



ÅRS- OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2019

FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

TRIANON 

INNEHÅLL

TRIANON ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

4	TRIANON PÅ 2 MINUTER
6	ÅRET I KORTHET
8	VD HAR ORDET: HÖG TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET
10	ORDFÖRANDEORD: 2019 - ÄNNU ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR
12	STRATEGI, MÅL OCH UTFALL
16	FASTIGHETSMARKNADEN 2019
18	FASTIGHETSBESTÅND: BESTÅNDET I SIFFROR
21	FASTIGHETSBESTÅND: STÖRSTA FÖRVÄRVET HITTILLS I TRIANONS HISTORIA
22	FASTIGHETSBESTÅND: VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR I ETT VÄXANDE BESTÅND
25	FASTIGHETSBESTÅND: UTVECKLING FÖR ATT MÖTA EFTERFRÅGAN OCH FÖRNYA BOSTADSMARKNADEN

TRIANONS HÅLLBARHETSREDOVISNING 2019

28	HÅLLBARHET: DEN HÅLLBARA AFFÄREN
32	HÅLLBARHET: BO-STADEN
36	HÅLLBARHET: HÅLLBAR RESURSANVÄNDNING
39	HÅLLBARHET: DE SOM GÖR DET MÖJLIGT
42	TRIANONS 10 HÅLLBARHETSMÅL
44	AKTIEN: STARK AKTIEUTVECKLING UNDER 2019
46	INTJÄNINGSFÖRMÅGA
48	FINANSIERING
51	VÄRDERING
52	RISKER OCH HANTERING
53	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
59	STYRELSE & LEDNING

TRIANONS ÅRSREDOVISNING 2019

62	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
76	NYCKELTAL
78	KONCERNENS RÄKENSKAPER
82	MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER
87	NOTER
115	STYRELSENS FÖRSÄKRAN
116	REVISIONSBERÄTTELSE
121	DEFINITIONER OCH ÖVRIGT
122	FASTIGHETSREGISTER
125	INFORMATION OM ÅRSSTÄMMA
125	FINANSIELL KALENDER



TRIANON SKA ÄGA, FÖRVALTA,
UTVECKLA SAMT BYGGA FASTIGHETER
I MALMÖ MED OMNEJD.

GENOM NYTÄNKANDE, ENGAGEMANG
OCH LÅNGSIKTIGHET SKA
TRIANON VERKA FÖR EN HÅLLBAR
STADSUTVECKLING.

TRIANON

PÅ 2 MINUTER

TRIANON ÄR ETT ENTREPRENÖRSDRIVET FASTIGHETS-
BOLAG 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 ANSVARS-
TAGANDE.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Trianon-aktien handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den 21 juni 2017. Introduktionskursen var 48 kr. Kursen per den 31 december 2019 uppgick till 103,50 kr (63,80), och bolagets totala börsvärde var då 3,6 Mdkr (2,1). Totalt omsattes under 2019 4,7 miljoner aktier (4,2) till ett värde av 422,2 Mkr (235,2).

I november 2019 genomfördes en riktad nyemission av 2,1 miljoner B-aktier till emissionskurs om 100 kr per aktie.

De fem största ägarna per den 31 december, 2019:

- ✓ Briban Invest AB
- ✓ Olof Andersson privat och via bolag
- ✓ Länsförsäkringar Fastighetsfond
- ✓ AB Grenspecialisten
- ✓ Mats Cederholm privat och via bolag

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.

MÅL

Trianon har som mål att förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen. Vid utgången av 2019 uppgick ökningen av förvaltningsresultatet till 36 procent (12).

För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet ska den årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel. Vid utgången av 2019 uppgick den till 13 procent (14).

Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförande av värdeskapande förvärv eller projekt ska belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent. Vid utgången av 2019 uppgick den till 55 procent (57).

Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive realiserade och orealiserade räntekostnader för derivat. Vid utgången av 2019 uppgick den till 2,6 gånger (2,4).

Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter. Vid utgången av 2019 uppgick den till 75 (69).

2019



FASTIGHETSVÄRDE (MDKR)

8,0^(5,9)



FASTIGHETSPORTFÖLJ (KVM)

341 000

Total uthyrningsbar yta exklusive garage och intressebolag. (272 000)
Ökat med 69 000 kvm under 2019



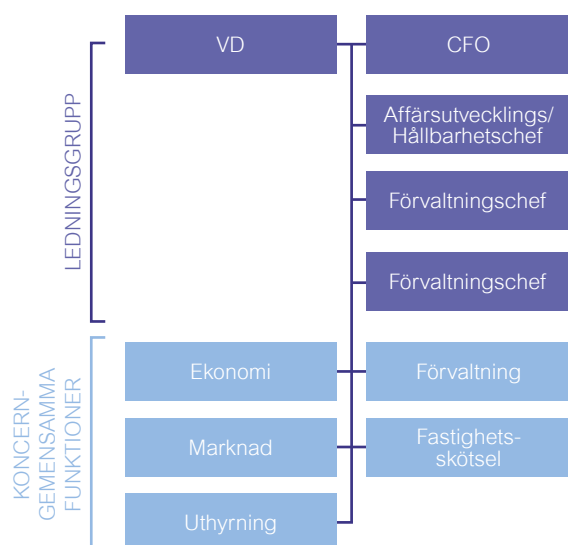
DIREKTAVKASTNING

4,7%^(4,5)

FASTIGHETSBESTÅND OCH FASTIGHETSVÄRDE

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors- och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård samt Oxie.

