

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## Bolagsstyrning i Fastighets AB Trianon (publ)

Fastighets AB Trianon (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Bolaget ska uppföra, köpa, förvalta och sälja fast egendom samt annan därmed förenlig verksamhet. Under 2017 upptogs bolagets B-aktier för handel på Nasdaq First North Premier numera Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan april 2018 har Trianon en icke säkerställd obligation noterad på Nasdaq Stockholm. Under april 2019 emitterade bolaget ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån, en så kallad hållbar hybridobligation, som noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List den 17 maj 2019.

Bolagsstyrning i bolaget grundas på svensk lag, interna regler och föreskrifter samt Nasdaqs First North Rule Book for Issuers. Trianon följer Svensk Kod för Bolagsstyrning ("Koden"). Trianon avviker från punkten 4.2 i koden då två styrelsesuppleanter har utsetts i enlighet med vad som anges under rubriken Årsstämma 2019 i detta dokument. Huvudägarna anser detta förfarande vara ändamålsenligt för att förbereda succession och tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsen.



## Aktieägare och aktier

Bolagets aktiekapital uppgick till 91 163 750 kronor per den 31 december 2019, fördelat 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. Börsvärdet den 31 december 2019 uppgick till 3 617 Mkr.

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

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

I samband med nyemissionen sålde styrelseordförande Mats Cederholm samt styrelseledamöterna Olof Andersson och Jan Barchan sammanlagt 800 000 aktier till samma villkor som i nyemissionen för att diversifiera ägarbasen samt främja likviditeten i aktien. Mer information om bolagets ägarstruktur finns på sid 45.

### Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn. Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas. Enligt bolagets bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

### Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

### Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska vara styrelsen tillhanda i god tid före årsstämman, i enlighet med vad som meddelas på bolagets hemsida i samband med att tid och ort för årsstämman lämnas.

### Valberedning

Vid bolagets årsstämma den 7 maj 2019 beslöts att anta principer för tillsättande av bolagets valberedning och valberedningens arbete. Valberedningen ska utgöras av styrelseordföranden och en representant för var och en av de tre största aktieägarna vid utgången av september månad 2019. Om någon av de tre största aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot av valberedningen övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet. Valberedningen ska inom sig utse en ordförande att leda arbetet.

Valberedningen kommer att konstitueras och sammanträda i god tid före årsstämman 2020 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på bolagets webbplats.

### Årsstämma 2019

Årsstämma hölls i bolaget den 7 maj 2019. Vid bolagsstämman fanns 84 procent av rösterna representerade. Samtliga styrelseledamöter närvarade vid stämman. Dessutom närvarade bolagets revisor vid årsstämman. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Räkenskaperna för 2018 fastställdes av stämman och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Beslut fattades dessutom om:

- Omval av styrelseledamöterna Mats Cederholm, Olof Andersson, Jan Barchan, Boris Lennerhov, Viktoria Bergman samt Elin Thott. Mats Cederholm omvaldes som styrelseordförande.
- Omval av två styrelsesuppleanter, Ebba Leijonhufvud och Sofie Karlsryd, döttrar till Jan Barchan (Briban Invest AB) respektive Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB). Bolagets huvudägare anser att detta är ett ändamålsenligt sätt att förbereda successionen i bolagets styrelse samt ett sätt att tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsearbetet. Varken Ebba Leijonhufvud eller Sofie Karlsryd har några operativa funktioner i bolaget.
- Styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 875 000 kronor, varav styrelsens ordförande ska erhålla 250 000 kronor samt övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget ska erhålla 125 000 kronor vardera samt att styrelsesuppleanter ska erhålla 62 500 kronor vardera.
- Utdelning med 1,15 kronor per aktie med utbetalning den 14 maj 2019, totalt 39 520 325 kronor.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan.
- Omval av Mazars SET Revisionsbyrå AB, med Tomas Ahlgren som huvudansvarig revisor samt val av Anders O Persson som ny revisor (personlig medrevisor till Tomas Ahlgren).
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Långsiktigt incitamentsprogram till anställda i bolaget genom ett treårigt konvertibellån.
- Emissionsbemyndigande om 2 100 000 aktier.

## STYRELSE

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter, med högst tre suppleanter.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör samt finansiell rapportering. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör.

