

Q2

DELÅRSRAPPORT JANUARI-JUNI 2020
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – juni 2020

- Hyresintäkterna ökade med 26 procent och uppgick till 263,2 Mkr (208,1).
- Driftsöverskottet ökade med 29 procent och uppgick till 167,3 Mkr (129,5) och överskottsgraden uppgick till 64 procent (62).
- Förvaltningsresultatet ökade med 31 procent och uppgick till 102,5 Mkr (78,0).
- Periodens resultat uppgick till 114,8 Mkr varav 110,9 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till juni om 3,04 kr (2,92).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 103,6 Mkr (136,0).
- Värdeförändring derivat uppgick till -69,9 Mkr (-88,0), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -56,8 Mkr (-74,6).

Resultat i korthet för andra kvartalet 2020

- Hyresintäkterna ökade med 19 procent och uppgick till 134,0 Mkr (112,2).
- Driftsöverskottet ökade med 23 procent och uppgick till 91,9 Mkr (74,4) och överskottsgraden uppgick till 69 procent (66).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent och uppgick till 56,8 Mkr (46,2).
- Periodens resultat uppgick till 72,6 Mkr varav 70,6 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden april till juni om 1,94 kr (2,36).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 50,0 Mkr (100,9).
- Värdeförändring derivat uppgick till -20,6 Mkr (-48,0), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -14,4 Mkr (-41,3).

Denna information är sådan 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 21 augusti kl 08.00.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Trianon förvärvar bostadsfastigheter i Skurup omfattande cirka 22 200 kvm fördelat på 293 lägenheter och ett överenskommet fastighetsvärde om 247 Mkr.
- Trianon förvärvar bostadsfastigheter i centrala Malmö och Arlöv omfattande cirka 19 700 kvm fördelat på 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler. Det överenskomna fastighetsvärdet är 400 Mkr.
- Trianon tecknar ett femtonårigt hyresavtal med Malmö stad för utbyggnad av Malmös mest besökta stadsdelsbibliotek, Rosengårdsbiblioteket. Beräknad inflyttning 2022.
- Nya hyresavtal tecknas med verksamheter i Multihuset på Limhamn.
- Trianon vinner markanvisning för nyproduktion av kvarteret Hanna i Arlöv, med cirka 150 bostäder samt anslutande lokaler. Uppdragsgivare är Burlövs kommun och byggstart 2021.

- Trianon refinansierar 2,6 Mdkr i befintliga banklån samt erhåller nya lån och kreditbeslut i syfte att återköpa obligationer. Återköp av obligationer har ägt rum om 22 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Trianon genomför riktad nyemission av en miljon aktier av serie B och tillförs 115 Mkr före emissionskostnader. Nyemissionen möjliggör fortsatt expansion genom värdeskapande investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd samt ytterligare fastighetsförvärv.
- Coronapandemin fortsätter att sprida osäkerhet både i Sverige och resten av världen. För Trianon har pandemin hittills inte haft väsentlig effekt på resultat och finansiell ställning. Effekter på andra kvartalets resultat på grund av pandemin har utgjorts av minskade hyresintäkter om 2,5 Mkr samt kostnader för befarade kundförluster om 1,9 Mkr.

JANUARI-JUNI 2020

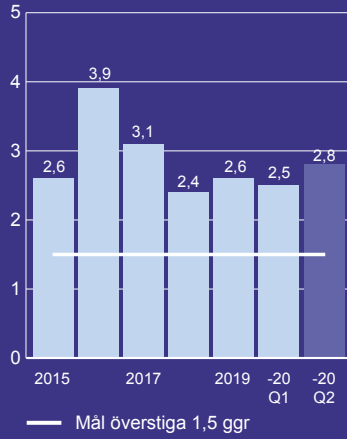
HYRES-INTÄKTER 263 MKR	DRIFTSÖVERSKOTT 167 MKR	FÖRVALTNINGS-RESULTAT 102 MKR	PERIODENS RESULTAT 115 MKR	FASTIGHETS-VÄRDE 8 732 MKR
--	---	---	--	--

NYCKELTAL	APR-JUN 2020	APR-JUN 2019	JAN-JUN 2020	JAN-JUN 2019	JAN-DEC 2019
Hyresintäkter, Mkr	134	112	263	208	446
Driftsöverskott, Mkr	92	74	167	130	286
Förvaltningsresultat, Mkr	57	46	102	78	177
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	50	101	104	136	292
Periodens totalresultat, Mkr	73	83	115	104	307
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	8 732	7 231	8 732	7 231	7 958
Balansomslutning, Mkr	9 164	7 690	9 164	7 690	8 420
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,4	2,6
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	10%	15%	8%	9%	13%
Belåningsgrad, %	57%	57%	57%	57%	55%
Soliditet, %	33%	33%	33%	33%	35%
Eget kapital per aktie, kr	80,28	70,75	80,28	70,75	77,63
Eget kapital per aktie, kr*	70,31	59,34	70,31	59,34	67,27
Resultat per aktie, kr	1,94	2,36	3,04	2,92	8,96
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	97,59	85,78	97,59	85,78	92,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	87,62	74,38	87,62	74,38	82,43
Hyresvärde, Mkr	624	525	624	525	558
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94%	93%	94%	93%	94%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	382	334	382	334	341

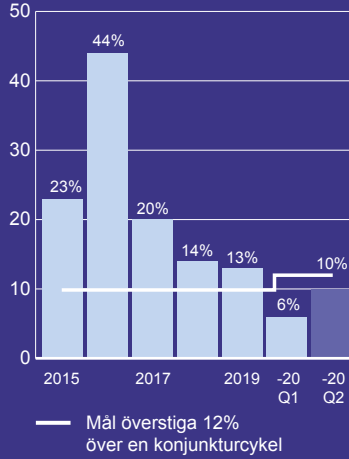
* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.

Finansiella mål

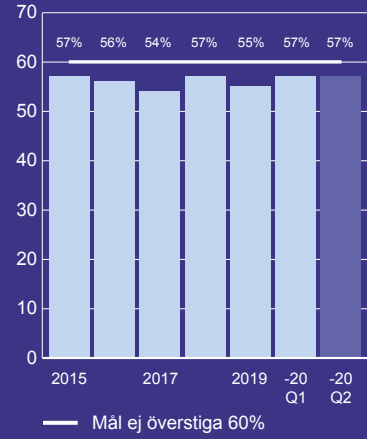
Räntetäckningsgrad, ggr



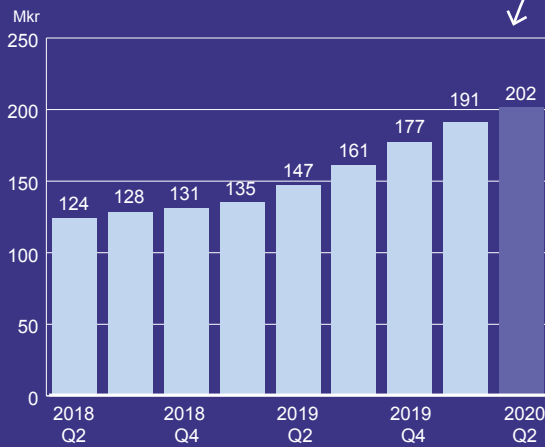
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