ORGANISATION



GENOMSNIITTLIGT ANTAL ANSTÄLLDA



59 ⁽⁴⁶⁾
ANSTÄLLDA VARAV
24 (22) KVINNOR
OCH 35 (24) MÄN

FÖRVALTNINGSKONTOR

	Lindängen / Hermodsdal/Oxie	Limhamn/ Slottsstaden	Rosengård	City
andel av hyresvärde	39%	14%	13%	34%
andel av yta	47%	12%	12%	29%

VARFÖR INVESTERA I TRIANON

- ✓ Ett lokalt fastighetsbolag med stort kundfokus, erfaren ledning och organisation samt en fokuserad fastighetsportfölj.
- ✓ Trianon arbetar med miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet, som genererar både samhällsnytta och kundnytta och ska generera långsiktigt värde för Trianons aktieägare.
- ✓ Projektportfölj med potential tillsammans med värdeskapande investeringar i befintligt bestånd.

HÅLLBARHET

Hållbarhet är en självklar utgångspunkt i Trianons affärsverksamhet. Grundtanken är att kombinera vinstdrivande verksamhet med hållbara fastigheter och hållbart boende för att kunna skapa värde för både kunder och samhälle.

DETTA SKA VI GÖRA GENOM ATT:

- ✓ Minska arbetslösheten
- ✓ Bygga fler nya lägenheter med rimlig hyra
- ✓ Minska hemlösheten
- ✓ Renovera rimligt
- ✓ Anställa boende
- ✓ Minska förbrukningen av el och värme
- ✓ Installera solceller i vårt bestånd

ÅRET 2019

I KORTHET

Q1 Förvärvar 781 lägenheter samt ett mindre antal kommersiella lokaler om totalt cirka 53 300 kvm på Hermodsdal och Almhög. Säljare är Willhem och köpeskillingen uppgår till 900 Mkr.

Kommunicerar nya finansiella mål då bolaget uppnår det tidigare uppsatta målet om ett fastighetsvärde överstigande 6,6 Mdkr i samband med tillträde av förvärvet i Hermodsdal och Almhög. Läs mer om de finansiella målen på sidan 15.

Q2 Emission av hållbar hybridobligation om 400 Mkr. Hybridobligationen löper med en initial ränta om Stibor 3M + 7,0 procent och är bokfört som eget kapital. Hybridobligationen noteras på Sustainable Bond List vid Nasdaq Stockholm den 17 maj 2019.

Förvärvar Multihuset på Limhamn med en total uthyrningsbar yta om cirka 19 800 kvm. Säljare är NCC och köpeskillingen uppgår till 425 Mkr.

Q3 Satsar tillsammans med fyra av de fem största aktieägarna och MKB 42 Mkr i en gemensam allmännyttig stiftelse för att investera i och stödja insatser för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö.

Q4 Säljer nyproduktionsprojekt med ungdomsbostäder på Sorgenfri i Malmö till ett fastighetsvärde om 435 Mkr. Köpare är Willhem och tillträde beräknas ske då projektet färdigställts 2023.

Avser att ansöka om listbyte till Nasdaq Stockholms huvudmarknad under 2020.

Genomför en riktad nyemission om 2,1 miljoner nyemitterade aktier av serie B som tillför bolaget 210 Mkr, vilket möjliggör fortsatt expansion, bidrar till diversifiering av aktieägarbasen och ökad likviditet i aktien.

Q1
2020

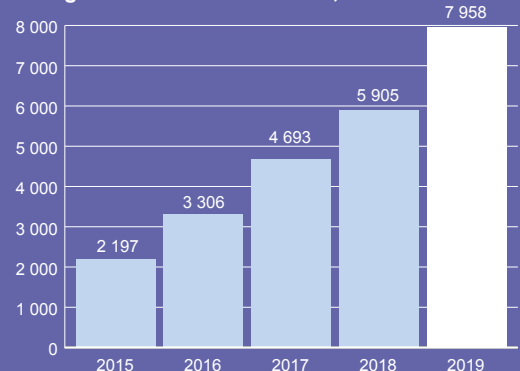
HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

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

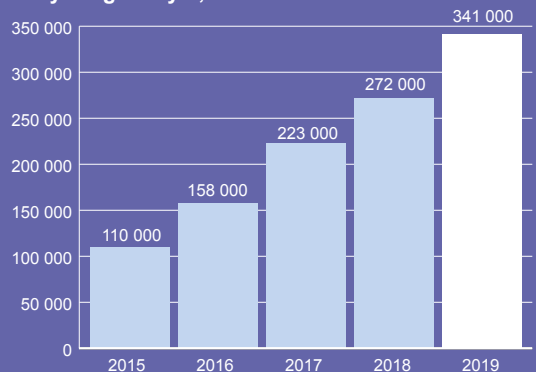
Trianon förvärvar två fastigheter, en på Limhamn och en i centrala Malmö, omfattande cirka 7 735 kvm fördelat på bostadsfastigheter och kommersiella lokaler. Fastigheten på Limhamn är belägen i anslutning till Trianons övriga fastigheter och inrymmer bland annat ICA Kvantum Malmborgs Limhamn. Det underliggande fastighetsvärdet är 318 Mkr.

Ett fastighetsvärde på närmare 8 Mdkr

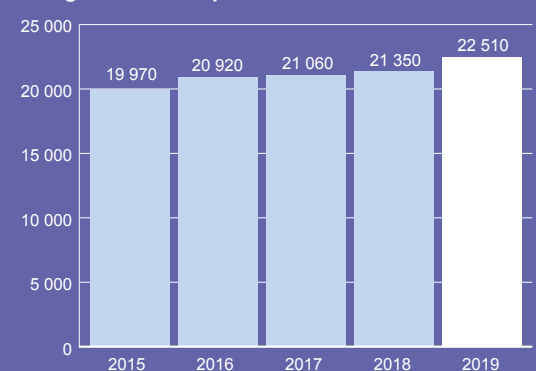
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



