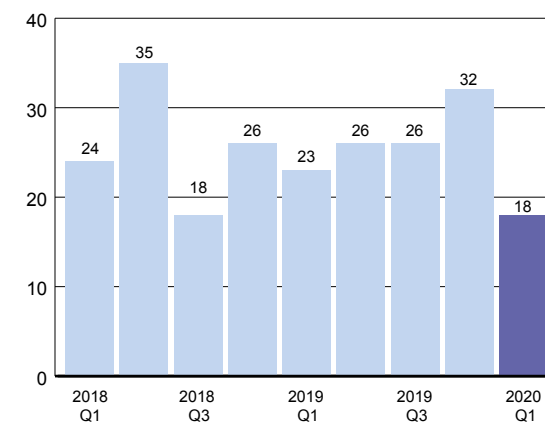
	EKONOMISK UTHYRNINGS- GRAD	HYRES- INTÄKTER, MSEK	DRIFTSNETTO, MSEK	ÖVER- SKOTTS- GRAD	DRIFTSNETTO EXKL ADMIN, MSEK	DIREKT- AVKASTNING EXKL ADMIN
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	333	217	65%	229	4,4%
Handel	87%	149	99	66%	103	5,6%
Kontor	99%	28	21	76%	22	4,8%
Samhäll	89%	51	38	74%	39	4,5%
Total	94%	562	375	67%	392	4,7%
Område						
City	88%	167	109	65%	114	4,6%
Limhamn/Slottsstaden	94%	91	67	74%	70	4,1%
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	99%	233	150	65%	159	4,6%
Rosengård	97%	70	48	68%	50	7,3%
Total	94%	562	375	67%	392	4,7%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	94%	562	375	67%	392	4,7%

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

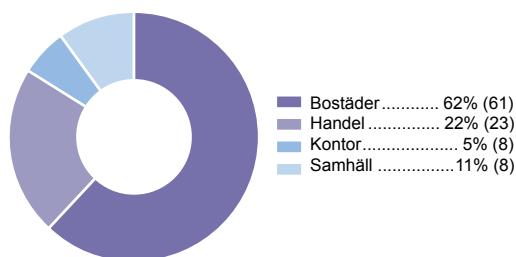
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