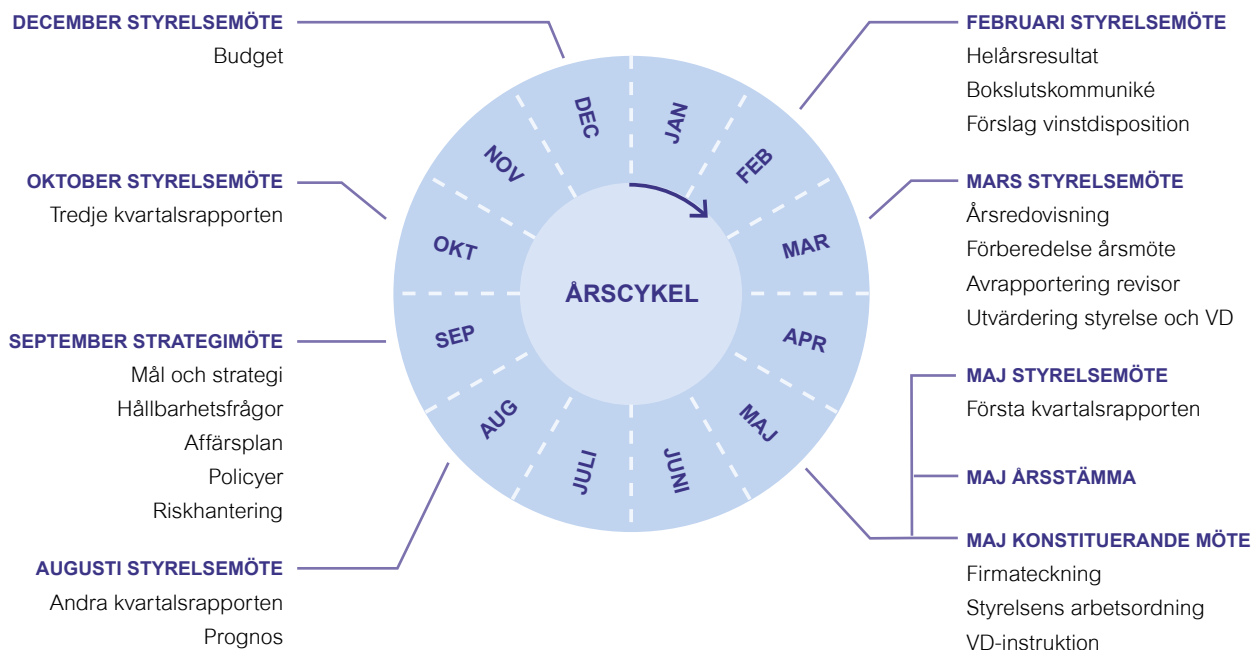
Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

## UTSKOTT

För närvarande består styrelsen av sex ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Bolaget har under 2019 inrättat ett revisionsutskott bestående av två styrelseledamöter, jämte styrelseordföranden. Syftet med revisionsutskottet är att öka kvaliteten på bolagets och koncernens revision, förstärka kontakten mellan styrelsen och bolagets revisor samt öka kvaliteten och förstärka tillsynen och kontrollen över bolagets finansiella riskexponering, riskhantering och finansiella rapportering. Revisionsutskottet genomförde ett sammanträde under 2019 och kommer fortsättningsvis att sammanträda minst fyra gånger per år.

Styrelsen har inte inrättat något särskilt ersättningsutskott utan utgörs av styrelsen i sin helhet.



**Styrelsens arbete 2019**

Styrelsen har under 2019 bestått av sex ledamöter och två suppleanter.

Styrelsen har haft 14 protokollförda styrelsemöten under året. Vid styrelsens möten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget så som fastställande av styrdokument, strategiska ställningstaganden, köp och försäljning av fastigheter samt finansiering av verksamheten. Vid det konstituerande styrelsemötet som hölls efter årsstämman fattades beslut om firmateckning. Beslut

fattades gällande styrelsens arbetsordning samt VD-instruktion som fastställdes vid mötet.

Under året har styrelsemöten även behandlat emittering av ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr samt notering av denna på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List samt om nyemission enligt be- myndigande på årsstämma.

Styrelsen har även arbetat med förberedelser inför planerat listbyte till Nasdaq Stockholm under året.



Från vänster: Sofie Karlsryd, Boris Lennerhov, Mats Cederholm, Ebba Leijonhufvud, Jan Barchan, Elin Thott, Olof Andersson, Viktoria Bergman

STYRELSE 2018	FUNKTION	INVALID	ERSÄTTNING	OBEROENDE *	OBEROENDE **	STYRELSEMÖTEN	MÖTE REVISIONSUTSKOTT ****
Mats Cederholm	Ordförande	2010	250 000	Ja	Ja	14 av 14	1 av 1
Olof Andersson	Ledamot och VD	2006	0	Nej	Nej	14 av 14	-
Jan Barchan	Ledamot	2010	125 000	Ja	Nej	14 av 14	-
Viktoria Bergman	Ledamot	2017	125 000	Ja	Ja	14 av 14	1 av 1
Boris Lennerhov	Ledamot	2017	125 000	Ja	Ja	14 av 14	1 av 1
Elin Thott	Ledamot	2017	125 000	Ja	Ja	14 av 14	-
Sofie Karlsryd	Suppleant	2010	62 500	Ja	Nej	10 av 14 ***	-
Ebba Leijonhufvud	Suppleant	2017	62 500	Ja	Nej	11 av 14 ***	-

\* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

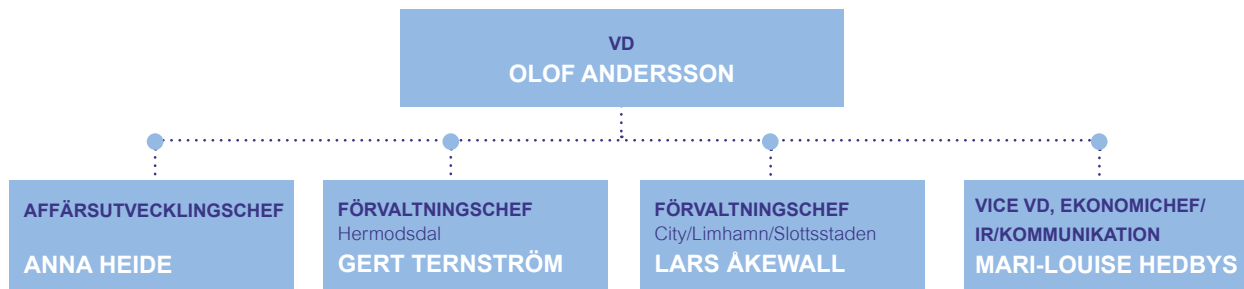
\*\* Oberoende i förhållande till bolagets större ägare

\*\*\* Adjungerade eller som personlig ställföreträdare

\*\*\*\* Utskottet inrättades under kvartal 3 2019.

## LEDNING

### Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare



Koncernens ledande befattningshavare utgörs av den verkställande direktören, bolagets vice verkställande direktör och economichef, affärsutvecklingschef samt förvaltningschefer. Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av koncernens verksamhet. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

#### Ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Trianon ska erbjuda marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som möjliggör att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningen till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare får utgöras av fast lön, pensionsförmåner och övriga förmåner.

Ersättning till VD framgår av årsredovisningens not 7, Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt.

Enligt verkställande direktörens anställningsavtal gäller en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Om verkställande direktören säger upp sig är uppsägningstiden sex månader. Utöver lön under uppsägningstiden har verkställande direktören vidare rätt till avgångsvederlag om sex månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. Enligt anställningsavtalet för vice verkställande direktören/ economichefen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Respektive anställningsavtal för verkställande direktören och vice verkställande direktören/economichefen innehåller sedvanliga konkurrensklausuler som omfattar en period om tolv månader efter anställningens upphörande.

#### Organisation

Bolaget befinner sig fortsatt i en expansiv fas, vilket innebär att organisationen växer i takt med detta. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 59 personer, varav 24 kvinnor.

Förvaltningsorganisationen har delats in i följande förvaltningsområden med ansvariga förvaltningschefer:

- City, Limhamn, Oxie och Slottsstaden
- Lindängen och Hermodsdal

Affärsutvecklingschefen ansvarar för nyproduktion, utvecklingsfastigheterna Rosengård Centrum och Entré, service management, marknads- och hållbarhetsarbetet i företaget. Service management-funktionen har utökats under året.

Economichefen ansvarar för ekonomi, finansfunktion, HR, kommunikation och Investor relations.

### Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Syftet med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitliga och framtagna i enlighet med god redovisningssed och i övrigt följer tillämpliga lagar och regler. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån ett övergripande perspektiv fastställt policydokument, vilka revideras och fastslås årligen. Utifrån dessa ansvarar verkställande direktören att utforma interna processer och instruktioner.

Styrelsen har under året reviderat eller fastslagit följande policyer

- Arbetsmiljöpolicy
- Jämställdhetspolicy
- Finanspolicy
- Skattepolicy
- Insiderpolicy
- Kommunikationspolicy

Ledningen har under året reviderat eller fastslagit följande policyer:

- Alkohol- och drogpolicy
- Pensionspolicy
- Policy mot kränkande särbehandling
- Uppförandekod för leverantörer
- Trafiksäkerhetspolicy

Dessutom har ledningen arbetat med framtagande av upphandlingspolicy, uppförandekod för anställda, IT-policy, miljöpolicy med flera, vilka kommer att antas under påföljande år.

Den interna kontrollen avser bland annat:

- Attestinstruktioner som följer organisationsstrukturen med tydlig delegering av ansvar samt delade attesträtter
- Kontroll av nya leverantörer
- Planering, styrning och kontroll per fastighet med kvartalsvisa rapporter av avvikelser
- Styrelsebeslut krävs för varje viktigt beslut samt vid förvärv och avyttringar
- Styrelsebeslut vid undertecknande av större hyresavtal
- Styrelsebeslut vid större investeringar
- En öppen dialog med medarbetare, vilket möjliggör rapportering om missförhållanden inom bolaget
- Intern kommunikation med samtliga medarbetare löpande under året

### Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Mazars SET Revisionsbyrå AB med Tomas Ahlgren som huvudansvarig revisor och Anders O Persson som ny personlig medrevisor till Tomas Ahlgren. Under räkenskapsåret 2019 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisorer till cirka 2,0 Mkr varav lagstadgade revisionsuppdrag uppgick till 1,5 Mkr.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på bolagets webbplats.

### REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ), org.nr 556183-0281

### Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2019 på sidorna 53-58 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

### Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

### Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Malmö den 25 mars 2020

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren

Auktoriserad revisor

Anders Persson

Auktoriserad revisor