Uthyrningsbar yta, kvm



Fastighetsvärde kr per kvm

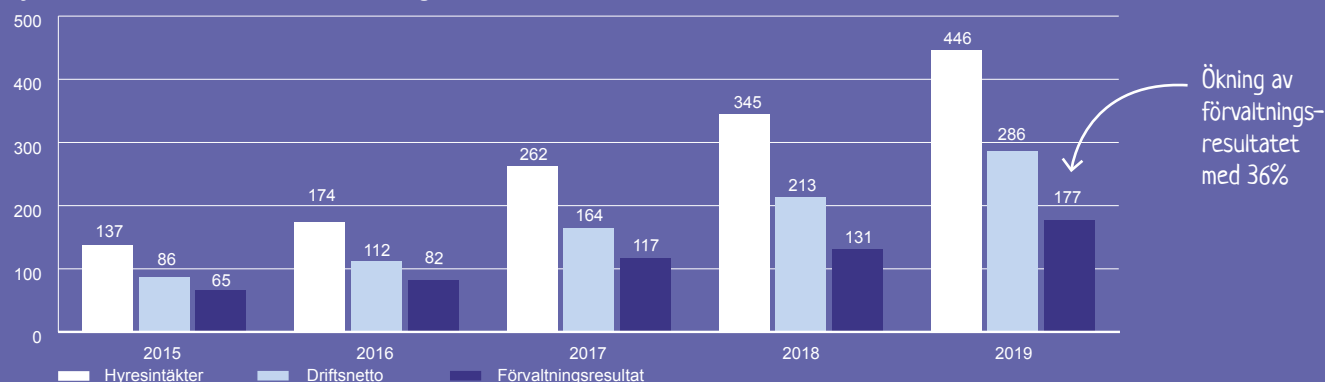




Jag summerar ännu ett starkt år för Trianon med hög tillväxt och lönsamhet. Vi har gjort betydande förvärv och lyckats väl med uthyrningen. Det gläder mig särskilt att vi sista kvartalet 2019 ökar förvaltningsresultatet med över 50 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

VD, Olof Andersson

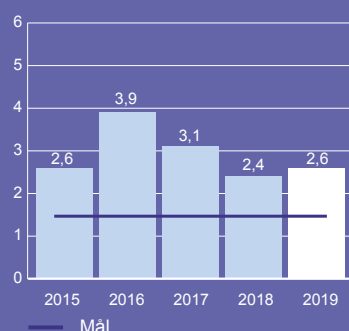
Hyresintäkter, Driftsnetto och Förvaltningsresultat, Mkr



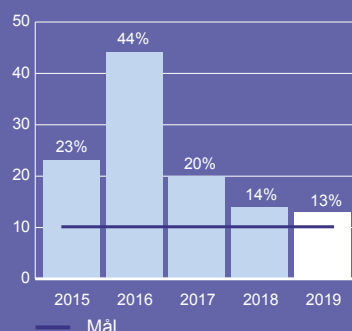
NYCKELTAL	2019	2018	2017	2016	2015
Hyresintäkter, Mkr	446	345	262	174	137
Driftsöverskott, Mkr	286	213	164	112	86
Förvaltningsresultat, Mkr	177	131	117	82	65
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	177	136	124	127	71
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	292	212	321	421	132
Årets totalresultat, Mkr	307	267	340	402	160
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	7 958	5 905	4 693	3 306	2 197
Balansomslutning, Mkr	8 420	6 041	4 861	3 479	2 300
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	3,8	6,3	10,2	5,5
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	13%	14%	20%	44%	23%
Belåningsgrad, %	55%	57%	54%	56%	57%
Soliditet, %	35%	34%	37%	34%	35%
Eget kapital per aktie, kr	77,63	57,57	51,13	42,02	28,42
Resultat per aktie, kr	8,96	7,44	10,15	14,29	5,82
Utdelning per aktie, kr**	1,45	1,15	1,00	-	-
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	92,80	69,80	61,86	52,28	34,32
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	82,43	69,80	61,86	52,28	34,32
Hyresvärde, Mkr	558	438	366	231	150
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94%	89%	85%	96%	98%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	341	272	223	158	110

* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer. Nyckeltal beskrivs utifrån ESMA:s krav på sidan 76.
 **Föreslagen utdelning för årsstämma 2019. År 2017 noterades Trianon och därefter redovisas utdelning per aktie.

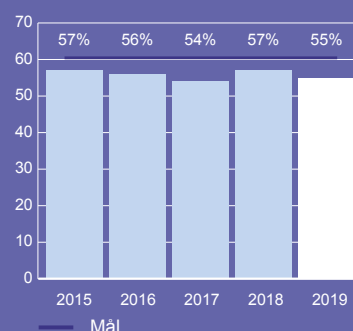
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



ETT ÅR MED HÖG TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET

2019 BLEV ÄNNU ETT STARKT ÅR FÖR TRIANON MED HÖG TILLVÄXT OCH LÖNSAMHET. VI GENOMFÖRDE FLERA FÖRVÄRV, DÄR HERMODSDALSFÖRVÄRVET OM 900 MKR ÄR DET STÖRSTA I BOLAGETS HISTORIA. VI LYCKADES ÄVEN VÄL MED UTHYRNINGEN OCH UPPNÅDDE EN NETTOUTHYRNING PÅ CIRKA 20 MKR.

Vid årsskiftet var uthyrningsgraden 94 procent. Vi fortsatte med värdeskapande investeringar i våra bostadsfastigheter med renovering av cirka 100 lägenheter. Nyproduktionen utvecklades också positivt med 100 färdigställda lägenheter i Oxie och ytterligare 144 ska stå klara under det första kvartalet 2020. Framgångarna under året har vi våra medarbetare att tacka för. Deras utmärkta insatser visar prov på stort engagemang, nytänkande och mod, och möjliggör en fortsatt god utveckling av bolaget. Samtidigt vill jag även tacka för det förtroende som våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare visat oss.

