

Q1

DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2019
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – mars 2019

- Hyresintäkterna ökade med 22 procent och uppgick till 95,9 Mkr (78,5).
- Driftsöverskottet ökade med 26 procent och uppgick till 55,1 Mkr (43,6) och överskottsgraden uppgick till 58 procent (56).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent och uppgick till 31,9 Mkr (27,7). Förvaltningsresultatet belastas med finansiella kostnader avseende obligationsupplåning om 3,9 Mkr (1,4).
- Periodens resultat uppgick till 21,6 Mkr varav 19,5 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till mars om 0,57 kr (1,46).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 35,1 Mkr (42,8).
- Värdeförändring derivat uppgick till -40,0 Mkr (-6,6), varav realiserade värdeförändringar uppgick till -33,4 Mkr (-0,2), vilket påverkat avkastning på eget kapital.

Denna information är sådan information som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 28 försorg, för offentliggörande den 7 maj 2019 kl 08.00 CET.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Tillträde av två bostadsfastigheter på Hermodsdal med 105 lägenheter och ett fastighetsvärde om 123 Mkr.
- Avtal tecknas om förvärv av elva bostadsfastigheter belägna på Hermodsdal och Almhög i Malmö bestående av 781 lägenheter och ett totalt fastighetsvärde om 900 Mkr.
- Hyresavtal tecknas med ny livsmedelsaktör på Rosengård Centrum.
- Trianon har antagit och kommunicerat nya finansiella mål:
 - ✓ öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.
 - ✓ genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital ska som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.

- ✓ fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostäder och samhällsfastigheter.
- ✓ Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet (oförändrat).
- ✓ Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger (oförändrat).

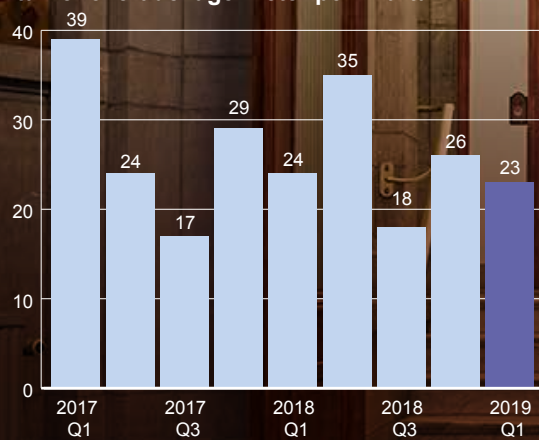
Händelser efter periodens utgång

- Emission av hållbar hybridobligation om 400 Mkr. Hybridobligationen kommer att löpa med en initial ränta om Stibor 3M + 7,0 procent och kommer att bokföras som eget kapital.
- Tillträde av 781 lägenheter på Hermodsdal. Värdering av fastigheterna vid tillträdet den 30 april 2019 visar på ett värde om cirka 963 Mkr.

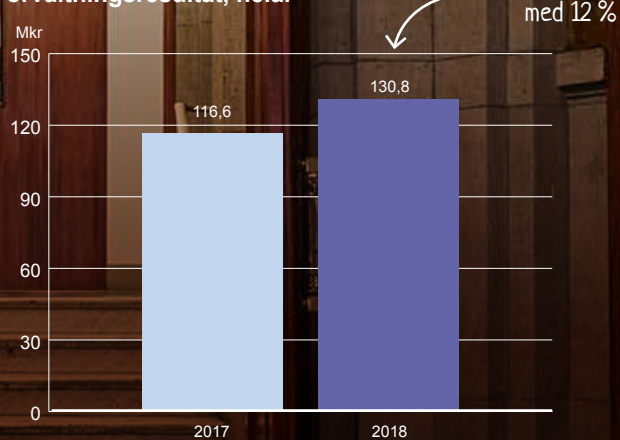
NYCKELTAL	JAN-MAR 2019	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2018
Hyresintäkter, Mkr	96	79	345
Driftsöverskott, Mkr	55	44	213
Förvaltningsresultat, Mkr	32	28	131
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	32	28	136
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	35	43	212
Periodens totalresultat, Mkr	22	51	267
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	6 186	5 215	5 905
Balansomslutning, Mkr	6 444	5 635	6 041
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,4
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	4%	11%	14%
Belåningsgrad, %	58%	56%	57%
Soliditet, %	32%	33%	34%
Eget kapital per aktie, kr	58,14	52,58	57,57
Resultat per aktie, kr	0,57	1,46	7,44
EPRA NAV per aktie, kr	71,48	63,72	69,80
Hyresvärde, Mkr	456	413	438
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91%	87%	89%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	281	250	272

2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q1 2019

Antal renoverade lägenheter per kvartal



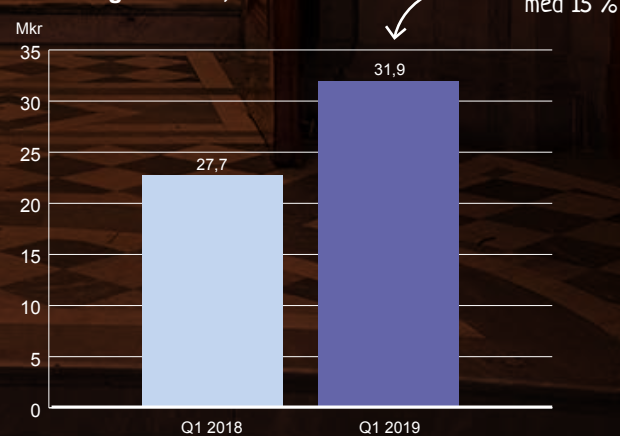
Förvaltningsresultat, helår



Andel av fastigheter



Förvaltningsresultat, kvartal



VD HAR ORDET

STARK UTVECKLING OCH NYA FINANSIELLA MÅL

Under det första kvartalet 2019 gjorde Trianon sin hittills största affär genom förvärv av elva bostadsfastigheter med 781 lägenheter på Hermodsdal och Almhög i Malmö till ett fastighetsvärde om 900 Mkr. Vi nådde därmed vårt tillväxtmål om ett fastighetsbestånd på 6,6 Mdkr ett år tidigare än planerat. Under kvartalet tillträdde vi dessutom 105 lägenheter på Hermodsdal med ett fastighetsvärde på 123 Mkr. Vi tecknade också ett hyresavtal med en ny livsmedelsaktör på Rosengård Centrum – därmed är Rosengård Centrum i det närmaste fullt uthyrd. Efter kvartalet emitterade Trianon en hållbar hybridobligation om 400 Mkr för finansiering av förvärvet på Hermodsdal och Almhög samt för utveckling inom social och miljömässig hållbarhet.