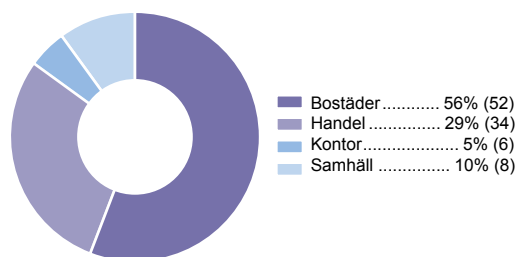
Antal renoverade lägenheter per kvartal



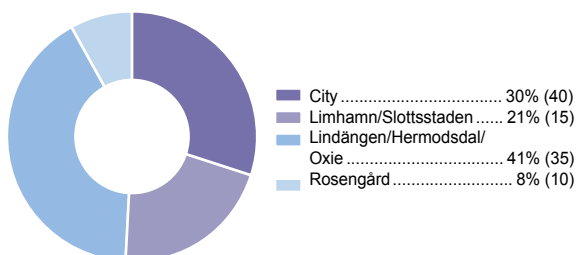
Fastighetsvärde per segment



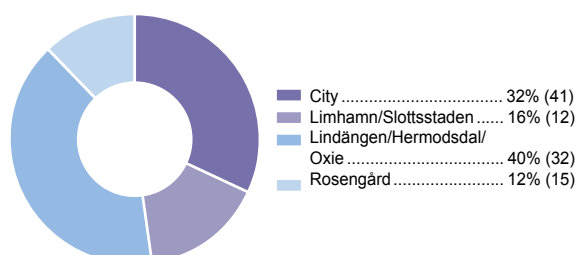
Hyresvärde per segment



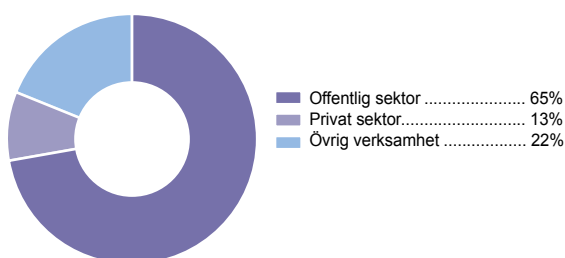
Fastighetsvärde per område



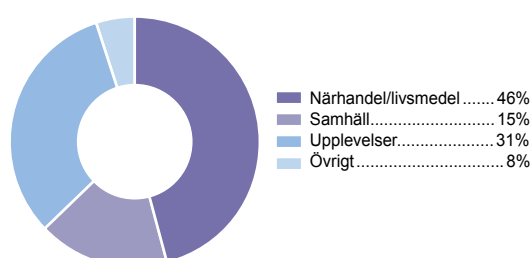
Hyresvärde per område



Samhäll - andel av hyresvärde



Handel - andel av hyresvärde



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
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	2 173	30
Bryggan 2	Samhäll	Limhamn	7 576	
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	
Lektorn 5*	Bostad	Lindängen	2 706	44
Lerteglet 1	Bostad	Oxie	3 965	71
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
Murteglet 1	Bostad	Oxie	4 058	73
Månskäran 1*	Samhäll	Rosengård	443	
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Nötskrikan 18	Handel	City	907	
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	40
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

Fortsättning nästa sida →

* Tomträtt.

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1
Rolf 6	Handel	City	10 367	37
Siljan 22	Handel	Limhamn	6 827	48
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
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn		
Bojen 1	Projekt	Limhamn		
Concordia 14	Projekt	City	1 044	
Fendern 1	Projekt	Limhamn		
Summa			359 508	3 400

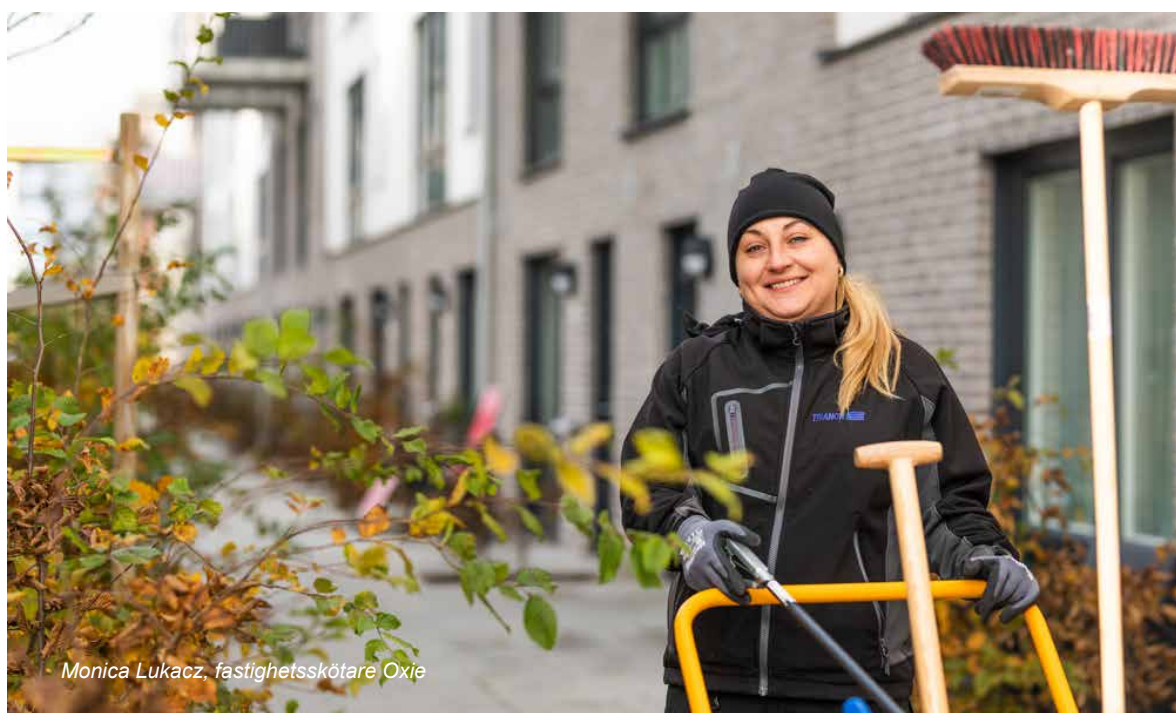
* Tomträtt.