En mycket god ekonomisk utveckling

Under 2019 hade Trianon en stark ekonomisk utveckling med över 30 procents ökning av både intäkter och förvaltningsresultat. Det faktum att förvaltningsresultatet hade en större procentuell ökning än hyresintäkterna visar att vi har en god kostnadskontroll. Ökningen av förvaltningsresultatet ligger högt över målet om en årlig ökning på 12 procent. Våra fastigheter är värderade till en direktavkastning på 4,7 % enligt vår intjäningsförmåga – en nivå som vi känner är väldigt

stabil. Dessutom har vi ett starkt kassaflöde som återinvesteras i verksamheten för fortsatt tillväxt. Vårt starka kassaflöde möjliggör även en fortsatt hög investeringsnivå.

Hållbar hybridobligation möjliggör för fortsatt socialt hållbarhetsarbete

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

Stark finansiell ställning och listbyte i sikte

Den riktade emissionen om 2 100 000 nya aktier i slutet av året blev också mycket framgångsrik, och bolaget tillfördes 210 Mkr. Emissionen möjliggör fortsatt expansion och ett breddat aktieäggande samtidigt som



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



den främjar likviditeten i vår aktie. Nu tar vi sikte mot ett listbyte av Trianonaktien under 2020, från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholms huvudmarknad. Det är en kvalitetsstämpel och ett naturligt steg i vår utveckling som kommer att stärka vår profil i förhållande till investerare och andra intressenter.

Förvärv ger stor förvaltningsenhet på Hermodsdal

Genom Hermodsdalsförvärvet i början av 2019 har vi nu ett bestånd på 1 100 lägenheter och är den ledande fastighetsägaren i området. Vi har etablerat ett nytt kontor och en ny organisation speciellt för Hermodsdal. Vår ambition är att förändra området genom upprustning av husen, skapa en bättre boendemiljö och tryggare område för de boende och få dem att känna stolthet över att bo i våra bostäder. Vi ser en god potential till värdeskapande investeringar då ungefär 65 procent av beståndet är orenoverat. Det andra större förvärvet under 2019 var Multihuset på Limhamn till ett värde av 425 Mkr. Det är glädjande att kunna förvärva ett nyproducerat hus på Limhamn där vi redan har en stark närvaro och som passar väl in i vårt befintliga bestånd. Det attraktiva läget borgar för god uthyrning.

Mål och fokus för 2020

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

Inför färdigställandet av denna årsredovisning befinner vi oss mitt uppe i coronapandemin, som kommer att påverka bolaget. Enligt vår riskbedömning innebär dock Trianons fastighetsbestånd, med 75 % bostäder och samhällsfastigheter, att bolagets kassaflöden säkerställs. Detta gör den rådande situationen hanterbar.

Olof Andersson, VD

2019 - ÄNNU ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR

2019 HAR VARIT ÄNNU ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR FÖR TRIANON KANTAT AV STORA FÖRVÄRV MEN OCKSÅ AV FORTSATT MÅLMEDVETET ARBETE VAD GÄLLER UTHYRNING, UPPRUSTNING AV LÄGENHETER OCH INTE MINST ETT AKTIVT ARBETE MED ATT UTVECKLA HÅLLBARHETEN, BÅDE SOCIALT OCH MILJÖMÄSSIGT.

Utgivandet av en hållbar hybridobligation var en innovation, som varit mycket uppmärksammat och uppskattad av investerare. Allt detta och mycket mera kan ni läsa om på olika ställen i årsredovisningen.

Positiv utveckling på fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har också genom förväntningarna om fortsatt låga räntor framöver, utvecklats positivt med fortsatt tryck på avkastningskraven. Tyska Vonovias förvärv av först Victoria Park och sedan majoriteten i Hembla har ju också ökat intresset för den affärsmodell – förvärv och successiv upprustning av lägenheter i miljonprogrammet – som vi i Trianon var tidigt ute med. Allt detta har naturligtvis bidragit till fastighetsbolagens positiva kursutveckling på börsen – i snitt 26 procent under året – och inte minst för Trianon med en uppgång på 62 procent under året.

Tillbakablick – en fantastisk resa

Då jag kommer att avgå som styrelsens ordförande och styrelseledamot vid bolagsstämman senare i vår efter tio år som ordförande, finns det anledning att reflektera över Trianons närmast spektakulära utveckling tills idag. Det som började med att Olof, det vill säga VD, förvärvade ett konglomerat av fastigheter utspridda

över hela Skåne 2006, och sedan snabbt koncentrerade verksamheten till Malmö, ledde så småningom till samgåendet med Jans, det vill säga styrelseledamoten Jan Barchans, fastighetsbolag Cineasten 2010. Med Olof och Jan som storägare med 47 procent vardera och undertecknad med "balanserade" 6 procent började vi ett framgångsrikt utvecklingsarbete. Olofs affärsskicklighet, organisationsförmåga och starka känsla för Malmö livligt supporterad av Jan och mig, ledde oss tidigt in på en expansiv resa med stora förvärv i Lindängen och Hermodsdal men också på Limhamn och Slottsstaden. 2010 var fastighetsvärdet cirka 600 Mkr för att vid utgången av 2016 uppgå till 3,3 Mdr. Bolaget var i sin helhet finansierat dels av oss tre, dels genom en rimlig belåning. Med börsintroduktionen har Trianon successivt tillförts nytt externt kapital genom nyemission och obligationslån, vilket möjliggjort en fortsatt expansion till ett fastighetsvärde på 8 Mdr vid utgången av 2019. Börskursen har dessutom mer än fördubblats sedan börsintroduktionen i juni 2017.