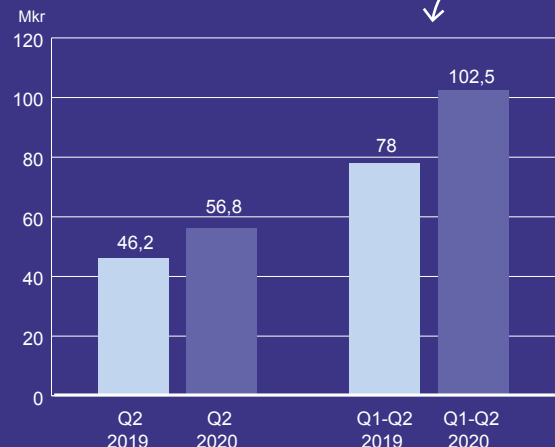
Belåningsgrad, %



Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



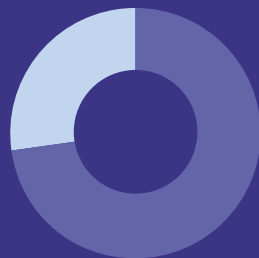
Förvaltningsresultat, Mkr



Ökning med 23%

Mål ökning med 12% årligen

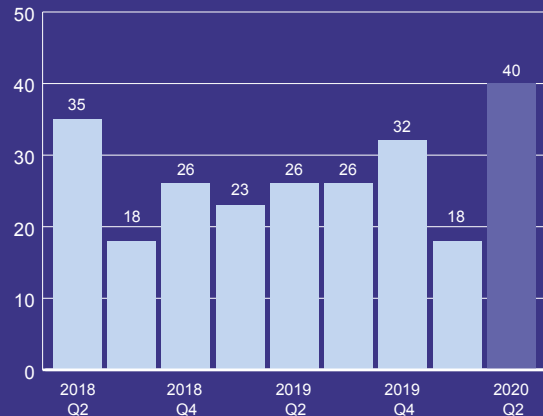
Andel av fastighetsvärde



■ Bostads- och samhällsfastigheter 73% (73)
 ■ Handels- och kontorsfastigheter.....27% (27)

Mål andel bostads- och samhällsfastigheter 80%

Antal renoverade lägenheter per kvartal





VD HAR ORDET

ÅTERIGEN DET BÄSTA FÖRVALTNINGSRESULTATET I BOLAGETS HISTORIA

Trianon fortsätter att växa i högt tempo genom betydande förvärv, nya uthyrningar, värdeskapande investeringar och nyproduktion. Aktiviteter som sammantaget innebär att vi under det andra kvartalet nådde det bästa förvaltningsresultatet någonsin i Trianons historia. Under kvartalet ökade vi våra hyresintäkter med 19 procent till 134 Mkr (112) jämfört med motsvarande period föregående år, och förvaltningsresultatet med 23 procent till 57 Mkr (46) samma period.

Trianon visar upp ett starkt resultat första halvåret. Med förvärv och inflyttning i våra nyproducerade lägenheter ökade vi hyresintäkterna med 26 procent under första halvåret jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 31 procent samma period.

Förvärv i Malmö med omnejd

Det första halvåret förvärvade vi fastigheter till ett värde av 1 Mdkr. Förutom förvärv av lägenheter och kommersiella lokaler i Malmö och Arlöv gjorde vi i maj vårt första förvärv av bostadsfastigheter i Skurup. Ett förvärv helt i linje med bolagets strategi att verka även i Malmös omnejd. Samtliga förvärvade bostadsfastigheter ger goda möjligheter till värdeskapande investeringar.

Nya uthyrningar

Under andra kvartalet ökade vi hyresintäkterna till följd av bland annat inflyttade hyresgäster i våra nyproducerade lägenheter i Oxie. Vi tecknade även ett femtonårigt hyresavtal med Malmö stad som vill bygga ut Rosengårdsbiblioteket, en omfattande satsning på Malmös mest besökta stadsdelsbibliotek och något som stärker Rosengård Centrum som mötesplats. Ett flertal nya lokalhyresgäster har flyttat in under andra kvartalet, bland annat på Entré och i Multihuset. Detta medförde en positiv nettouthyrning om 4,6 Mkr under andra kvartalet.

Projektportfölj med 700 lägenheter

Efter att ha välkomnat våra nya hyresgäster i Oxie i april planerar vi, under förutsättning att vi får erforderliga myndighetstillstånd, att byggstarta 700 lägenheter inom de närmaste 12 månaderna. Trianon vann i april Burlövs kommuns markanvisningstävling för att utveckla och bygga bostäder i kvarteret Hanna intill Burlöv Centralstation. Ett projekt som passar väl in i Trianons strategi att även verka i Malmös omnejd.



Bostäder i kvarteret Hanna intill
Burlövs Centralstation. Illustration: Fojab

Sommarjobb – extra viktigt i år

I år välkomnade vi extra många ungdomar bosatta i Lindängen, Hermodsdal, Nydala och Sofielund att söka ett sommarjobb på Trianon. Vår satsning på jobbskapande åtgärder görs inom ramen för Trianons hållbara hybridobligation med målsättningen att bland annat öka ungdomars sysselsättning via sommarjobb, praktik och föreningsliv. En god chans att lära känna sin stad utanför det egna bostadsområdet, få vuxna förebilder, testa på fastighetsyrket och få nya vänner.

Mål och fokus framåt

Vi står fortfarande fast vid att vi kommer att nå våra finansiella mål med god marginal 2020, trots en utmanande omvärld. När vi inför andra kvartalet gjorde en bedömning av pandemins påverkan på vårt resultat uppskattade vi en påverkan om 4-6 Mkr. Utfallet blev 4,4 Mkr och vår bedömning är att tredje kvartalet påverkas väsentligt mindre. Trots rådande osäkerhet på finansmarknaden har vi i juni omfinansierat 2,6 Mdkr av vår låneportfölj samt erhållit nya lån och kreditbeslut.

Utmaningar vänder vi till möjligheter genom en stabil strategi med konsekvent fokus på förvärv, utyrning, värdeskapande investeringar och nyproduktion. Hög aktivitet kombinerat med att vi med 73 procent ligger nära målet om en fastighetsportfölj som ska bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter gör att vi ser med tillförsikt på framtiden. Stort tack till våra kunder och hyresgäster, medarbetare och aktieägare för ert engagemang och ert förtroende.

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 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 med omnejd i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård, Oxie och Skurup.

Trianon konsoliderar 80 fastigheter och deläger ytterligare 1 fastighet som redovisas som intressebolag vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 382 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 8,7 Mdkr 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.

Sociala mål

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

Miljömål

- Minska energiförbrukningen
- Använda förnybara energikällor

I Trianons hållbara hybridobligation ingår både sociala och miljörelaterade hållbarhetsmål för att utveckla områden i södra och östra Malmö där delar av Trianons bestånd finns. Utfallet av hybridobligationen rapporterades i maj 2020 och återfinns på Trianons hemsida, www.trianon.se.

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 30 juni 2020 var 108,50 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3 791 Mkr den 30 juni 2020.

Nyemission

Bolaget genomförde den 8 juli 2020 en riktad nyemission av 1 miljon B-aktier. Priset fastställdes till 115 kronor per aktie genom ett så kallat accelerated book building-förfarande, och motsvarade stängningskursen för bolagets aktie den 8 juli 2020. Nyemissionen innebar att Trianon tillfördes 115 Mkr före emissionskostnader.

Nyemissionen ger Trianon ökad finansiell beredskap att expandera genom värdeskapande investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd samt ytterligare fastighetsförvärv.

Efter emissionen har bolaget totalt 37 465 500 aktier fördelat på 1 521 118 A-aktier och 35 944 382 B-aktier och aktiekapitalet uppgår till 93 663 750 kronor.