Förvärvade, ej tillträdde fastigheter

Smedjan 13

Smedjan 15

Summa



Monica Lukacz, fastighetsskötare Oxie

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 769,2 Mkr (3 558,1) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (14,4). Upplåning i koncernen sker från fyra olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

Obligationslån uppgick till 348,0 Mkr (345,6) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Det icke säkerställda obligationslånet emitterades 2018 om ett belopp på 350 Mkr, under en total ram om 500 Mkr. Löptiden uppgår till 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. Obligationslånet förfaller i februari 2021.

Långfristiga ägarlån uppgick till 26,8 Mkr (26,3) vid periodens slut. Konvertibellån till personalen uppgår till 11,4 Mkr (0,0) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Kortfristiga ägarlån uppgick till 30,0 Mkr (0,0) och upptogs i samband med nyförvärv av fastigheterna Siljan 22 och Nötskrikan 18 under kvartalet.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 360 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,5 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,2 procent (2,4) inklusive swapräntor. Derivatskulden uppgick till 175,8 Mkr (112,3) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivat-instrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1 år. Avtal om förlängning av skulder med förfall under andra kvartalet 2020 har räknats in i kapitalbindningen om 1 391 Mkr.

Belåningsgraden uppgick till 56,7 procent (57,6).

Hybridobligation

Under andra kvartalet 2019 emitterades ett sub-ordinerat 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. 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 används i enlighet med Bolagets hållbara ramverk, med inriktning på social hållbarhet, daterat 31 mars 2019. Separat rapport över användningen av emissionslikviden kommer att publiceras på bolagets hemsida årligen med start under i maj 2020.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 2 951,9 Mkr (2 090,0), varav 2 864,1 Mkr (1 997,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 7,1 Mkr (0,0). Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 68,39 kronor per aktie (58,14).

Soliditeten uppgick till 33,6 procent (32,4) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 45,1 Mkr (23,2). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (10,6) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -132,6 Mkr (-6,8).

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 samt med befintlig kassa.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten har påverkats av utdelning avseende hybridobligation med 7,1 Mkr (0,0) under perioden.

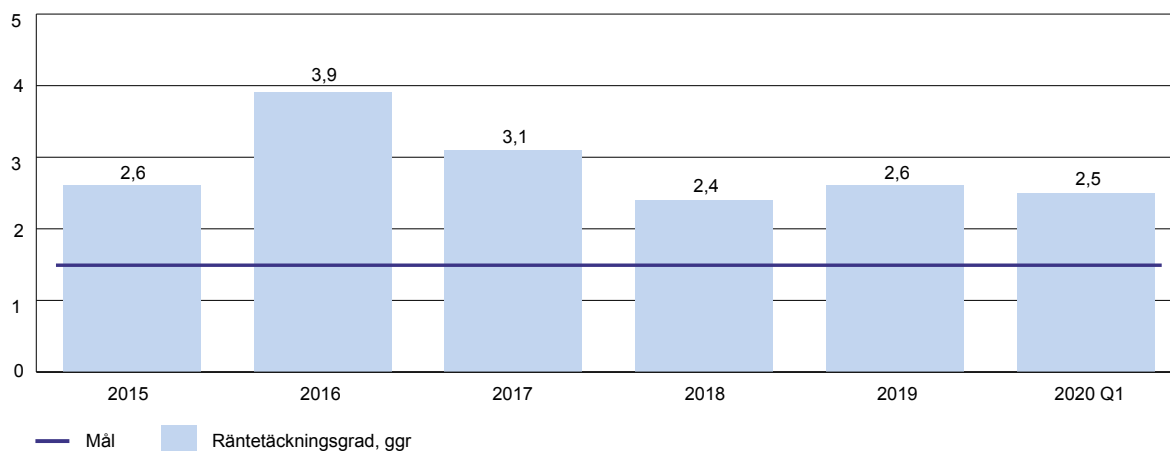
Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet har ökat och uppgick till 38,9 Mkr (24,7) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 45,1 Mkr (23,2).