Nuläge - framtid

När sista handen läggs vid dessa rader, är vi mitt uppe i coronapandemin. Det är då viktigt, att precis som tidigare analysera och vidta åtgärder för att på bästa sätt klara sig igenom situationen. Och samtidigt också



Med börsintroduktionen har Trianon successivt tillförts nytt externt kapital genom nyemission och obligationslån, vilket möjliggjort en fortsatt expansion.

se vilka möjligheter som kan uppstå, när ljuset börjar skönjas i tunneln. För så har det alltid varit, och så är jag övertygad om att det kommer att bli, förr eller senare, även denna gång.

Hur fastighetsmarknaden ser ut, när vi är igenom den akuta fasen och framtiden blir mer överblickbar, är omöjligt att veta nu. Men för Trianon, som har en koncentration till 75% bostäder och samhällsfastigheter och endast 25 % kontor och handel, innebär det att vi sannolikt kommer att påverkas resultat- och värdemässigt förhållandevis mindre än många av våra konkurrenter.

Verkligheten efter den akuta situationen kommer säkerligen innebära, att vi kommer att ha ett lågränteläge för lång tid framöver, och att många intressanta affärsmöjligheter kommer att dyka upp. Med en ytterst kompetent och affärsinriktad organisation och styrelse, som åtnjuter ett stort förtroende såväl bland kunder och leverantörer som på kapital- och finansmarknaderna och inte minst hos myndigheter på lokal- och riksnivå, så är jag övertygad om att Trianon kommer att kunna ta till vara på affärsmöjligheter, som ligger i linje med Trianons affärsidé.

Hur den resan kommer att se ut är svårt att säga om, men att som hittills dels förbättra driftnettet och kassaflödet i den befintliga fastighetsportföljen, dels investera i fastigheter med potential - som kräver lite extra kreativitet, och som dessutom kan bidra till en positiv samhällsutveckling - tror jag mycket på.

Jag är väldigt tacksam för att ha fått vara med och bidra till Trianons resa hittills. Det har varit kul och spännande hela tiden. Och det skulle vara väldigt roligt att, om bolagsstämman så bestämmer, få överlämna ordförandeklubban till Boris, som varit med i styrelsen sedan 2017 och som jag vet delar de värderingar som Trianon står för. Det skall bli spännande att enbart som aktieägare fortsätta att följa Trianon framöver.

Tack för mig och lycka till!

Mats Cederholm, styrelseordförande

STRATEGISK INRIKTNING

PÅ GOD VÄG ATT NÅ MÅLET OM 80 PROCENT BOSTADS- OCH SAMHÄLLSFASTIGHETER

TRIANONS VISION ÄR ATT VARA DET MEST LÖNSAMMA OCH VÄLSKÖTTA FASTIGHETSBOLAGET I MALMÖ. DET LÅNGSIKTIGA MÅLET ÄR ATT TRIANONS BESTÅND TILL 80 PROCENT SKA UTGÖRAS AV BOSTADS- OCH SAMHÄLLSFASTIGHETER.

Vid årsskiftet 2019/2020 bestod 75 procent av beståndet av bostads- och samhällsfastigheter. Strategin bygger på lokal närvaro och fastigheter i Malmö med omnejd genom fokus på uthyrning, värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, förvärv av fastigheter och utveckling av nya bostäder genom nyproduktion.

VISION

Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö. Beviset på det mest lönsamma bolaget ser vi på avkastningen på det egna kapitalet. Ett kvitto på att vi sköter om fastigheterna är att Trianon har en låg omflyttningsfrekvens.

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.

MÅL

Trianon ska nå det långsiktiga målet om att 80 procent av Trianons bestånd ska utgöras av bostads och samhällsfastigheter.

STRATEGI

- Äga
- Förvalta
- Utveckla
- Bygga

VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL

Affärsmodellen bygger på aktiv och hållbar förvaltning av fastigheter med stor utvecklingspotential i Malmö med omnejd.

UTVECKLINGS- POTENTIAL

- Uthyrning
- Renovering
- Förvärv
- Nyproduktion
- Konvertering
-

INTRESSETER

- Aktieägare
- Kunder
- Medarbetare
- Samhälle

VÄRDEORD: ENGAGEMANG NYTÄNKANDE MOD

BOSTÄDER/SAMHÄLLSFASTIGHETER

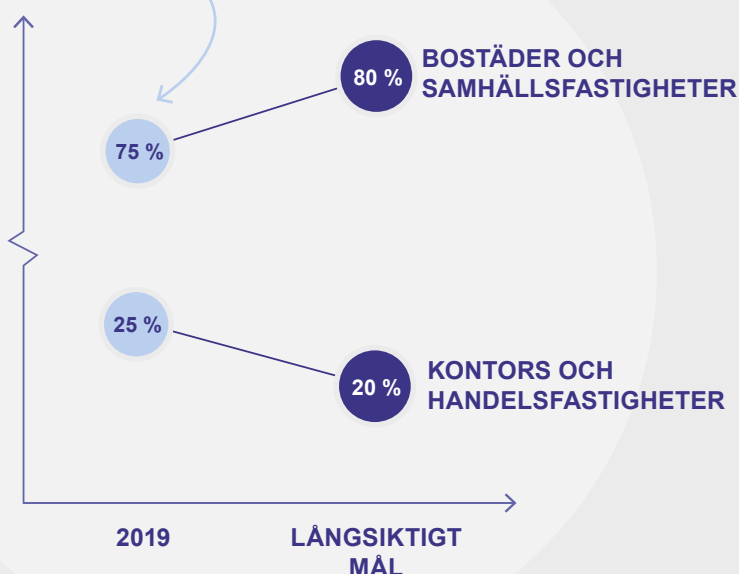
För att skapa värde är första prioritet att arbeta med uthyrning, renovering, förvärv och nyproduktion. Andra prioritet är att arbeta med konvertering, exempelvis av kommersiella fastigheter till bostäder och samhällsfastigheter. Potentialen för renovering av lägenheter är stor – idag är cirka 65 procent av bostadsbeståndet orenoverat.