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

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
2020-07-08	Nyemission	0	1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
Summa				1 521 118	35 944 382	37 465 500		93 663 750

Certified adviser

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

Ägare

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

Ägandet av bolagets totala antal aktier den 30 juni 2020 framgår enligt tabell nedan.

Ägare den 30 juni 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	4 357 732	11,95%	435 773,2	8,69%
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	469 475	1,29%	46 947,5	0,94%
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	3 915 060	10,74%	391 506,0	7,81%
Summa	36 465 500	100,00%	5 015 556,2	100,00%

Aktiekursens utveckling kr per aktie



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – JUNI 2020

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 263,2 Mkr (208,1), vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter samt inflyttning i nyproducerade fastigheter.

Hyresintäkter i det kommersiella beståndet har påverkats av hyresnedsättningar i enlighet med statligt stöd samt minskade omsättningshyror i samband med pandemin om sammantaget 2,5 Mkr.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 4,6 Mkr (17,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2020 till 94 procent (93).

Det totala hyresvärdet den 30 juni 2020 uppgick till 624 Mkr (525). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 97,2 Mkr (79,3). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första kvartalet. Elkostnader för andra kvartalet har sjunkit i det kommersiella beståndet i samband med pandemin.

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 58 (49) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 167,3 Mkr (129,5) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Överskottsgraden uppgick till 64 procent (62).

Central administration

Central administration uppgick till 21,6 Mkr (17,5) och en del av ökningen hänför sig till fortsatt expansion av bolaget. Organisationen har utökats i samband med förvärv av fastigheter. Totalt antal anställda uppgår till 65 (61) varav 31 (27) tjänstemän. Central administration belastas med 1,9 Mkr reserverat för befarade kundförluster i samband med pandemin.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 0,2 Mkr (-0,2) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Värdeförändringar inklusive skatteeffekt i intressebolagsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (-0,3). Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter rensat för värdeförändringar och skatt uppgick till 0,2 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 40,3 Mkr (31,7) 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 och investeringar i nybyggnadsprojekt.

Finansiella kostnader belastas med 3,2 Mkr (2,5) avseende räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter). Denna post särredovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 103,6 Mkr (136,0) för perioden. Värdeförändringarna hänförs till renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet samt värdering av projektfastigheter.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -69,9 Mkr (-88,0) för perioden. Av detta avser -13,1 Mkr (-13,4) realiserade värdeförändringar och -56,8 Mkr (-74,6) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld. Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -21,3 Mkr (-21,6) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -33,0 Mkr (-37,0), värdeförändringar av derivatinstrument 11,7 Mkr (15,4).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 114,8 Mkr (104,1), varav 110,9 Mkr (100,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 3,04 kronor per aktie (2,92) före och efter utspädning.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 31,3 Mkr (28,7) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter.

Rörelseresultatet uppgick till -12,0 Mkr (-8,0).

Värdeförändringar derivat uppgick till -8,6 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 1,8 Mkr (0,0) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar derivat.



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER ANDRA KVARTALET 2020

Resultatposterna nedan avser perioden april till juni 2020. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 134,0 Mkr (112,2), vilket motsvarar en ökning med 19 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter samt inflyttning i nyproducerade fastigheter.

Hyresintäkter i det kommersiella beståndet har påverkats av hyresnedsättningar i enlighet med statligt stöd samt minskade omsättningshyror i samband med pandemin om sammantaget 2,5 Mkr.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 2,4 Mkr (12,4).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 42,5 Mkr (38,4). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Elkostnader för andra kvartalet har sjunkit i det kommersiella beståndet i samband med pandemin.

Under kvartalet har 40 (26) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 91,9 Mkr (74,4) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 69 procent (66).

Resultat

Kostnader för central administration ökade under kvartalet till 12,4 Mkr (9,7). Central administration belastas med 1,9 Mkr reserverat för befarade kundförluster i samband med pandemin.

Under andra kvartalet 2020 har Trianon ingått delägarskap i bolag som bedriver verksamhet i lokaler belägna i Trianons fastigheter. Uppstartskostnader för dessa har belastat central administration med 0,2 Mkr (0,0).

Finansiella kostnader uppgick till -21,2 Mkr (-17,1) och ökningen beror på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter och investeringar i nybyggnadsprojekt.

Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,2 procent (2,4) inklusive obligationsräntor och derivat.

Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent till 56,8 Mkr (46,2).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 50,0 Mkr (100,9) för perioden.

Värdeförändringar derivat uppgick till -20,6 Mkr (-48,0). Av detta avser -6,2 Mkr (-6,7) realiserade värdeförändringar och -14,4 Mkr (-41,3) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld. Orealiserad värdeförändring är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.



Isabella Quirico Brodén, kommersiell uthyrare vid Multihuset på Limhamn.

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

	30 JUN 2020	31 MAR 2020	31 DEC 2019	30 SEP 2019	30 JUN 2019
MKR					
Hyresvärde	624,1	596,2	557,8	529,5	525,1
Vakanser**	-28,5	-28,9	-29,7	-26,0	-27,5
Rabatter	-5,9	-5,5	-6,6	-11,0	-11,0
Hyresintäkter	589,7	561,8	521,5	492,4	486,6
Fastighetskostnader	-179,9	-169,7	-165,4	-161,0	-160,1
Fastighetsadministration	-18,0	-17,6	-16,0	-15,2	-15,2
Driftsöverskott	391,8	374,5	340,1	316,3	311,3
<i>Överskottsgrad</i>	<i>66%</i>	<i>67%</i>	<i>65%</i>	<i>64%</i>	<i>64%</i>
Central administration	-41,6	-40,2	-40,2	-38,0	-38,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4
Tomträttsavgäld*	-6,7	-6,7	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter och kostnader	-110,3	-105,5	-103,9	-100,9	-100,5
Förvaltningsresultat	233,6	222,6	196,3	177,8	173,2
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	227,3	216,3	190,0	171,6	167,0
Innehav utan bestämmande inflytande	6,3	6,3	6,3	6,2	6,2

* Från och med 2020 särredovisas tomträtt

**Vakanser har påverkats av pandemin i handelssegmentet

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. I slutet av juni tillträdde det första förvärvet utanför Malmö med fem fastigheter i Skurup.

Fastighetsinnehavet består av 80 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 381 793 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 67 procent bostäder, fördelat på 3 693 stycken lägenheter. Under andra kvartalet har 36,7 Mkr investerats i befintliga fastigheter och 78,3 Mkr under första halvåret, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie station. Dessutom har investeringar gjorts för hyresgästanpassningar i Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som görs i bostadsbeståndet.

Förvärv och avyttringar under första halvåret

Under första halvåret 2020 har ett flertal förvärv gjorts till ett sammantaget belopp om 998 Mkr.

Under första kvartalet 2020 förvärvades bostadsfastigheten Lektorn 5 på Nydala i Malmö för 33 Mkr samt fastigheterna Siljan 22 på Limhamn och Nötskrikan 18 i centrala Malmö för 318 Mkr.

Under andra kvartalet förvärvades fem bostadsfastigheter i Skurup, vilket innebär Trianons första förvärv i Malmös omnejd. Fastigheterna omfattar 22 200 kvm fördelat på 293 lägenheter och överenskommet fastighetsvärde om 247 Mkr. Fastigheterna tillträdde den 30 juni 2020.

I andra kvartalet förvärvades även bostadsfastigheter i centrala Malmö och Arlöv omfattande 19 700 kvm fördelat på 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler. Det överenskomna fastighetsvärdet är 400 Mkr och tillträde sker under tredje kvartalet 2020.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

Nyproduktion

Nyproduktionen på fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 vid Oxie station är slutförda och samtliga etapper är inflyttade och fullt uthyrda.