Ökade intäkter och resultat

Trianon hade en god ekonomisk utveckling under kvartalet. Hyresintäkterna uppgick till cirka 96 Mkr, en ökning med 22 procent, driftsnettot till cirka 55 Mkr, en ökning med 26 procent och förvaltningsresultatet till cirka 32 Mkr, en ökning med 15 procent. De viktigaste faktorerna bakom den positiva utvecklingen är förvärv, ökad uthyrning och förädling av befintligt bestånd. Överskottsgraden uppgick till 58 procent (56) till följd av ökad uthyrning. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital utvecklades också positivt och uppgick till 24,7 Mkr (21,1), främst beroende på våra förvärv.

Stort intresse för hybridobligationen

Trianon har en stabil finansiell ställning med en soliditet om cirka 32 procent och en belåningsgrad om 58 procent. Efter periodens utgång beslöt vi att emittera en hållbar hybridobligation om 400 Mkr. Den ska användas för finansiering av förvärvet på Hermodsdal och Almhög samt i enlighet med bolagets hållbara ramverk med inriktning på social och miljömässig hållbarhet som energieffektiviseringar, åtgärder för ökad säkerhet och trygghet, hållbar renovering och nybyggnation samt jobbskapande insatser. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och blev väsentligt övertecknad, framförallt av institutionella investerare. Vi har ansökt om notering av obligationen på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List, och den förväntas bli noterad under maj.

Strategiskt förvärv på Hermodsdal och Almhög

Förvärvet på Hermodsdal och Almhög är strategiskt viktigt för Trianon. De förvärvade fastigheterna är belägna i anslutning till vårt övriga bestånd i området vilket ger samordningsfördelar för förvaltningen. Möjligheterna till uppgradering är stora då beståndet till 70 procent är orenoverat och vi har därmed en stark ställning på Hermodsdal. Med förvärvet, som är vårt största hittills, når vi vårt långsiktiga mål om ett fastighetsvärde på 6,6 Mdkr redan under 2019.

Nya utmanande finansiella mål

Med anledning av att vi har uppnått vårt långsiktiga tillväxtmål har styrelsen beslutat om nya finansiella mål. De är bland annat att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen och att nå en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 12 procent över en konjunkturcykel. Det är utmanande mål men som vi ändå ser som möjliga att nå genom vårt starka fokus på tillväxt i den expansiva Malmö-regionen och vårt fokus på lönsamhet.

Framgångsrik uthyrning på Rosengårds Centrum

Under kvartalet tecknade vi ett femtonårigt avtal med Interfood om uthyrning av cirka 7 000 kvm på Rosengård Centrum. I april öppnade Interfood sin butik med lågprisinriktning och ett sortiment anpassat till det mångkulturella Malmö. Den nya etableringen ser redan ut att bli en succé. På öppningsdagen var intresset enormt stort med timmeslånga köer som följd. Med denna och andra uthyrningar gjorda under fjärde kvartalet är Rosengård Centrum nu i stort sett fullt uthyrt. Dessutom bidrog flera avtal med aktörer inom upplevelser och aktiviteter, bland annat i stadsdelscentrumet Entré, till att öka nettouthyrningen från 2,2 till 4,6 Mkr.

Mindre känsliga för konjunktursvängningar

Marknadsutsikterna är fortsatt positiva för fastighetsmarknaden, bland annat till följd av nedgången i räntorna under senare tid. Efterfrågan på hyresbostäder är också mycket stark, speciellt i Malmö. Trianons stora andel bostäder och samhällsfastigheter, 74 procent av beståndet efter förvärvet på Hermodsdal, borgar för en stabilitet i bolaget och gör oss mindre känsliga för svängningar i konjunkturen. För det kommande året kommer vi att ha fortsatt fokus på uthyrning, värdeskapande renoveringar, nybyggnation och förvärv. Jag ser att bolaget kommer att ha en fortsatt god tillväxt framöver.



Olof Andersson, VD

KORT OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och fastigheterna återfinns runtom i Malmö. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier.

Affärsidé

Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

Vision

Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö.

Mål

- Trianon har som mål att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.
- För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent.

- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive realiserade och orealiserade räntekostnader för derivat.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

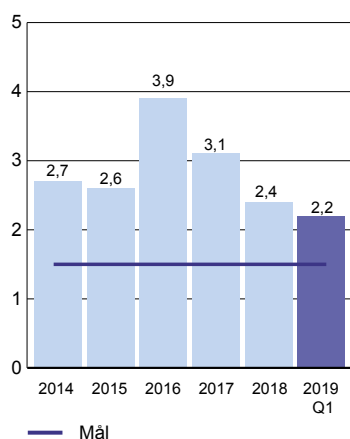
Strategi

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

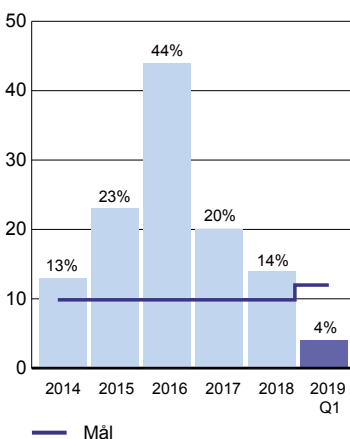
Fastighetsbestånd

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

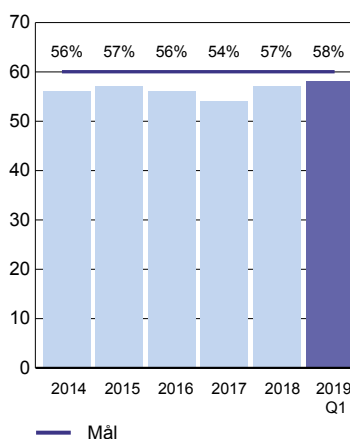
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



Trianon heläger 57 fastigheter och deläger ytterligare 1 fastighet som redovisas som intressebolag vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 281 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 6 186 Mkr vid periodens slut.