KONTOR/HANDEL

Första prioritet är att arbeta med uthyrning och konvertering, exempelvis att bygga om handelsfastigheter till samhällsändamål. Sedan Trianon tog över ägandet av Entré har uthyrningsgraden stigit från 48 procent till 80 procent vid utgången av 2019. Rosengård Centrum är fullt uthyrt.

Trianons fastighetsportfölj ska långsiktigt bestå av 80 procent bostäder och samhällsfastigheter. 20 procent ska vara kontors- och handelsfastigheter

På Rosengård Centrum är andelen samhällsservice 43 procent av hyresvärdet



STRATEGI

UTFALL

- ✓ **FORTSÄTTA UTVECKLA BEFINTLIGT FASTIGHETS-BESTÅND GENOM VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR OCH EFFEKTIVISERINGAR.**

UTFALL 2019

- Renovering: Under året har Trianon renoverat ett 100-tal lägenheter.
- Konvertering: Trianon planerar konvertering av fastigheten Concordia i City med ombyggnad av kontor till bostadsrätter, som ska vara klart under 2020.
- Hållbarhet: Trianon har under 2019 investerat 10 Mkr i energibesparande åtgärder såsom solcellsanläggningar på Lindängen.

- ✓ **FORTSATT FOKUS PÅ UTHYRNING OCH PÅ FASTIGHETER I MALMÖ MED OMNEJD.**

UTFALL 2019

- Nya hyresavtal på Entré: Coffee Square, Aiko Sushi, Frozen Wall, Pizzabakeren, Coop kontor, Godis Center och upplevelse- och eventlokal. Sedan Trianons tillträde 2017 har vi ökat uthyrningsgraden från 48 till 80 procent (72).
- Nya hyresavtal på Rosengård Centrum: Interfood, Santa Maria Folkhögskola och föreningsverksamheter. Vid utgången av 2019 var Rosengård Centrum fullt uthyrt.

- ✓ **FÖRVÄRVA NYA FASTIGHETER, MED FOKUS PÅ BOSTADS- OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER.**

UTFALL 2019

- 2 fastigheter på Hermodsdal om 105 lägenheter med tillträde första kvartalet för 123 Mkr.
- 11 fastigheter på Hermodsdal och Almhög om totalt 781 lägenheter för 900 Mkr. Tillträde skedde under det andra kvartalet.
- Multihuset på Limhamn för 425 Mkr. Multihuset utgörs av vårdcentral, barnvårdscentral, livsmedelsbutik, parkering, apotek och förskola samt ett trettioal lägenheter och attraktiva verksamhetslokaler. Tillträde skedde under det fjärde kvartalet.

- ✓ **SKAPA LÖNSAM TILLVÄXT GENOM FORTSATT UTVECKLING AV PROJEKTPORTFÖLJEN, BL.A. GENOM ATT BYGGA NYA HYRESRÄTTER I MALMÖ.**

UTFALL 2019

- Under året fortsatte utbyggnaden av Oxie. 144 lägenheter byggdes och blev färdiga i början av 2020. Inflyttning påbörjas under det första kvartalet 2020.
- Trianon inväntar myndighetstillstånd för att kunna byggstarta cirka 750 lägenheter under 2020.

FINANSIELLA MÅL

UTFALL

FÖRVALTNINGSRESULTATET

MÅL: 12 % /år

Trianon har som mål att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.

UTFALL 2019

36 %

Förvaltningsresultatet ökade med 36 procent under 2019 och ligger därmed högt över vårt mål. Det ökade förvaltningsresultatet beror främst på kraftigt ökade hyresintäkter och god kostnadskontroll. Förvärvet av 781 lägenheter på Hermodsdal och Almhög samt framgångsrik uthyrning under året bidrog till den goda resultatutvecklingen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MÅL: > 12 %

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.

UTFALL 2019

13 %

Avkastning på eget kapital uppgick till 13 procent under 2019, vilket är över målet. Avkastningen påverkades främst av förvärv, värdeskapande investeringar och ökad uthyrning. Förvärvet på Hermodsdal och Almhög bidrog till avkastningen. Nedskrivning av derivaten och uppvärdering fastigheterna påverkade också utfallet.

BELÄNINGSGRAD

MÅL: < 60 %

Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförande av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent.

UTFALL 2019

55 %

Belåningsgraden vid utgången av 2019 uppgick till 55 procent, vilket ligger väl i förhållande till vårt mål. Värdet har påverkats positivt av emitteringen av den hållbara hybridobligationen som ingår i det egna kapitalet samt nyemissionen under slutet av 2019.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MÅL: > 1,5 ggr

Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive realiserade och orealiserade räntekostnader för derivat.

UTFALL 2019

2,6 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 2,6 gånger, väl över vårt mål till stor del beroende på det ökade förvaltningsresultatet.

ÖVERGRIPANDE MÅL FÖR
TRIANONS FASTIGHETSBESTÅND

MÅL: 80 %

bostäder/samhällsfastigheter

Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

UTFALL 2019

75 %

Vid utgången av 2019 uppgick bostads- och samhällsfastigheter till 75 procent av fastighetsbeståndet. Trianon har under de senaste åren successivt förbättrat denna siffra och närmat sig målet. Under 2019 var det främst Trianons förvärv av Hermodsdal, Almhög och Multihuset tillsammans med konvertering av kontor till lägenheter i city som bidrog till att bostads- och samhällsfastigheter har ökat sin andel av beståndet.

Förvärvet på Hermodsdal och Almhög påverkar hela Trianons verksamhet, vilket är tydligt i utfallet för 2019.