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
2029-01-25	300
2029-03-15	100
2029-03-22	100
2029-06-11	200
	2 360

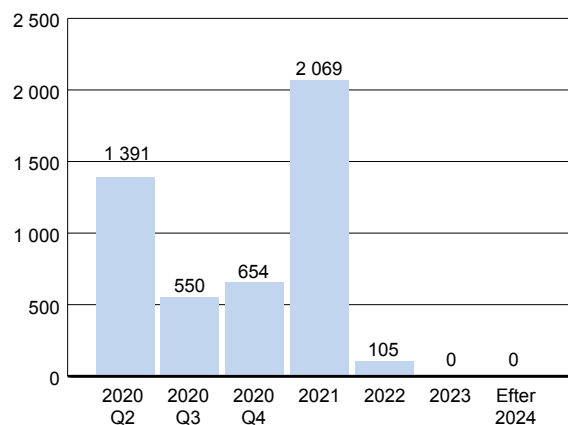
Räntetäckningsgrad, ggr



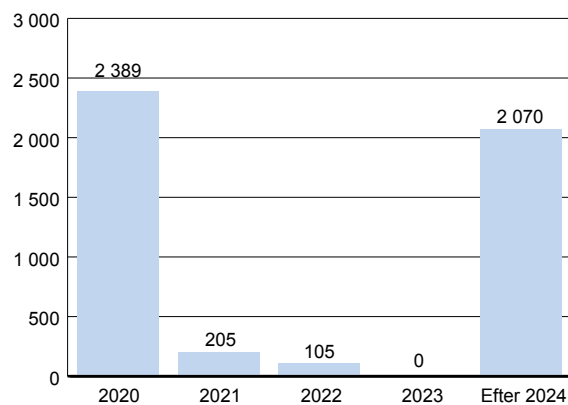
Räntetäckningsgrad

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.

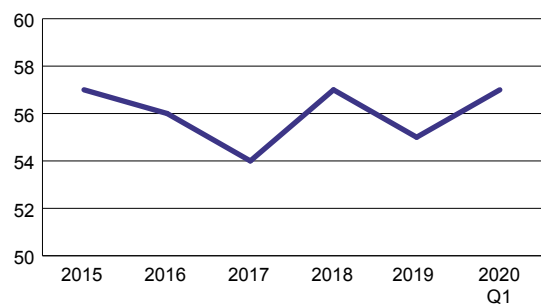
Kapitalbindning



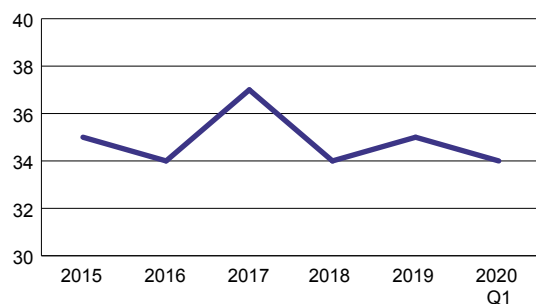
Räntebindning



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MKR	JAN-MAR 2020	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter	129,2	95,9	446,4
Övriga intäkter	0,9	0,1	6,7
Fastighetskostnader	-54,7	-40,9	-167,6
Driftsnetto	75,4	55,1	285,5
Central administration	-9,2	-7,8	-35,8
Resultat från andelar i intresseföretag	0,1	-0,3	-0,4
varav förvaltningsresultat	0,1	0,1	-0,3
varav värdeförändringar	0,0	-0,3	-0,1
varav skatt	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,6	-1,0	-5,8
Finansiella kostnader	-19,1	-14,6	-66,6
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	45,7	31,5	177,2
Förvaltningsresultat	45,7	31,9	177,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	53,6	35,1	292,3
Värdeförändring derivat	-49,3	-40,0	-81,9
Resultat före skatt	50,0	26,6	387,6
Skatt på periodens resultat	-7,8	-5,0	-80,5
Periodens resultat	42,2	21,6	307,1
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	42,2	21,6	307,1
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	40,3	19,5	309,6
Innehav utan bestämmande inflytande	1,9	2,1	-2,5
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	1,11	0,57	8,96
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning**	1,10	0,57	8,95
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	36 465,5	34 365,5	34 561,1
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	36 487,7	34 365,5	34 579,3