Hållbarhet

Trianon har under ett flertal år arbetat systematiskt med att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet. Detta arbete har genererat både samhällsnytta och kundnytta och kommer att fortsätta tillämpas på nya förvärv i de områden Trianon verkar. Detta ska vi göra genom att:

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

Aktier

Bolaget har totalt 34 365 500 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 32 844 382 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 4 805 556 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 85 913 750 kronor och kvotvärdet per aktie till 2,50 kronor.

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Stängningskursen den 29 mars 2019 var 71,80 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2 358 Mkr den 29 mars 2019.

Utdelningspolicy

Trianons utdelning ska långsiktigt uppgå till mellan 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Certified Adviser

Avanza

Regeringsgatan 103

111 39 Stockholm

Telefon: 08-4094 21 20

Email: corp@avanza.se

Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 30,9 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,6 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier den 31 mars 2019 framgår enligt tabell på följande sida.

Aktiekapitalets utveckling

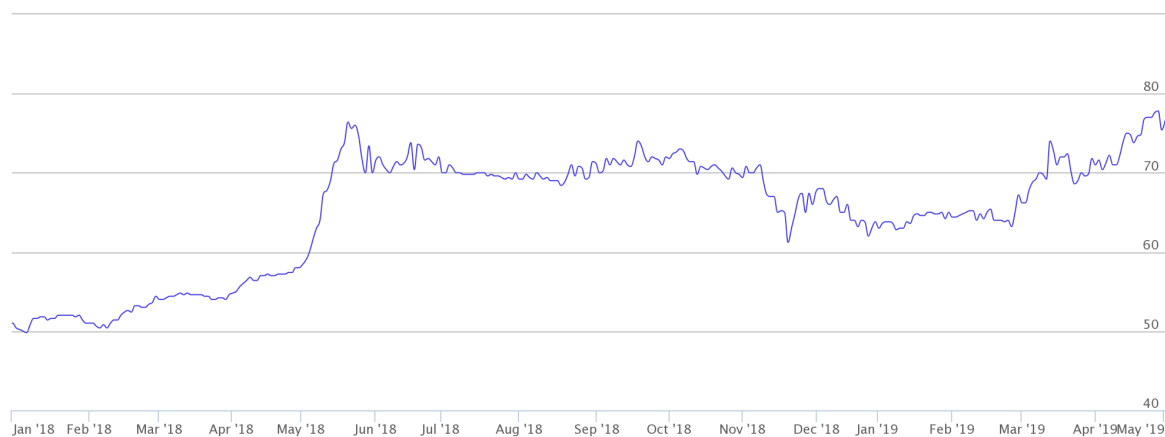
BESLUTS-TIDPUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER		ANTAL AKTIER EFTER TRANSAKTIONEN		SUMMA AKTIER	AKTIEKAPITAL (SEK)	
		A-AKTIER	B-AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER		FÖRÄNDRING	TOTALT
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	1 114 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	1 171 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	2 595 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 818 212	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	4 489 912	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	5 387 894	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	6 389 886	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	7 028 875	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (1:4)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
Summa				1 521 118	32 844 382	34 365 500		85 913 750

Ägare den 31 mars 2019

NAMN	SUMMA INNEHAV	INNEHAV %	SUMMA RÖSTER	RÖSTER %
Briban Invest AB	10 608 663	30,87%	1 711 338	35,61%
Olof Andersson privat och via bolag	10 593 726	30,83%	1 709 844	35,58%
AB Grenspecialisten	3 442 524	10,02%	344 252	7,16%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 363 185	3,97%	204 382	4,25%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 327 648	3,86%	132 765	2,76%
LMK Stiftelsen direkt och via kapitalförsäkring*	1 082 267	3,15%	66 727	1,39%
Danica Pension Försäkrings AB	570 224	1,66%	57 022	1,19%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	421 918	1,23%	42 192	0,88%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
Fosielund Holding AB	350 000	1,02%	35 000	0,73%
Övriga aktieägare	4 195 345	12,21%	461 034	9,59%
Totalt	34 365 500	100,00%	4 805 556	100,00%

*667 267 aktier ägs via kapitalförsäkring

Aktiekursens utveckling kr per aktie



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – MARS 2019

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 95,9 Mkr (78,5), vilket motsvarar en ökning med 22 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter, ökad uthyrning samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 4,6 Mkr (2,2). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2019 till 91 procent (87).

Det totala hyresvärdet den 31 mars 2019 uppgick till 456 Mkr (413).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 40,9 Mkr (35,1). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

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

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 23 (24) lägenheter har renoverats under perioden.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 55,1 Mkr (43,6) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 26 procent. Överskottsgraden uppgick till 58 procent (56) och har ökat till följd av höjning av uthyrningsgraden i beståndet.

Central administration

Central administration uppgick till 7,8 Mkr (7,1) och ökningen hänför sig till expansionen av bolaget. Organisationen har utökats i samband med förvärv av fastigheter och totalt antal anställda uppgår till 54 (46) varav 25 (20) tjänstemän.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick

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

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 14,6 Mkr (9,2) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,4 procent (2,1). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning samt emission av företagsobligation som beskrivs närmare under rubriken Finansiering.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 35,1 Mkr (42,8) för perioden. Samtliga fastigheter förutom projektfastigheterna nedan har internvärderats den 31 mars 2019.

Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3, Concordia 14, Lerteglet 1 och Murteglet 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteglet 1 ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och byggstartades våren 2018. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar ej detaljplanerad mark.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -40,0 Mkr (-6,6) för perioden. Av detta avser -6,7 Mkr (-6,4) realiserade värdeförändringar och -33,4 Mkr (-0,2) orealiserade värdeförändringar beroende på värdeförändringar av derivatskuld.

Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallotid är värdet noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -5,0 Mkr (-13,4) och hänförs till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -11,9 Mkr (-13,5) och värdeförändringar av derivatinstrument 6,9 Mkr (0,1).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 21,6 Mkr (50,5), varav 19,5 Mkr (50,2) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 0,57 kronor per aktie (1,46) före och efter utspädning.



Rolf 6 Entré, City

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 värdetförändringar 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 2019	31 DEC 2018	30 SEP 2018	30 JUN 2018	31 MAR 2018
Hyresvärde	456,1	437,9	418,7	413,4	413,3
Vakanser	-28,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Rabatter	-10,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Rabatter & vakanser*	0,0	-47,2	-49,2	-49,5	-53,8
Hyresintäkter	417,1	390,7	369,5	363,9	359,6
Fastighetskostnader	-134,8	-126,7	-115,3	-117,6	-118,3
Fastighetsadministration	-13,0	-12,0	-11,0	-11,0	-11,0
Driftsöverskott	269,3	252,0	243,2	235,3	230,3
Överskottsgrad	65%	65%	66%	65%	64%
Central administration	-31,0	-30,0	-27,5	-27,0	-27,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,2	0,4	0,4	2,0	2,0
Finansiella intäkter och kostnader	-87,1	-85,0	-79,0	-74,0	-63,0
Förvaltningsresultat	151,4	137,4	137,1	136,3	142,3
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	145,2	131,5	131,2	132,4	138,4
Innehav utan bestämmande inflytande	6,2	5,9	5,9	3,9	3,9

* Från och med 2019 Q1 särredovisas vakanser och rabatter.

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö och består av bostäder, kontor, handels- och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermosdal, Rosengård och Oxie.

Fastighetsvärdet uppgick till 6 186,4 Mkr vid periodens utgång.

Fastighetsinnehavet består av 57 fastigheter och en delägd med en total uthyrningsbar yta om 281 101 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 59 procent bostäder, fördelat på 2 344 lägenheter. Under perioden har 71,1 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie centrum. Dessutom har investeringar gjorts för hyresgäst Anpassningar i fastigheterna Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum), Håggen 13 (Värnhem) och Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som görs i bostadsbeståndet.

Förvärv och avyttringar

Fastigheterna Docenten 4 och Docenten 8 på Hermosdal har tillträtts i januari och mars 2019.

Fastigheterna är belägna på Hermosdal i anslutning till Trianons övriga bestånd i området. De båda fastigheterna omfattar totalt cirka 7 800 kvm, 105 lägenheter och motsvarar ett fastighetsvärde om 123 Mkr.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

Nyproduktion

Nyproduktionen på fastigheterna Lerteglet 1 och Murtelet 1 vid Oxie station pågår och kommer att omfatta cirka 140 lägenheter. Färdigställande beräknas till slutet av 2019 samt till första kvartalet 2020.

Fastighetsvärdering

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 186,4 Mkr (5 214,8). Samtliga fastigheter har internvärderats den 31 mars 2019 förutom projektfastigheter. Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3, Concordia 14, Lerteglet 1 och Murtelet 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murtelet 1 ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och byggstartades våren 2018. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter.

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

Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

MKR	31 MAR 2019	31 DEC 2018	30 SEP 2018	30 JUN 2018	31 MAR 2018
Ingående balans	5 904,9	5 493,8	5 326,0	5 214,8	4 692,9
Investeringar via bolag*	119,7	217,1	0,0	0,5	463,2
Investeringar via bolag**	55,6	0,0	75,3	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	71,1	114,0	52,0	62,5	15,9***
Värdeförändring	35,1	80,0	40,5	48,2	42,8
Summa	6 186,4	5 904,9	5 493,8	5 326,0	5 214,8

* Förvärv av fastighet via bolag

** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

*** Statligt investeringsstöd har minskat anskaffningskostnader om 25,0 Mkr

Kundfordringar

Kundfordringar uppgick till 22,1 Mkr (12,5) vid periodens utgång. Av totala kundfordringar uppgick fordran avseende City Gross till 16,0 Mkr inklusive moms. Hyresfordran är klar och förfallen och enligt bolagets juridiska bedömning ostridig. Indrivning av de förfallna fordringarna fortgår. Ny livsmedelsaktör har flyttat in i lokalen och öppnat verksamheten efter periodens utgång.

Trianons fastighetsbestånd 31 mars 2019

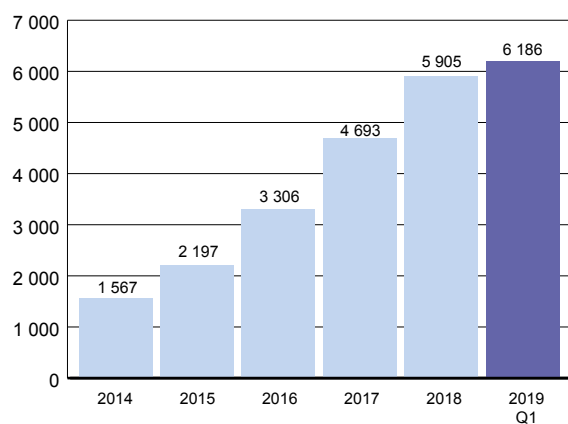
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 mars 2019 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 april 2019 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månaders perioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månaders period.