Projektportfölj

Nedan finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projekten Concordia 14 och Rosengård Centrums bibliotek är påbörjade under andra kvartalet 2020. Närmast i tiden för projektstart av nyproduktion av lägenheter är Hyllie och Norra Sorgenfri med förväntad byggstart under hösten 2020.

OMRÅDE	DETALJPLAN STATUS	ANTAL LÄGENHETER	BTA	FÖRVÄNTAD BYGGSTART	BYGG-STARTAT
Concordia 14, konvertering till bostäder	Laga kraft	8	1 050	2020	Ja
Hyllie	Laga kraft	73	5 725	2020	
Rosengårdsbiblioteket	Befintlig detaljplan	0	2 000	2020	Ja
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	74 460		
Silos på Limhamn - Bojen 1, Fendern 1	Laga kraft		15 000		
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3	Ej påbörjad				
Bunkeflostrand 155:3	Ej påbörjad				

*Ej tillträdna, 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 8 732,3 Mkr (7 230,8). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 103,6 Mkr (136,0) för det första halvåret. Värdeförändringarna hänförs till renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet samt värdering av projektfastigheter.

Fastighetsbeståndet har internvärderats vid periodens slut förutom de nämnda projektfastigheterna nedan, vilka har värderats till anskaffningsvärde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent.

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

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

Kundfordringar

Kundfordringar uppgick till 10,0 Mkr (19,9) vid periodens utgång.

Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2020

Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 juni 2020 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 juli 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.

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

MKR	30 JUN 2020	31 MAR 2020	31 DEC 2019	30 SEP 2019	30 JUN 2019
Ingående balans	8 403,6	7 958,4	7 381,1	7 230,8	6 186,4
Investeringar via bolag*	242,0	350,0	433,2	1,5	870,0
Investeringar i befintliga fastigheter	36,7	41,6	73,5	63,1	73,5
Värdeförändring	50,0	53,6	70,6	85,7	100,9
Summa	8 732,3	8 403,6	7 958,4	7 381,1	7 230,8

* Förvärv av fastighet via bolag

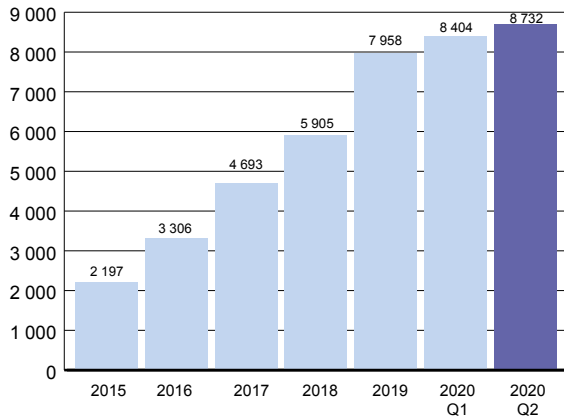
Fastighetskategori	ANTAL	ANTAL	UTHYRBAR	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
	FASTIGHETER	LÄGENHETER	YTA, KVM	MSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Fastighetskategori							
Bostäder	51	3 490	254 860	5 470	21 462	360	1 412
Handel	11	91	87 385	1 853	21 208	177	2 031
Kontor	4	1	10 965	451	41 086	28	2 558
Samhäll	10	111	27 539	869	31 555	57	2 075
Total	76	3 693	380 749	8 643	22 699	622	1 635
Område							
City	21	655	100 274	2 510	25 035	192	1 912
Limhamn/Slottsstaden	20	329	47 080	1 720	36 541	97	2 058
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	27	2 416	169 565	3 482	20 533	236	1 392
Rosengård	3	0	41 644	686	16 464	75	1 798
Stormalmö*	5	293	22 186	245	11 023	23	1 034
Total	76	3 693	380 749	8 643	22 699	622	1 635
Projekt	4	-	1 044	90	-	2	-
Totalt	80	3 693	381 793	8 732	22 699	624	1 635

Fastighetskategori	EKONOMISK	HYRES-	DRIFTSNETTO,	ÖVER-	DRIFTSNETTO	DIREKT-
	UTHYRNINGSGRAD	INTÅKTER, MSEK	MSEK	SKOTTSGRAD	EXKL ADMIN, MSEK	AVKASTNING EXKL ADMIN
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	356	231	65%	243	4,4%
Handel	87%	154	102	66%	106	5,7%
Kontor	95%	27	20	75%	21	4,6%
Samhäll	93%	53	40	75%	41	4,7%
Total	95%	589	392	67%	410	4,7%
Område						
City	88%	169	111	66%	115	4,6%
Limhamn/Slottsstaden	96%	93	69	74%	71	4,1%
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	99%	234	153	65%	161	4,6%
Rosengård	95%	71	47	67%	49	7,2%
Stormalmö*	100%	23	12	53%	13	5,4%
Total	95%	589	392	67%	410	4,7%
Projekt	-	0	0	-	-	-
Totalt	94%	590	392	66%	410	4,7%

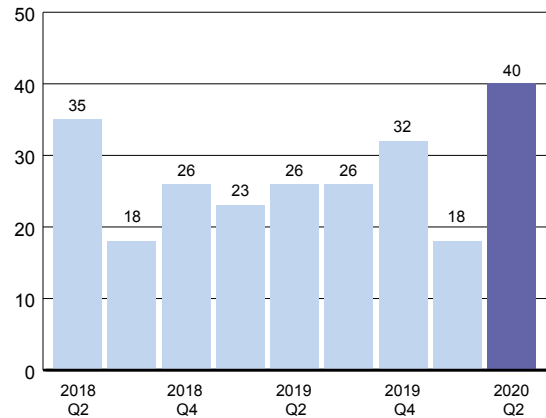
Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.

* Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

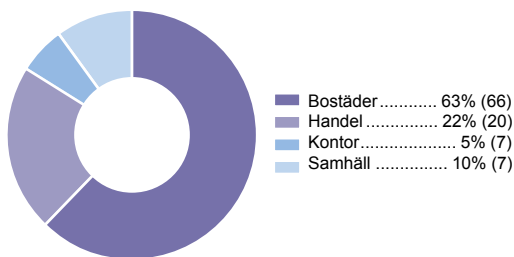
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