*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 MAR 2020	31 MAR 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8 403,6	6 186,4	7 958,4
Nyttjanderätt, tomträtter	194,2	138,0	190,6
Materiella anläggningstillgångar	1,6	1,3	1,7
Finansiella anläggningstillgångar	8,5	8,4	8,4
Uppskjuten skattefordran	56,9	38,4	47,7
Summa anläggningstillgångar	8 664,8	6 372,5	8 206,8
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	74,3	48,3	35,5
Likvida medel	45,1	23,2	177,7
Summa omsättningstillgångar	119,4	71,5	213,2
SUMMA TILLGÅNGAR	8 784,2	6 444,0	8 420,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 864,1	1 997,9	2 830,9
Innehav utan bestämmande inflytande	87,8	92,1	85,9
Summa eget kapital	2 951,9	2 090,0	2 916,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 691,7	3 494,7	4 442,2
Övriga långfristiga skulder	38,2	26,3	38,2
Leasingskulder	194,2	138,0	190,6
Derivatinstrument	175,8	112,3	133,5
Uppskjuten skatteskuld	484,4	384,7	467,3
Summa långfristiga skulder	5 584,3	4 156,0	5 271,8
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	77,5	49,0	84,6
Checkräkningskredit	0,0	14,4	0,0
Övriga kortfristiga skulder	170,5	134,6	146,8
Summa kortfristiga skulder	248,0	198,0	231,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 784,2	6 444,0	8 420,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MKR	31 MAR 2020	31 MAR 2019	31 DEC 2019
Totalt eget kapital vid periodens början	2 916,8	2 064,3	2 064,3
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	2 830,9	1 978,4	1 978,4
Nyemission	0,0	0,0	204,4
Utdelning	0,0	0,0	-39,5
Hybridobligation	-7,1	0,0	378,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	40,3	19,5	309,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	2 864,1	1 997,9	2 830,9
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	85,9	85,9	85,9
Förvärv av verksamheter	0,0	5,1	5,0
Utdelning	0,0	-1,0	-2,5
Periodens resultat	1,9	2,1	-2,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	87,8	92,1	85,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 951,9	2 090,0	2 916,8



Siljan 22 på Limhamn

Kassaflödesanalys i sammandrag

MKR	JAN-MAR 2020	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftsnetto	75,4	55,1	285,5
Central administration	-9,2	-7,8	-35,8
Betalt finansnetto	-27,6	-22,7	-98,9
Ej kassaflödespåverkande poster	0,3	0,1	0,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	38,9	24,7	151,4
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	-38,8	16,3	41,0
Förändringar av rörelseskulder	13,2	-18,9	-43,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13,3	22,1	149,2
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-41,6	-71,1	-281,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-142,3	-84,3	-887,0
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,1	-1,0
Förvärv av andelar i intresseföretag	0,0	0,2	-0,2
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,1	0,5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183,9	-155,2	-1 168,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	64,0	140,5	716,9
Amortering av lån	-18,9	-13,2	-89,9
Emission	0,0	0,0	204,4
Hybridobligation	-7,1	0,0	378,0
Utbetald utdelning	0,0	-1,0	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38,0	126,3	1 167,4
Periodens kassaflöde	-132,6	-6,8	147,7
Likvida medel vid periodens ingång	177,7	30,0	30,0
Likvida medel vid periodens utgång	45,1	23,2	177,7

KONCERNENS NYCKELTAL

Trianon presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten 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 30.

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	JAN-MAR 2020	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2019
Avkastning på eget kapital, %	5,7%	3,9%	12,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,6
Soliditet, %	33,6%	32,4%	34,6%
Genomsnittlig ränta, %	2,2%	2,4%	2,4%
Förvaltningsresultat, Mkr	45,7	31,9	177,3
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	43,5%	15,0%	35,6%
Resultat före skatt, Mkr	50,0	26,6	387,6
Periodens totalresultat, Mkr	42,2	21,6	307,1
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	40,3	19,5	309,6
Eget kapital, Mkr	2 951,9	2 090,0	2 916,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 864,1	1 997,9	2 830,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 494,0	1 997,9	2 452,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 467,4	2 456,5	3 384,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 097,3	2 456,5	3 006,0
Balansomslutning, Mkr	8 784,2	6 444,0	8 420,0

Aktierelaterade	JAN-MAR 2020	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2019
Antal utestående aktier, tusental	36 465,5	34 365,5	36 465,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	36 465,5	34 365,5	34 561,1
Eget kapital per aktie, kr	78,54	58,14	77,63
Eget kapital per aktie, kr**	68,39	58,14	67,27
Resultat per aktie, kr*	1,11	0,57	8,96
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	95,09	71,48	92,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	84,94	71,48	82,43