	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR YTA, KVM	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
				MSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Fastighetssegment							
Bostäder	31	2 189	167 077	3 691	22 093	239	1 433
Handel	9	43	81 976	1 404	17 132	154	1 875
Kontor	5	1	12 009	462	38 455	29	2 387
Samhäll	9	111	20 039	498	24 835	34	1 716
Total	54	2 344	281 101	6 055	21 541	456	1 623
Område							
City	21	647	104 197	2 411	23 139	188	1 803
Limhamn/Slottsskogen	17	250	30 496	909	29 822	54	1 760
Lindängen/Hermosdal/Oxie	13	1 447	104 964	2 100	20 011	145	1 382
Rosengård	3	0	41 444	634	15 304	69	1 677
Total	54	2 344	281 101	6 055	21 541	456	1 623
Projekt	3	-	-	131	-	-	-
Totalt	57	2 344	281 101	6 186	21 541	456	1 623

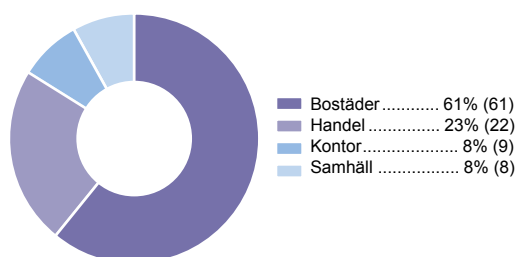
	EKONOMISK UTHYRNINGS- GRAD	HYRES- INTÄKTER, MSEK	DRIFTÖVER- SKOTT, MSEK	ÖVER- SKOTTSS- GRAD	DRIFTSNETTO EXKL ADMIN, MSEK	DIREKT- AVKASTNING EXKL ADMIN
Fastighetssegment						
Bostäder	99%	236	152	64%	160	4,3%
Handel	79%	121	75	62%	78	5,6%
Kontor	93%	27	19	72%	20	4,3%
Samhäll	98%	34	24	70%	25	4,9%
Total	91%	417	269	65%	282	4,7%
Område						
City	83%	157	100	64%	104	4,3%
Limhamn/Slottsskogen	99%	53	38	71%	39	4,3%
Lindängen/Hermosdal/Oxie	99%	144	91	63%	96	4,5%
Rosengård	91%	63	41	65%	43	6,8%
Total	91%	417	269	65%	282	4,7%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	91%	417	269	65%	282	4,6%

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

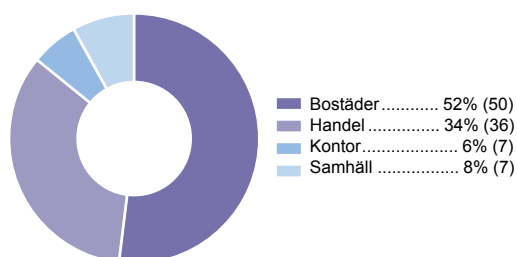
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



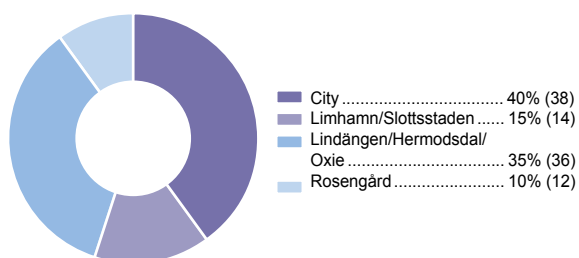
Fastighetsvärde per segment



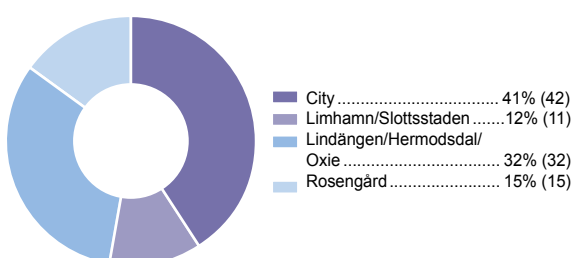
Hyresvärde per segment



Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



Föregående år inom parentes.

TILLTRÄDDA FASTIGHETER EFTER KVARTALET UTGÅNG	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Docenten 1**	Bostad	Lindängen	6 556	93
Docenten 7**	Bostad	Lindängen	5 147	75
Professorn 4**	Bostad	Lindängen	2 849	48
Professorn 5**	Bostad	Lindängen	3 060	40
Professorn 6**	Bostad	Lindängen	2 852	48
Professorn 14**	Bostad	Lindängen	5 901	85
Professorn 15**	Bostad	Lindängen	4 496	54
Laboratorn 1**	Bostad	Lindängen	7 032	98
Laboratorn 6**	Bostad	Lindängen	5 425	80
Stacken 9**	Bostad	Lindängen	4 622	80
Stacken 13**	Bostad	Lindängen	5 317	80
Summa			53 257	781

** Tomträtt

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 907	55
Docenten 4**	Bostad	Lindängen	4 023	51
Docenten 8**	Bostad	Lindängen	3 781	54
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 434	162
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Fritz 2	Bostad	City	601	10
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40
Gefion 1*	Handel	Lindängen	798	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 374	
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	18 232	232
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Jordlotten 9	Bostad	City	2 113	26
Katrinelund 19**	Samhäll	City	318	
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 596	13
Landshövdingen 1**	Handel	Rosengård	31 627	
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	6 028	100
Liljan 12**	Kontor	City	682	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Motetten 2	Bostad	Lindängen	22 021	275
Månskäran 1**	Samhäll	Rosengård	443	
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	39
Orten 8	Bostad	City	7 911	95
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1
Rolf 6	Handel	City	14 012	37
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	2 170	
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1**	Bostad	Lindängen	5 199	70
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Uggulan 21	Samhäll	Limhamn	1 419	26
Uno 5	Handel	City	25 987	
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 14	Handel	Limhamn	916	6
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 612	34
Vipan 9	Handel	Limhamn	5 019	
Vårsången 6**	Bostad	Lindängen	30 688	400
Vårsången 8**	Bostad	Lindängen	14 220	154
Lerteglet 1	Projekt	Oxie		
Murteglet 1	Projekt	Oxie		
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn		
Summa			281 101	2 344

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm

** Tomträtt

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 558,1 Mkr (3 207,7) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjad uppgick till 14,4 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation om ett belopp på 350 Mkr. Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr och löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018 och obligationsemissionen noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018.

Ägarlån uppgick till 26,3 Mkr (21,2) vid periodens slut.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 1 860 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 4 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,4 procent (2,1) inklusive swapräntor.