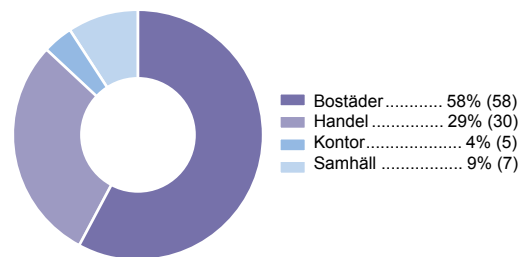
Antal renoverade lägenheter per kvartal



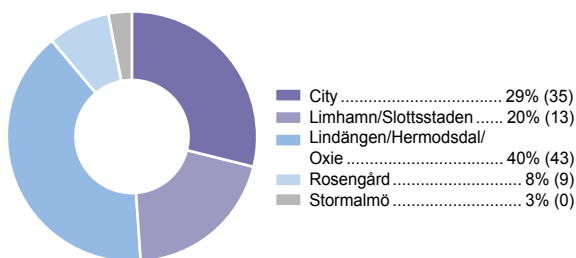
Fastighetsvärde per segment



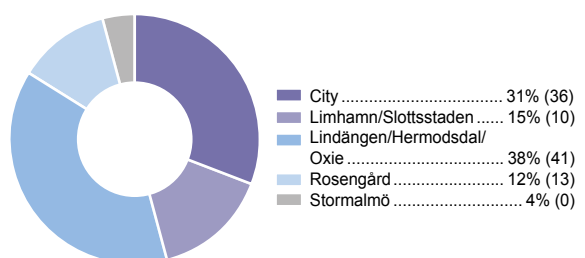
Hyresvärde per segment



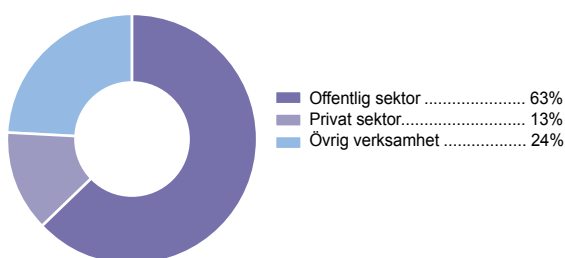
Fastighetsvärde per område



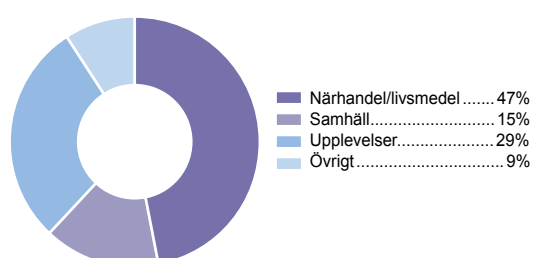
Hyresvärde per område



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
Björnen 6	Bostad	Stormalmö	6 319	73
Björnen 8	Bostad	Stormalmö	1 674	23
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	2 272	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
Hermodsdal 4*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermodsdal 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
Månskärn 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
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	

* Tomträtt.

Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

Fortsättning nästa sida →

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
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
Östergård 1	Bostad	Stormalmö	5 937	87
Östergård 2	Bostad	Stormalmö	7 414	94
Östergård 3	Bostad	Stormalmö	842	16
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn		
Bojen 1	Projekt	Limhamn		
Concordia 14	Projekt	City	1 044	
Fendern 1	Projekt	Limhamn		
Summa			381 793	3 693

* Tomträtt
Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

Förvärvade, ej tillträdade fastigheter

Arlöv 22:189*	Bostad	Stormalmö	5 137	50
Beckasinen 11	Bostad	City	3 111	42
Hälsingör 2	Bostad	City	2 357	22
Korpen 42	Bostad	City	9 071	97
Smedjan 13	Projekt	City		
Smedjan 15	Projekt	City		
Summa			19 676	211

* Tomträtt.
Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 032,9 Mkr (4 238,0) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från fyra olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 326,5 Mkr (346,2) 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. Under andra kvartalet har nya lån och kreditbeslut erhållits i syfte att återköpa obligationslånet om 350 Mkr. Vid ett publikt återköpserbjudande i juni 2020 har 22 Mkr återköpts till kurs 100,20 procent.

Långfristiga ägarlån uppgick till 26,8 Mkr (26,8) vid periodens slut. Konvertibellån till personalen uppgår 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.

Kortfristiga ägarlån uppgick till 30,0 Mkr (0,0) och upptogs i samband med nyförvärv av fastigheter under första kvartalet 2020.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 360 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,4 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,2 procent (2,4) inklusive swapräntor. Derivatskulden uppgick till 190,3 Mkr (153,6) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1 år. Under kvartalet har 2,6 Mdkr i befintliga banklån refinansierats och kapitalbundits till 2021 samt 2022.

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

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. 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 Trianons hållbara ramverk, med inriktning på social hållbarhet, daterat 31 mars 2019. Separat rapport över användningen av emissionslikviden publicerades på Trianons hemsida, www.trianon.se, i maj 2020.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 3 017,3 Mkr (2 525,0), varav 2 927,4 Mkr (2 431,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 14,4 Mkr (0,0). Trianons årsstämma beslutade i juni 2020 i enlighet med styrelsens reviderade förslag att ingen utdelning för räkenskapsåret 2019 skulle utgå. Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 70,31 kronor per aktie (59,34).

Soliditeten uppgick till 32,9 procent (32,8) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 107,1 Mkr (157,8). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -70,6 Mkr (127,8).

Kassaflödet har påverkats av investeringar i nyproduktion, förvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Dessa har finansierats genom upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter.

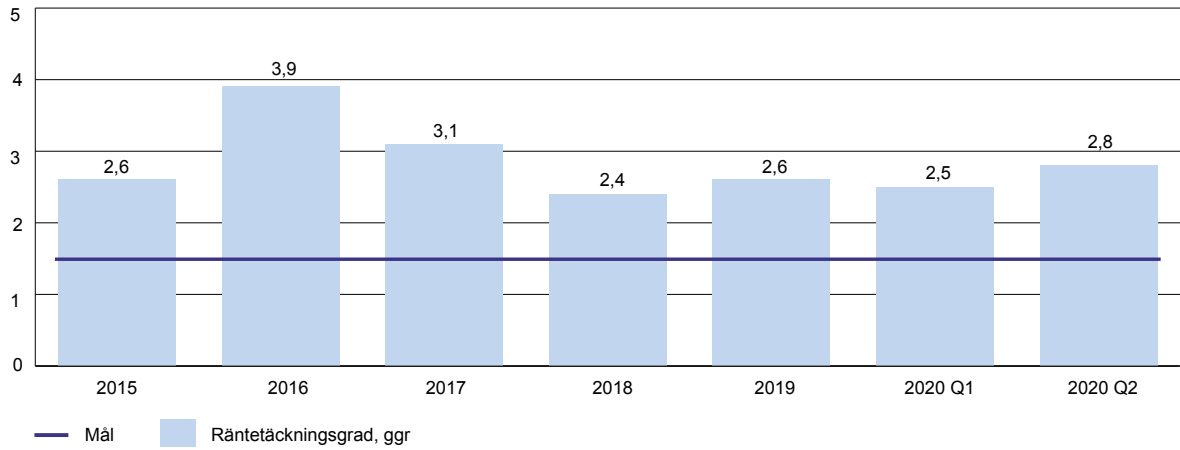
Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 89,7 Mkr (65,1) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 107,1 Mkr (157,8).

Finansiella derivatinstrument

FÖRFALLODAG	MKR
2020-12-29	150
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2024-03-11	100
2025-03-18	100
2026-06-22	100
2026-09-07	200
2028-03-29	100
2028-05-29	100
2028-06-21	200
2028-12-27	470
2029-01-25	300
2029-03-15	100
2029-03-22	100
2029-06-11	200
	2 360

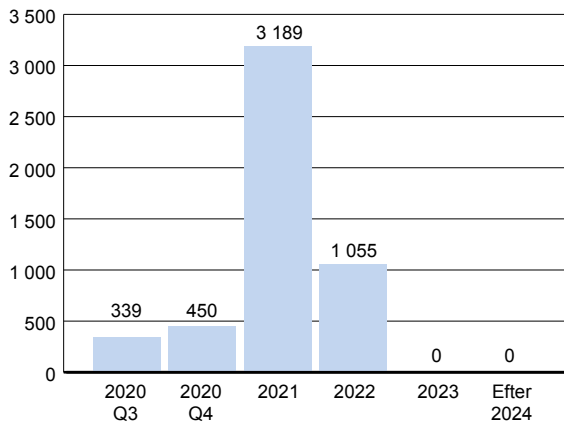
Räntetäckningsgrad, ggr



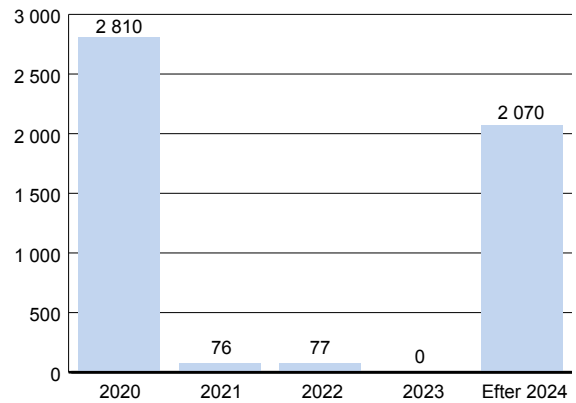
Räntetäckningsgrad

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.