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	JAN-MAR 2020	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter, Mkr	129,2	95,9	446,4
Driftsöverskott, Mkr	75,4	55,1	285,5
Hysesvärde, Mkr	596,2	456,1	557,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,4%	91,3%	93,5%
Överskottsgrad, %	58,4%	57,5%	64,0%
Belåningsgrad, %	56,7%	57,6%	55,1%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	73%	69%	75%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	360	281	341

Härledning av nyckeltal

	JAN-MAR 2020	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2019
MKR OM INGET ANNAT ANGES			
Hysesintäkter	129,2	95,9	446,4
Övriga intäkter	0,9	0,1	6,7
Fastighetskostnader	-54,7	-40,9	-167,6
Driftsnetto	75,4	55,1	285,5
Överskottsgrad, %	58,4%	57,5%	64,0%
Eget kapital	2 951,9	2 090,0	2 916,8
Balansomslutning	8 784,2	6 444,0	8 420,0
Soliditet, %	33,6%	32,4%	34,6%
Räntebärande skulder, långfristiga	4 691,7	3 494,7	4 442,2
Övriga långfristiga skulder	38,2	26,3	38,2
Räntebärande skulder, kortfristiga	77,5	49,0	84,6
Checkräkningskredit	0,0	14,4	0,0
Likvida medel	-45,1	-23,2	-177,7
Räntebärande nettoskuld	4 762,3	3 561,2	4 387,3
Förvaltningstillgångar	8 403,6	6 186,4	7 958,4
Belåningsgrad, %	56,7%	57,6%	55,1%
Resultat före skatt	50,0	26,6	387,6
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-4,3	4,9	-210,4
Återläggning av räntekostnader	19,1	14,6	66,6
Justerat resultat före skatt	64,8	46,1	243,8
Finansiella kostnader	-19,1	-14,6	-66,6
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-6,9	-6,7	-27,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-26,0	-22,3	-94,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,2	2,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	40,3	19,5	309,6
Beräknat årstakt	161,2	78,0	309,6
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 847,5	1 988,2	2 440,3
Avkastning på eget kapital, %	5,7%	3,9%	12,7%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 864,1	1 997,9	2 830,9
Återläggning av uppskjuten skatt	484,4	384,7	467,3
Återläggning av derivat	175,8	112,3	133,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-56,9	-38,4	-47,7
Långsiktigt substansvärde	3 467,4	2 456,5	3 384,0
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-370,1	0,0	-378,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	3 097,3	2 456,5	3 006,0

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

MKR	JAN-MAR 2020	JAN-MAR 2019	JAN-DEC 2019
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	15,5	13,7	60,4
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	1,3
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,1
Summa rörelseintäkter	15,5	13,7	61,8
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Rörelseresultat	-5,6	-6,0	-17,3
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,3	4,9	21,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-13,0	-12,4	-50,7
Värdeförändringar derivat	-6,4	0,0	-14,5
Resultat efter finansiella poster	-19,6	-13,5	-60,8
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	103,5
Resultat före skatt	-19,6	-13,5	42,7
Skatt på periodens resultat	1,3	0,0	15,3
Periodens resultat/Totalresultat	-18,3	-13,5	58,0

Balansräkning i sammandrag

MKR	31 MAR 2020	31 MAR 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	646,0	645,0	639,5
Fordringar på koncernföretag	1 109,2	618,8	1 076,3
Finansiella anläggningstillgångar	993,9	592,7	723,2
Summa anläggningstillgångar	2 749,1	1 856,5	2 439,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	16,3	17,4	8,8
Kassa och bank	32,5	10,9	170,0
Summa omsättningstillgångar	48,8	28,3	178,8
SUMMA TILLGÅNGAR	2 797,9	1 884,8	2 617,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 187,3	598,3	1 212,7
Avsättningar för skatter	10,6	9,0	10,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	793,6	806,1	445,9
Övriga långfristiga skulder	11,4	0,0	358,8
Derivatinstrument	174,2	0,0	131,5
Skulder till koncernföretag	555,5	418,8	415,4
Summa långfristiga skulder	1 534,7	1 224,9	1 351,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,1	23,3	12,1
Övriga skulder	56,2	29,3	30,8
Summa kortfristiga skulder	65,3	52,6	42,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 797,9	1 884,8	2 617,8