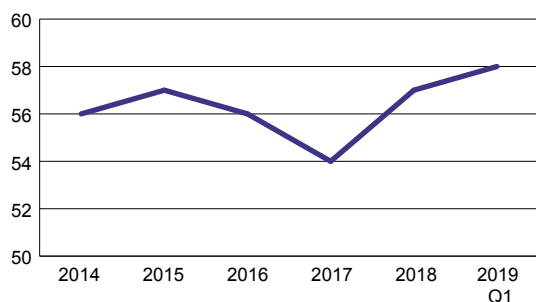
Kapitalbindningstiden uppgick till 1,0 år. Avtal har tecknats om förlängning av låneskuld om 298 Mkr som förfaller under andra kvartalet 2019.

Belåningsgraden uppgick till 57,6 procent (56,2).

Hybridobligation

Efter periodens utgång beslutades att emittera ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om 500 Mkr på den nordiska företagsobligationsmarknaden. Bolaget avser att ansöka om notering av obligationerna på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

Belåningsgrad, %



Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och blev väsentligt övertecknad framförallt av institutionella investerare. Hybridobligationen som har evig löptid, kommer att löpa med en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent. Emissionsdatum var den 17 april 2019. Hybridobligationen kommer att bokföras som eget kapital.

Emissionslikviden från Hybridobligationen kommer att användas i enlighet med Bolagets hållbara ramverk, med inriktning på social hållbarhet, daterat 31 mars 2019, inklusive delfinansiering av det förvärv om 781 lägenheter med ett underliggande fastighetsvärde om 900 Mkr belägna på Hermodsdal och Almhög i Malmö som offentliggjordes i februari 2019 och som tillträdades den 30 april 2019.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 2 090,0 Mkr (1 860,8), varav 1 997,9 Mkr (1 807,1) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital per aktie uppgick till 58,14 kronor per aktie (52,58).

Soliditeten uppgick till 32,4 procent (33,0) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 23,2 Mkr (300,5). Outnyttjad checkkredit uppgick till 10,6 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

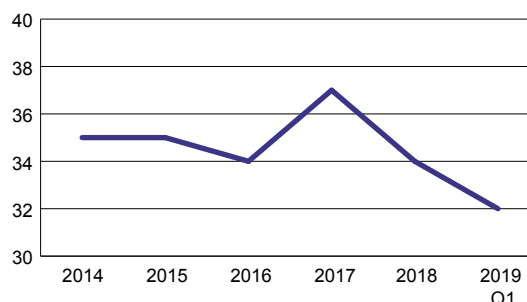
Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -6,8 Mkr (256,4). 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.

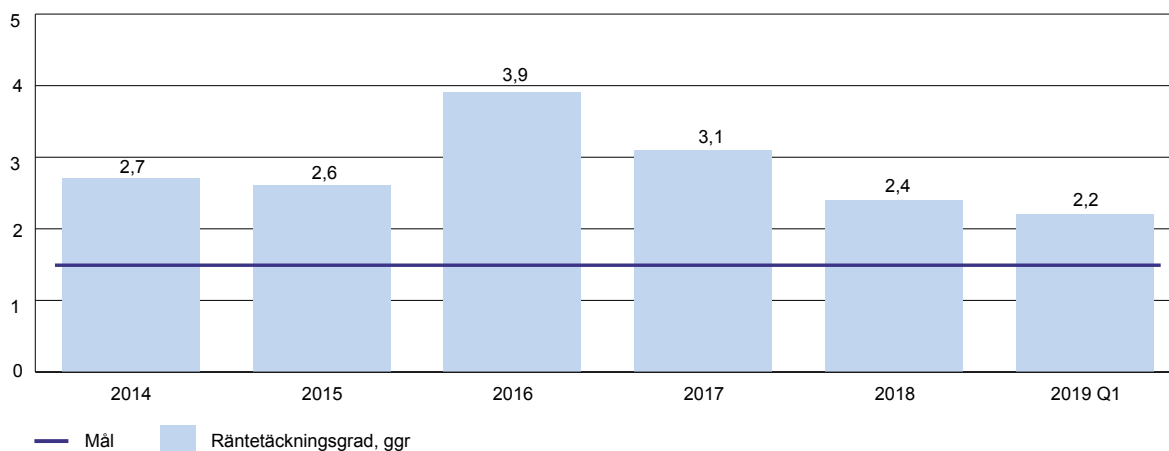
Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 24,7 Mkr (21,1) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 23,2 Mkr (300,5).

Soliditet, %



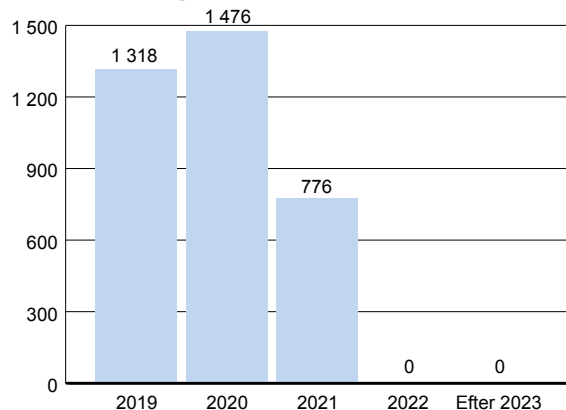
Räntetäckningsgrad, ggr



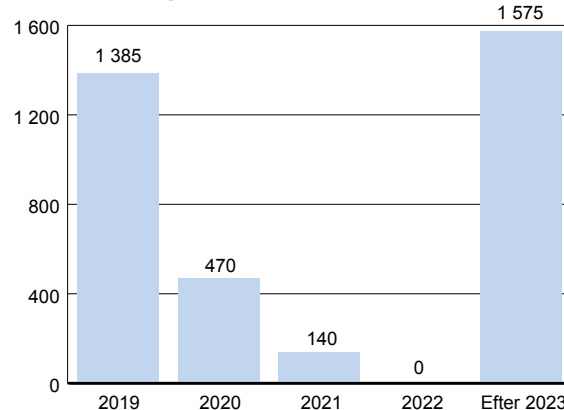
Räntetäckningsgrad

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



Finansiella derivatinstrument

FÖRFALLODAG	MKR
2020-12-29	150
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2024-03-11	100
2025-03-18	100
2026-06-22	100
2026-09-07	200
2028-03-29	100
2028-05-29	100
2028-06-21	200
2028-12-27	470
2029-03-15	100
2029-03-22	100
1 860	

KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MKR	JAN-MAR 2019	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter	95,9	78,5	344,5
Övriga intäkter	0,1	0,2	3,6
Fastighetskostnader	-40,9	-34,1	-131,7
Tomträttsavgäld	0,0	-1,0	-3,8
Driftsnetto	55,1	43,6	212,6
Central administration	-7,8	-7,1	-34,1
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,3	0,3	5,9
varav förvaltningsresultat	0,1	0,3	1,1
varav värdeförändringar	-0,3	0,0	5,8
varav skatt	0,0	0,0	-1,0
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,3
Finansiella kostnader	-14,6	-9,2	-49,1
Tomträttsavgäld	-1,0	0,0	0,0
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	31,5	27,7	135,6
Förvaltningsresultat	31,9	27,7	130,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	35,1	42,8	211,5
Värdeförändring derivat	-40,0	-6,6	-40,4
Resultat före skatt	26,6	63,9	306,7
Skatt på periodens resultat	-5,0	-13,4	-39,7
Periodens resultat	21,6	50,5	267,0
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	21,6	50,5	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	19,5	50,2	255,8
Innehav utan bestämmande inflytande	2,1	0,3	11,2
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	0,57	1,46	7,44
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	0,57	1,46	7,44
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental	34 365,5	34 365,5	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	34 365,5	34 365,5	34 365,5

Balansräkning i sammandrag

MKR	31 MAR 2019	31 MAR 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	6 186,4	5 214,8	5 904,9
Nyttjanderätter	138,0	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1,3	0,9	1,3
Finansiella anläggningstillgångar	8,4	28,4	13,3
Uppskjuten skattefordran	38,4	23,0	31,5
Summa anläggningstillgångar	6 372,5	5 267,1	5 951,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	48,3	67,4	59,5
Likvida medel	23,2	300,5	30,0
Summa omsättningstillgångar	71,5	367,9	89,5
SUMMA TILLGÅNGAR	6 444,0	5 635,0	6 040,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 997,9	1 807,1	1 978,4
Innehav utan bestämmande inflytande	92,1	53,7	85,9
Summa eget kapital	2 090,0	1 860,8	2 064,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	3 494,7	3 176,6	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	26,3	21,2	21,2
Leasingskulder	138,0	0,0	0,0
Derivatinstrument	112,3	67,2	79,0
Uppskjuten skatteskuld	384,7	338,4	372,9
Summa långfristiga skulder	4 156,0	3 603,4	3 757,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	49,0	31,1	62,5
Checkräkningskredit	14,4	0,0	5,1
Övriga kortfristiga skulder	134,6	139,7	151,4
Summa kortfristiga skulder	198,0	170,8	219,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 444,0	5 635,0	6 040,5

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MKR	31 MAR 2019	31 MAR 2018	31 DEC 2018
Totalt eget kapital vid periodens början	2 064,3	1 810,6	1 810,6
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 978,4	1 757,2	1 757,2
Nyemission	0,0	-0,3	-0,2
Utdelning	0,0	0,0	-34,4
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	19,5	50,2	255,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	1 997,9	1 807,1	1 978,4
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	85,9	53,4	53,4
Förvärv av verksamheter	5,1	0,0	22,0
Utdelning	-1,0	0,0	-0,7
Periodens resultat	2,1	0,3	11,2
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	92,1	53,7	85,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 090,0	1 860,8	2 064,3



Nya eldrivna lådcyklar för att främja miljön och friskvården

Kassaflödesanalys i sammandrag

MKR	JAN-MAR 2019	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2018
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	31,9	27,7	135,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-7,2	-6,6	-34,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	24,7	21,1	101,0
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	16,3	30,3	13,5
Förändringar av rörelseskulder	-18,9	7,2	37,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,1	58,6	151,7
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-71,1	-33,6	-244,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-84,3	-295,6	-469,3
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-1,3
Förvärv av andelar i intresseföretag	0,2	0,0	-0,4
Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,9
Investering i finansiella anläggningstillgångar	0,1	0,0	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-155,2	-329,3	-716,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån	140,5	539,5	634,2
Amortering av lån	-13,2	-12,1	-48,6
Emission	0,0	-0,3	-0,3
Utbetald utdelning moderbolagets aktieägare	0,0	-0,0	-34,4
Utbetald utdelning innehav utan bestämmande inflytande	-1,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	126,3	527,1	550,9
Periodens kassaflöde	-6,8	256,4	-14,1
Likvida medel vid periodens ingång	30,0	44,1	44,1
Likvida medel vid periodens utgång	23,2	300,5	30,0

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 27.

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

Finansiella

	JAN-MAR 2019	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2018
Avkastning på eget kapital, %	3,9%	11,3%	13,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,4
Soliditet, %	32,4%	33,0%	34,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,4%	2,1%	2,6%
Förvaltningsresultat, Mkr	31,9	27,7	130,8
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	15,0%	-	-
Resultat före skatt, Mkr	26,6	63,9	306,7
Periodens totalresultat, Mkr	21,6	50,5	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	19,5	50,2	255,8
Eget kapital, Mkr	2 090,0	1 860,8	2 064,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 997,9	1 807,1	1 978,4
EPRA NAV, Mkr	2 456,5	2 189,7	2 398,8
Balansomslutning, Mkr	6 444,0	5 635,0	6 040,5

Aktierelaterade

	JAN-MAR 2019	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2018
Antal utestående aktier, tusental	34 365,5	34 365,5	34 365,5
Eget kapital per aktie, kr	58,14	52,58	57,57
Resultat per aktie, kr*	0,57	1,46	7,44
EPRA NAV per aktie, kr	71,48	63,72	69,80

*Definition enligt IFRS

Fastighetsrelaterade

	JAN-MAR 2019	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2018
Hysesintäkter, Mkr	95,9	78,5	344,5
Driftsöverskott, Mkr	55,1	43,6	212,6
Hysesvärde, Mkr	456,1	413,3	437,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3%	87,0%	89,2%
Överskottsgrad, %	57,5%	55,5%	61,7%
Belåningsgrad, %	57,6%	56,2%	56,6%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	281	250	272