FASTIGHETSMARKNADEN

STARK UTVECKLING PÅ SVENSK FASTIGHETSMARKNAD - HYRESBOSTÄDER FORTSATT MEST ATTRAKTIVA

DET SENASTE ÅRET PRÄGLADES VÄRLDSEKONOMIN AV VISS STAGNATION. BAKOMLIGGANDE FAKTORER VAR BLAND ANNAT POLITISK OCH MILITÄR UPPTÄPPNING SAMT ÖVERHÄNGANDE HANDELSKRIG MELLAN VÄRLDENS STÖRSTA EKONOMIER. EFFEKTERNA VISADE PÅ EN AVMATTAD INVESTERINGSVILJA OCH MINSKAD VÄRLDSHANDEL.¹

Stark utveckling på svensk fastighetsmarknad - hyresbostäder fortsatt mest attraktiva

Det senaste året präglades världsekonomin av viss stagnation. Bakomliggande faktorer var bland annat politisk och militär upptrappning överhängande handelskrig mellan världens största ekonomier. Effekterna visade på en avmattad investeringsvilja och minskad världshandel.²

Svensk ekonomi som tidigare visat sig vara relativt motståndskraftig mot påverkan från omvärldsfaktorer stannade av något i tillväxt.

Svensk fastighetsmarknad visade under 2019 inga tecken på försvagning. Transaktionsvolymen för helåret uppgick till 218 miljarder kronor. Andelen stora transaktioner, på över en miljard kronor, ökade och 2019 blev ett nytt rekordår. Fler försäljningar, rekordpriser per kvadratmeter och låga direktavkastningskrav (i hela landet) var en del av förklaringen. Den låga kronkursen attraherade utländska investeringar som stod för närmare en tredjedel av volymen. Hyresbostäder var det mest attraktiva segmentet (32 procent), följt av kontor (24) och samhällsfastigheter (18). Handel, logistik, lager och industri samt Övrigt (hotell och mark) stod för resterande 26 procent.³

Malmö – Sveriges snabbaste växande storstad

Malmö är en stad som växer i snabb takt. Under 2019 ökade befolkningen med 4 800 invånare och vid årsskiftet 2019/2020 räknades antalet malmöbor till 344 000.

Befolkningsökningen i kombination med ökad sysselsättning, flera stora bygg- och infrastrukturprojekt och inte minst Öresundsregionens attraktionskraft innebar ett fortsatt stort intresse för fastighetsinvesteringar här. Under 2019 var transaktionsrörelsen fortsatt hög och Malmöregionen stod för cirka 8 procent (12,5) av den totala volymen i Sverige.^{4, 5}

Bostäder

Med en kraftigt växande befolkning är behovet av bostäder fortsatt stort. Malmö stad uppskattade att närmare 20 000 nya bostäder kommer att behövas för att möta tillväxten de kommande tio åren. De senaste tio åren har nyproduktionen inte kunnat möta befolkningstillväxten och det finns därför en stor brist på bostäder. Under 2019 färdigställdes cirka 3 000 nya bostäder och antalet byggstarter uppskattades till cirka 2 000. Nyproduktionen var framförallt koncentrerad till Norra Sorgenfri, Västra Hamnen och Hyllie.^{6, 7}

Andelen hyresbostäder i Malmö uppgick till 46 procent, andel för bostadsrätter var 39 procent medan 15 procent utgjordes av småhus eller äganderättslägenheter. Hyresrätten är en attraktiv boendeform och köerna till nya bostäder är långa och vakansgraden generellt mycket låg vilket avspeglas i ett stort intresse för just hyresbostäder. Försäljningen av hyresfastigheter stod för en femtedel av den totala transaktionsvolymen i Malmö.⁸

I nyproducerade bostäder i centrala Malmö låg hyran på mellan 1 850-2 200 kronor/kvadratmeter och det är nästan dubbelt så mycket som i det äldre beståndet i staden. Det finns därmed en hög betalningsvilja för nybyggda bostäder samt betydande potential för standardhöjande renoveringar i det äldre beståndet.⁹

1-5 Newsec
6 Malmö stad
7-12 Newsec



Multihuset, Limhamn

Trianons bestånd av bostadsfastigheter återfinns i centrala Malmö, Limhamn, Slottstaden, Oxie, Hermodsäl och Lindängen. Nyproduktion av hyresbostäder pågår för närvarande i Oxie och planeras även i stor utsträckning i Sorgenfri, Hyllie, Sege Park och Rosengård.

Samhällsfastigheter

Intresset för denna typ av fastigheter där verksamheten huvudsakligen är skattefinansierad och bedrivs av en offentlig aktör har vuxit på senare år. I takt med demografiska förändringar som ökad invandring och höga födelsetal ökade efterfrågan på samhällsservice som skola, omsorg och rättsväsende och myndigheter. Generellt sett är avtalslängden väsentligt längre än i övriga segment, inte sällan upp emot femton år, då stat, kommun och region är kreditvärdiga hyresgäster.¹⁰

I Trianons bestånd av samhällsfastigheter återfinns äldreboende, LSS-boende, genomgångsboende, förskolor, tandläkare, bibliotek och myndigheter, runt om i staden.

Handelsfastigheter

I takt med att e-handeln växte sig allt starkare fick den fysiska handeln det allt tuffare. Därtill bidrog utmaningar med vikande konjunktur och fallande kronkurs. Det stora utbudet av handelsplatser i Malmö medför vakanser och stagnerande hyror. Jämfört med tidigare år var antalet försäljningar i handelssegmentet lågt under 2019. Vad

gäller Malmös cityhandel minskade antalet vakanser under 2019 och hyresnivåerna för innerstadshandeln förväntas utvecklas positivt på sikt.¹¹

Trianons handelsfastigheter Rosengård Centrum och Entré vid Värnhemstorget fyller viktiga funktioner som mötesplatser tillsammans med Limhamns handelsområde. Förutom att erbjuda dagligvaruhandel och det mer traditionella utbudet av köpcentrumbutiker finns här även ett stort inslag av kultur, upplevelser och samhällsservice som vård- och omsorg och skola.