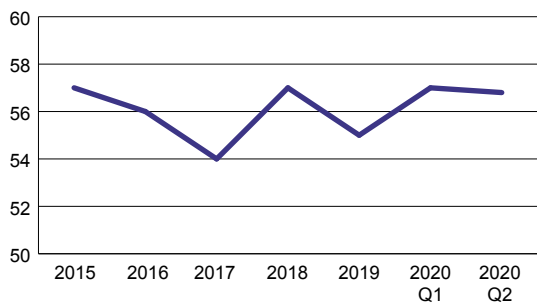
Kapitalbindning



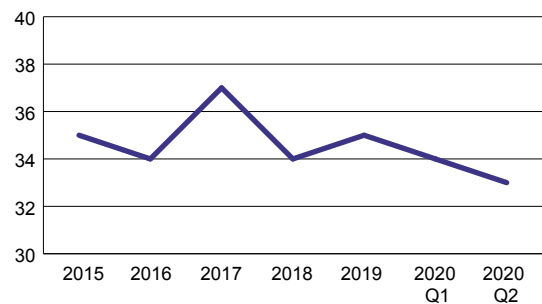
Räntebindning



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MKR	APR-JUN 2020	APR-JUN 2019	JAN-JUN 2020	JAN-JUN 2019	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter	134,0	112,2	263,2	208,1	446,4
Övriga intäkter	0,4	0,6	1,3	0,7	6,7
Fastighetskostnader	-42,5	-38,4	-97,2	-79,3	-167,6
Driftsnetto	91,9	74,4	167,3	129,5	285,5
Central administration	-12,4	-9,7	-21,6	-17,5	-35,8
Resultat från andelar i intresseföretag	0,1	0,1	0,2	-0,2	-0,4
varav förvaltningsresultat	0,1	0,1	0,2	0,1	-0,3
varav värdeförändringar	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,1
varav skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,1	0,1	0,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomrätter)	-1,6	-1,5	-3,2	-2,5	-5,8
Finansiella kostnader	-21,2	-17,1	-40,3	-31,7	-66,6
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	56,8	46,2	102,5	77,7	177,2
Förvaltningsresultat	56,8	46,2	102,5	78,0	177,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	50,0	100,9	103,6	136,0	292,3
Värdeförändring derivat	-20,6	-48,0	-69,9	-88,0	-81,9
Resultat före skatt	86,2	99,1	136,2	125,7	387,6
Skatt på periodens resultat	-13,5	-16,6	-21,3	-21,6	-80,5
Periodens resultat	72,6	82,5	114,8	104,1	307,1
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	72,6	82,5	114,8	104,1	307,1
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	70,6	81,0	110,9	100,5	309,6
Innehav utan bestämmande inflytande	2,0	1,5	3,9	3,6	-2,5
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	1,94	2,36	3,04	2,92	8,96
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning**	1,94	2,36	3,04	2,92	8,95
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	36 465,5	34 365,5	36 465,5	34 365,5	34 561,1
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	36 506,6	34 365,5	36 506,6	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.

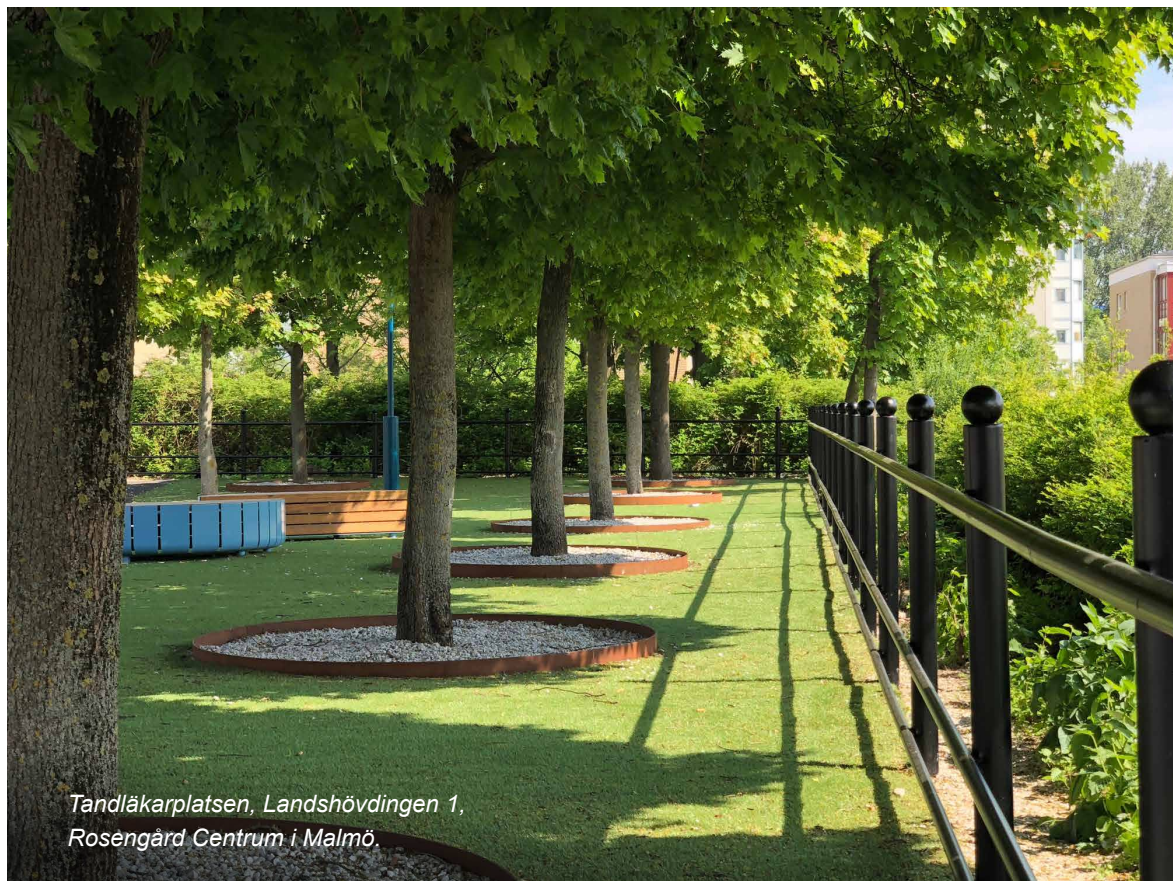
** Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022.