Härledning av nyckeltal

	JAN-MAR 2019	JAN-MAR 2018	JAN-DEC 2018
MKR OM INGET ANNAT ANGES			
Hysesintäkter	95,9	78,5	344,5
Övriga intäkter	0,1	0,2	3,6
Fastighetskostnader	-40,9	-35,1	-135,5
Driftsnetto	55,1	43,6	212,6
Överskottsgrad, %	57,5%	55,5%	61,7%
Eget kapital	2 090,0	1 860,8	2 064,3
Balansomslutning	6 444,0	5 635,0	6 040,5
Soliditet, %	32,4%	33,0%	34,2%
Skuld till kreditinstitut	3 494,7	3 176,6	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	26,3	21,2	21,2
Skuld till kreditinstitut	49,0	31,1	62,5
Checkräkningskredit	14,4	0,0	5,1
Likvida medel	-23,2	-300,5	-30,0
Räntebärande nettoskuld	3 561,2	2 928,4	3 342,9
Förvaltningstillgångar	6 186,4	5 214,8	5 904,9
Belåningsgrad, %	57,6%	56,2%	56,6%
Resultat före skatt	26,6	63,9	306,7
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	4,9	-36,2	-171,1
Återläggning av räntekostnader	14,6	9,2	49,1
Justerat resultat före skatt	46,1	36,9	184,7
Finansiella kostnader	-14,6	-9,2	-49,1
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-6,7	-6,4	-28,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-22,3	-15,6	-77,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4	2,4
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	19,5	50,2	255,8
Beräknat årstakt	78,0	200,8	255,8
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 988,2	1 782,2	1 886,4
Avkastning på eget kapital, %	3,9%	11,3%	13,6%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 997,9	1 807,1	1 978,4
Återläggning av uppskjuten skatt	384,7	338,4	372,9
Återläggning av derivat	112,3	67,2	79,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-38,4	-23,0	-31,5
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 456,5	2 189,7	2 398,8

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

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

Balansräkning i sammandrag

MKR	31 MAR 2019	31 MAR 2018	31 DEC 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	645,0	583,0	637,7
Fordringar på koncernföretag	618,8	347,6	558,6
Finansiella anläggningstillgångar	592,7	582,7	593,7
Summa anläggningstillgångar	1 856,5	1 513,3	1 790,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	17,4	7,9	23,0
Kassa och bank	10,9	263,8	25,6
Summa omsättningstillgångar	28,3	271,7	48,6
SUMMA TILLGÅNGAR	1 884,8	1 785,0	1 838,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	598,3	636,5	611,8
Avsättningar för skatter	9,0	8,0	9,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	806,1	758,0	744,2
Skulder till koncernföretag	418,8	358,5	409,2
Summa långfristiga skulder	1 224,9	1 116,5	1 153,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23,3	0,9	14,6
Övriga skulder	29,3	23,1	49,8
Summa kortfristiga skulder	52,6	24,0	64,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 884,8	1 785,0	1 838,6

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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 jan-mar 2018

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 31 MAR 2018
Bostäder	41,7	0,0	-18,4	23,3	56,0%	3 171,3
Handel	22,6	0,0	-12,6	10,0	44,3%	1 167,2
Kontor	6,6	0,0	-1,7	4,9	74,1%	443,9
Samhäll	7,5	0,0	-2,4	5,1	67,9%	432,5
Ej fördelat	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0%	0,0
Summa	78,5	0,2	-35,1	43,6	55,5%	5 214,8

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment.

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

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighets-kostnader, driftsnetto samt verkligt värde.

Fastigheten Ugglan 21, konsolideras för första gången under första kvartalet 2019.

Redovisningsprinciper

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

Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. De finansiella rapporterna kommer inte att påverkas i någon väsentlig omfattning.

IFRS 16 (leasing) började tillämpas 1 januari 2019. Koncernens innehav av tomträtter är det som främst ger effekt i koncernens rapporter.

IFRS 16 tillämpas i koncernen utan att räkna om jämförande information. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal och ett evighetskapitaliserat belopp av tomträttsavgälderna har tagits upp under rubriken Nyttjanderätter, vilket uppgår till 138,0 Mkr. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingskuld. Kostnaden för tomträttsavgälder, vilka tidigare har redovisats som driftskostnad har fördelats mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta d.v.s. som räntekostnad. Effekten på koncernens förvaltningsresultat är marginell då huvuddelen av tomträttsavgälden redovisats som räntekostnad.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2018.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2018.

Transaktioner med närstående

Utöver ersättningar till ledande befattningshavare finns inga transaktioner med närstående under perioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i Trianons årsredovisning 2018.

Årsstämma och utdelning

Styrelsen föreslår för årsstämman den 7 maj 2019 att stämman beslutar om utdelning om 1,15 kronor per aktie för räkenskapsåret 2018 och att

avstämningsdag för utdelning ska vara torsdagen den 9 maj 2019. Beslutar årsstämman i enlighet med förslaget beräknas utdelningen utsändas genom Euroclear Swedens försorg tisdagen den 14 maj 2019. Sista dag för handel med Trianon-aktien inklusive rätt till utdelning är tisdagen den 7 maj 2019.

Den föreslagna utdelningen om 1,15 kr per aktie totalt 39 520 325 kronor motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från andelar i intressebolag samt efter betald skatt. Enligt bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till mellan 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.

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 6 maj 2019

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Jan Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

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

DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

Antal renoverade lägenheter

Antalet lägenheter som vid periodens slut till minsta del badrumrenoverats.

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.

Direktavkastning, exklusive administration

Driftnettot exklusive administration, i förhållande till marknadsvärde.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)

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

Fastighetsvärde kr per kvm

Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm exklusive garage.

Frisktal

Totalt antal arbetade timmar minus antal sjuktimmar i förhållande till antalet arbetade timmar under året.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor vid periodens utgång.

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta exklusive garageyta.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.

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

FINANSIELL KALENDER:

Årsstämma 2019	2019-05-07
Delårsrapport andra kvartalet 2019	2019-08-21
Delårsrapport tredje kvartalet 2019	2019-10-31

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

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

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



Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Email: info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281