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering jan-mar 2020

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 MAR 2020
Bostäder	75,8	0,0	-34,1	41,7	55,0%	5 181,4
Handel	34,3	0,0	-15,0	19,3	56,3%	1 842,5
Kontor	6,8	0,0	-1,8	5,0	74,1%	450,5
Samhäll	12,3	0,0	-3,5	8,8	71,6%	867,5
Ej fördelat	0,0	0,9	-0,3	0,6	0,0%	61,7
Summa	129,2	0,9	-54,7	75,4	58,4%	8 403,6

Segmentsrapportering jan-mar 2019

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 MAR 2019
Bostäder	55,4	0,0	-25,0	30,4	54,9%	3 691,2
Handel	25,8	0,0	-11,2	14,6	56,7%	1 404,4
Kontor	6,6	0,0	-1,9	4,7	70,8%	461,8
Samhäll	8,0	0,0	-2,8	5,2	65,2%	497,7
Ej fördelat	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0%	131,3
Summa	95,9	0,1	-40,9	55,1	57,5%	6 186,4

Segmentsrapportering

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

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

Redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, d.v.s. IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Moderbolaget tillämpar undantaget i IFRS 9 att inte värdera finansiella instrument till verkligt värde. Moderbolaget innehar derivat (ränteswapar) vilka ej uppfyller kraven för säkringsredovisning. Med hänsyn till att dessa derivat har negativa värden redovisas dessa derivat som skuld i balansräkningen. 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 d.v.s. en fordran på dotterföretag motsvarande värdet av korresponderande derivatskulda. Den värdeförändring som redovisas i resultaträkningen i posten värdeförändring derivat avser därför den del som avser att säkra räntan på egna skulder, d.v.s. efter att kompensation redovisats såsom fordran på dotterbolagen.

Moderbolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons Årsredovisning för 2019.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019.

Transaktioner med närstående

Kortfristiga ägarlån från närstående bolag till de två största aktieägarna har upptagits under kvartalet om 30 Mkr i samband med förvärv av fastigheterna Siljan 22 och Nötskrikan 18. Ränta utgår med marknadsmässig ränta.

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 årsredovisningen 2019.

Den pågående pandemin har skapat en osäkerhet i marknaden. Osäkerheten består främst i svårighet att bedöma varaktigheten och omfattningen av pandemin och dess effekter på intjäning. Kortsiktigt påverkas omsättningshyror i branscher som sällanköpshandel och restauranger. Regeringens stödpaket om hyresstöd till fastighetsbolag för att ge hyreslättnader till hyresgäster i vissa branscher, kommer att påverka under andra kvartalet. Trianons fastighetsbestånd består till 73 procent bostäder och samhällsfastigheter, vilket minskar osäkerheten. En stor del av handelssegmentet utgörs dessutom av dagligvaruhandel, närhandel och samhällskontrakt, vilket också minskar risken i detta segment.

Årsstämma och information om utdelning

Årsstämman äger rum den 17 juni 2020 i Malmö.

Trianon har en fortsatt stark finansiell ställning men med hänsyn till den osäkerhet som råder på grund av pandemin har Trianons styrelse beslutat att dra tillbaka tidigare föreslagen utdelning. Detta stärker dessutom bolagets möjligheter att ta till vara på fortsatt lönsam tillväxt med förvärv av fastigheter. Styrelsen kommer emellertid under hösten utvärdera om utdelning ska lämnas och i så fall kalla till extra bolagsstämma.

Valberedningen föreslår, mot bakgrund av att Jan Barchan och Mats Cederholm avböjt omval, att Jens Ismunden och Axel Barchan väljs som nya styrelseledamöter på årsstämman den 17 juni 2020. Valberedningen har vidare meddelat att de föreslår omval av de ordinarie styrelseledamöterna Olof Andersson, Viktoria Bergman, Boris Lennerhov och Elin Thott samt suppleanterna Sofie Karlsryd och Ebba Leijonhufvud. Valberedningen föreslår att Boris Lennerhov väljs till ny styrelseordförande.

Fullständig information kommer i kallelse till årsstämma i mitten av maj 2020.

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 4 maj 2020

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Jan Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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

DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

BRA

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

BTA

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets 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.



*Sylvester Andersson,
fastighetsskötare på Hermodsdal*

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	2020-06-17
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