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 JUN 2020	30 JUN 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8 732,3	7 230,8	7 958,4
Nyttjanderätt, tomträtter	194,2	200,3	190,6
Materiella anläggningstillgångar	3,6	1,2	1,7
Finansiella anläggningstillgångar	8,6	8,5	8,4
Uppskjuten skattefordran	59,9	46,9	47,7
Summa anläggningstillgångar	8 998,6	7 487,7	8 206,8
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	58,6	44,3	35,5
Likvida medel	107,1	157,8	177,7
Summa omsättningstillgångar	165,7	202,1	213,2
SUMMA TILLGÅNGAR	9 164,3	7 689,8	8 420,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 927,4	2 431,4	2 830,9
Innehav utan bestämmande inflytande	89,9	93,6	85,9
Summa eget kapital	3 017,3	2 525,0	2 916,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 972,7	4 194,7	4 442,2
Övriga långfristiga skulder	38,2	26,8	38,2
Leasingskulder	194,2	200,3	190,6
Derivatinstrument	190,3	153,6	133,5
Uppskjuten skatteskuld	500,9	409,9	467,3
Summa långfristiga skulder	5 896,3	4 985,3	5 271,8
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	60,2	43,3	84,6
Övriga kortfristiga skulder	190,5	136,2	146,8
Summa kortfristiga skulder	250,7	179,5	231,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 164,3	7 689,8	8 420,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MKR	30 JUN 2020	30 JUN 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	-39,5	-39,5
Hybridobligation	-14,4	392,0	378,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	110,9	100,5	309,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	2 927,4	2 431,4	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	4,0	3,6	-2,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	89,9	93,6	85,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	3 017,3	2 525,0	2 916,8



Tandläkarplatsen, Landshövdingen 1,
Rosengård Centrum i Malmö.

Kassaflödesanalys i sammandrag

MKR	JAN-JUN 2020	JAN-JUN 2019	JAN-DEC 2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Driftsnetto	167,2	129,5	285,5
Central administration	-21,6	-17,5	-35,8
Betalt finansnetto	-56,6	-47,5	-98,9
Ej kassaflödespåverkande poster	0,7	0,6	0,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	89,7	65,1	151,4
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	-21,5	21,5	41,0
Förändringar av rörelseskulder	1,2	-43,2	-43,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69,4	43,4	149,2
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-78,2	-144,5	-281,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-382,7	-726,6	-887,0
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-2,1	-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
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-463,0	-870,9	-1 168,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	385,0	635,8	716,9
Amortering av lån	-47,6	-32,0	-89,9
Emission	0,0	0,0	204,4
Hybridobligation	-14,4	392,0	378,0
Utbetald utdelning	0,0	-40,5	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	323,0	955,3	1 167,4
Periodens kassaflöde	-70,6	127,8	147,7
Likvida medel vid periodens ingång	177,7	30,0	30,0
Likvida medel vid periodens utgång	107,1	157,8	177,7

KONCERNENS NYCKELTAL

Trianon presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 33.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

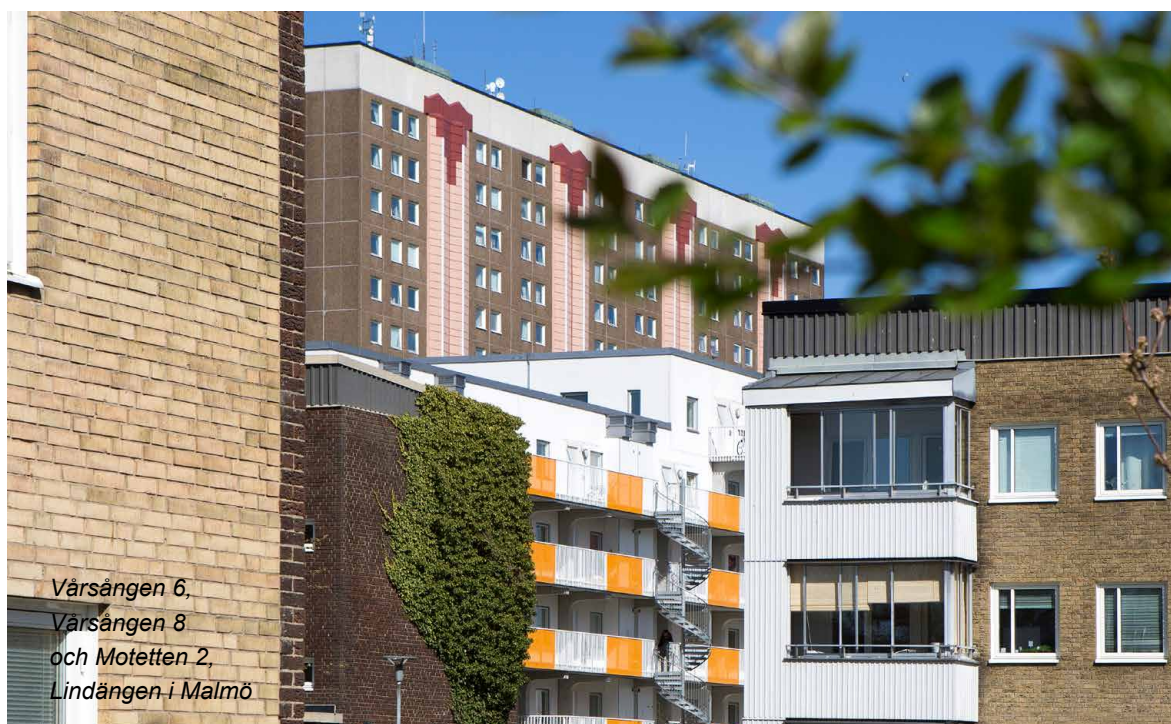
Finansiella	APR-JUN	APR-JUN	JAN-JUN	JAN-JUN	JAN-DEC
	2020	2019	2020	2019	2019
Avkastning på eget kapital, %	9,8%	14,6%	7,7%	9,1%	12,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,4	2,6
Soliditet, %	32,9%	32,8%	32,9%	32,8%	34,6%
Genomsnittlig ränta, %	2,2%	2,4%	2,2%	2,4%	2,4%
Förvaltningsresultat, Mkr	56,8	46,2	102,5	78,0	177,3
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	23,0%	36,9%	31,4%	27,0%	35,6%
Resultat före skatt, Mkr	86,2	99,1	136,2	125,7	387,6
Periodens totalresultat, Mkr	72,6	82,5	114,8	104,1	307,1
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	70,6	81,0	110,9	100,5	309,6
Eget kapital, Mkr	3 017,3	2 525,0	3 017,3	2 525,0	2 916,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 927,4	2 431,4	2 927,4	2 431,4	2 830,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 563,8	2 039,4	2 563,8	2 039,4	2 452,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 558,7	2 948,0	3 558,7	2 948,0	3 384,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 195,1	2 556,0	3 195,1	2 556,0	3 006,0
Balansomslutning, Mkr	9 164,3	7 689,8	9 164,3	7 689,8	8 420,0

Aktierelaterade	APR-JUN 2020	APR-JUN 2019	JAN-JUN 2020	JAN-JUN 2019	JAN-DEC 2019
Antal utestående aktier, tusental	36 465,5	34 365,5	36 465,5	34 365,5	36 465,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	36 465,5	34 365,5	36 465,5	34 365,5	34 561,1
Eget kapital per aktie, kr	80,28	70,75	80,28	70,75	77,63
Eget kapital per aktie, kr**	70,31	59,34	70,31	59,34	67,27
Resultat per aktie, kr*	1,94	2,36	3,04	2,92	8,96
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	97,59	85,78	97,59	85,78	92,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	87,62	74,38	87,62	74,38	82,43

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	APR-JUN 2020	APR-JUN 2019	JAN-JUN 2020	JAN-JUN 2019	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter, Mkr	134,0	112,2	263,2	208,1	446,4
Driftsöverskott, Mkr	91,9	74,4	167,3	129,5	285,5
Hysesvärde, Mkr	624,1	525,1	624,1	525,1	557,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5%	92,7%	94,5%	92,7%	93,5%
Överskottsgrad, %	68,6%	66,3%	63,5%	62,2%	64,0%
Belåningsgrad, %	56,8%	56,8%	56,8%	56,8%	55,1%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	73%	73%	73%	73%	75%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	382	334	382	334	341



Härledning av nyckeltal

	APR-JUN 2020	APR-JUN 2019	JAN-JUN 2020	JAN-JUN 2019	JAN-DEC 2019
MKR OM INGET ANNAT ANGES					
Hysesintäkter	134,0	112,2	263,2	208,1	446,4
Övriga intäkter	0,4	0,6	1,3	0,7	6,7
Fastighetskostnader	-42,5	-38,4	-97,2	-79,3	-167,6
Driftsnetto	91,9	74,4	167,3	129,5	285,5
Överskottsgrad, %	68,6%	66,3%	63,5%	62,2%	64,0%
Eget kapital	3 017,3	2 525,0	3 017,3	2 525,0	2 916,8
Balansomslutning	9 164,3	7 689,8	9 164,3	7 689,8	8 420,0
Soliditet, %	32,9%	32,8%	32,9%	32,8%	34,6%
Räntebärande skulder, långfristiga	4 972,7	4 194,7	4 972,7	4 194,7	4 442,2
Övriga långfristiga skulder	38,2	26,8	38,2	26,8	38,2
Räntebärande skulder, kortfristiga	60,2	43,3	60,2	43,3	84,6
Likvida medel	-107,1	-157,8	-107,1	-157,8	-177,7
Räntebärande nettoskuld	4 964,0	4 107,0	4 964,0	4 107,0	4 387,3
Förvaltningstillgångar	8 732,3	7 230,8	8 732,3	7 230,8	7 958,4
Belåningsgrad, %	56,8%	56,8%	56,8%	56,8%	55,1%
Resultat före skatt	86,2	99,1	136,2	125,7	387,6
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-29,4	-52,9	-33,7	-48,0	-210,4
Återläggning av räntekostnader	21,2	17,1	40,3	31,7	66,6
Justerat resultat före skatt	78,0	63,3	142,8	109,4	243,8
Finansiella kostnader	-21,2	-17,1	-40,3	-31,7	-66,6
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-6,2	-6,7	-13,1	-13,4	-27,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-27,4	-23,8	-53,4	-45,1	-94,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,4	2,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	70,6	81,0	110,9	100,5	309,6
Beräknat årstakt	282,6	324,0	221,9	201,0	309,6
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 895,8	2 214,7	2 874,1	2 204,9	2 440,3
Avkastning på eget kapital, %	9,8%	14,6%	7,7%	9,1%	12,7%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 927,4	2 431,4	2 927,4	2 431,4	2 830,9
Återläggning av uppskjuten skatt	500,9	409,9	500,9	409,9	467,3
Återläggning av derivat	190,3	153,6	190,3	153,6	133,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-59,9	-46,9	-59,9	-46,9	-47,7
Långsiktigt substansvärde	3 558,7	2 948,0	3 558,7	2 948,0	3 384,0
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-363,6	-392,0	-363,6	-392,0	-378,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	3 195,1	2 556,0	3 195,1	2 556,0	3 006,0

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

MKR	APR-JUN 2020	APR-JUN 2019	JAN-JUN 2020	JAN-JUN 2019	JAN-DEC 2019
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	15,8	15,0	31,3	28,7	60,4
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	-0,1	0,0	-0,1	1,3
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Summa rörelseintäkter	15,8	14,9	31,3	28,6	61,8
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-6,4	-2,0	-12,0	-8,0	-17,3
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4,7	5,1	10,0	10,0	21,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,5	-12,4	-25,5	-24,8	-50,7
Värdeförändringar derivat	-2,2	0,0	-8,6	0,0	-14,5
Resultat efter finansiella poster	-16,5	-9,3	-36,1	-22,8	-60,8
Bokslutsdispositioner	0,0	1,0	0,0	1,0	103,5
Resultat före skatt	-16,5	-8,3	-36,1	-21,8	42,7
Skatt på periodens resultat	0,5	0,0	1,8	0,0	15,3
Periodens resultat/Totalresultat	-16,0	-8,3	-34,3	-21,8	58,0

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 JUN 2020	30 JUN 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	646,5	648,0	639,5
Fordringar på koncernföretag	1 189,0	879,2	1 076,3
Finansiella anläggningstillgångar	995,1	592,6	723,2
Summa anläggningstillgångar	2 830,6	2 119,8	2 439,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	20,6	19,8	8,8
Kassa och bank	89,8	145,5	170,0
Summa omsättningstillgångar	110,4	165,3	178,8
SUMMA TILLGÅNGAR	2 941,0	2 285,1	2 617,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital	1 164,0	942,5	1 212,7
Avsättningar för skatter	10,6	9,0	10,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	771,5	803,8	445,9
Övriga långfristiga skulder	11,4	0,0	358,8
Derivatinstrument	188,9	0,0	131,5
Skulder till koncernföretag	725,7	494,7	415,4
Summa långfristiga skulder	1 697,5	1 298,5	1 351,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9,0	6,5	12,1
Övriga skulder	59,9	28,5	30,8
Summa kortfristiga skulder	68,9	35,0	42,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 941,0	2 285,1	2 617,8

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering apr-jun 2020

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 JUN 2020
Bostäder	79,4	0,0	-27,2	52,3	65,8%	5 469,9
Handel	35,1	0,0	-11,0	24,1	68,7%	1 853,3
Kontor	6,7	0,0	-1,6	5,1	76,0%	450,5
Samhäll	12,7	0,0	-2,8	9,9	78,0%	869,0
Ej fördelat	0,0	0,4	0,0	0,4	0,0%	89,6
Summa	134,0	0,4	-42,5	91,9	68,6%	8 732,3

Segmentsrapportering apr-jun 2019

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

Segmentsrapportering jan-jun 2020

TYP	HYRES-INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS-KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER-SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 JUN 2020
Bostäder	155,2	0,0	-61,3	93,9	60,5%	5 469,9
Handel	69,4	0,0	-26,0	43,4	62,6%	1 853,3
Kontor	13,5	0,0	-3,4	10,1	75,1%	450,5
Samhäll	25,0	0,0	-6,3	18,7	74,8%	869,0
Ej fördelat	0,0	1,3	-0,3	1,0	0,0%	89,6
Summa	263,2	1,3	-97,2	167,3	63,5%	8 732,3

Segmentsrapportering jan-jun 2019

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

Segmentsrapportering

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 IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IRFRIC). 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 derivatskuld. 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 har upptagits under första kvartalet 2020 om 30 Mkr i samband med förvärv av fastigheter från närstående bolag till de två största aktieägarna om vardera 15 Mkr. 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.

Coronapandemin fortsätter att sprida osäkerhet både i Sverige och resten av världen. För Trianon har pandemin hittills inte haft väsentlig effekt på resultat och finansiell ställning. Trianons fastighetsbestånd som till 73 procent består av bostäder och samhällsfastigheter, ger bolaget stabilitet. En stor del av handelssegmentet utgörs dessutom av dagligvaruhandel, närhandel och samhällskontrakt, vilket medför minskad risk i detta segment.

Undertecknande

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

Malmö 20 augusti 2020

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Boris Lennerhov
Vice styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot
Verkställande direktör

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Jens Ismunden
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.

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, Hermodsdal och Skurup. 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:

Delårsrapport Q3 2020 2020-11-04
Bokslutskommuniké 2021-02-19

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 Kanalгатan 5

211 41 Malmö

040-611 34 00

info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281

www.trianon.se