Kontor

Under 2019 utvecklades marknaden i positiv riktning. Vakanserna sjönk bland annat som ett resultat av stor efterfrågan. Inflyttning och etablering av fler tjänsteföretag medförde ökad efterfrågan på attraktiva kontorslokaler i bra lägen. Hyresnivån ökade generellt men det finns stora variationer, från över 3 000 kronor ner till 1 300 kronor per kvadratmeter bland annat beroende på läge, skick och avtal.¹²

Trianons bestånd av kontorsfastigheter återfinns i Malmös innerstad. Ett attraktivt läge i kombination med renoverade lokaler i sekelskifteshus förväntas ha fortsatt stor efterfrågan och låga vakanser även i konkurrens med nyproduktion.

1-5 Newsec
6 Malmö stad
7-12 Newsec

TRIANONS BESTÅND

UNDER 2019 HAR TRIANON TILLTRÄTT 17 FASTIGHETER OCH KONSOLIDERAT YTTERLIGARE EN. TOTALT OMFATTAR DESSA FASTIGHETERNA 942 LÄGENHETER OCH ETT DUSSINTAL LOKALER. BOLAGETS BESTÅND HAR VUXIT MED CIRKA 69 000 KVM UTHYRINGSBAR YTA VARAV 63 000 KVM BOA JÄMFÖRT MED FÖREGÅENDE ÅR. FASTIGHETSVÄRDET PER KVM UPPGICK TILL 22 510 KRONOR OCH DIREKTAVKASTNINGEN TILL 4,7%. UTÖVER DETTA FINNS 3 000 PARKERINGSPLATSER I FASTIGHETSBESTÅNDET.

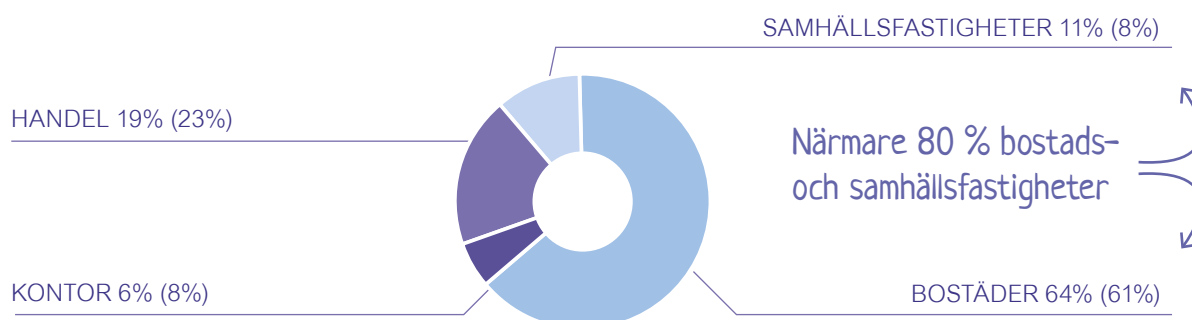
Fastighetskategori	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR YTA, KVM	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
				MSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Bostäder	43	3 008	221 945	4 861	21 900	314	1 414
Handel	9	43	79 651	1 485	18 638	159	1 992
Kontor	4	1	10 965	451	41 085	28	2 560
Samhäll	10	111	27 591	861	31 213	56	2 022
Total	66	3 163	340 152	7 657	22 510	556	1 636
Område							
City	20	655	99 367	2 461	24 763	189	1 901
Limhamn/Slottsstaden	19	280	40 305	1 381	34 256	80	1 978
Lindängen/Hermosdals/Oxie	24	2 228	158 836	3 132	19 720	214	1 350
Rosengård	3	0	41 644	683	16 406	73	1 764
Total	66	3 163	340 152	7 657	22 510	556	1 636
Projekt	6	-	-	302	-	-	-
Totalt	72	3 163	340 152	7 958	22 510	556	1 636

Fastighetskategori	EKONOMISK UTHYRINGS- GRAD	HYRES- INTÄKTER, MSEK	DRIFT- NETTO, MSEK	ÖVERSKOTTS- GRAD	DRIFTNETTO EXKL ADMIN, MSEK	DIREKT- AVKASTNING EXKL ADMIN
Bostäder	99%	311	198	64%	208	4,3%
Handel	85%	134	87	65%	91	6,1%
Kontor	99%	28	21	76%	22	4,8%
Samhäll	87%	49	35	72%	36	4,2%
Total	94%	521	340	65%	356	4,7%
Område						
City	88%	165	107	65%	111	4,5%
Limhamn/Slottsstaden	91%	73	53	73%	55	4,0%
Lindängen/Hermosdals/ Oxie	99%	212	133	62%	140	4,5%
Rosengård	96%	71	48	68%	50	7,3%
Total	94%	521	340	65%	356	4,7%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	94%	521	340	65%	356	4,5%



Trianon ska förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter. Målet är att långsiktigt uppnå en andel bostads- och samhällsfastigheter som uppgår till 80 procent av fastighetsvärdet.

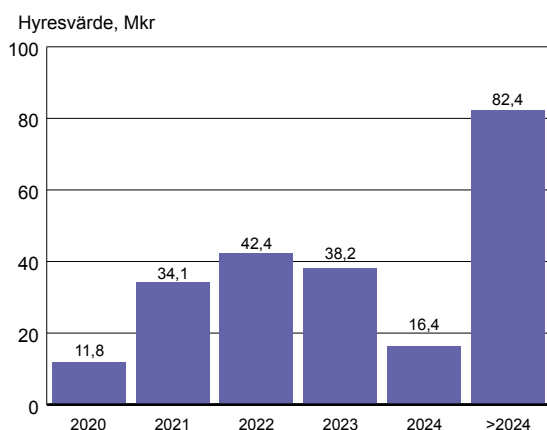
FASTIGHETERNAS FÖRDELNING



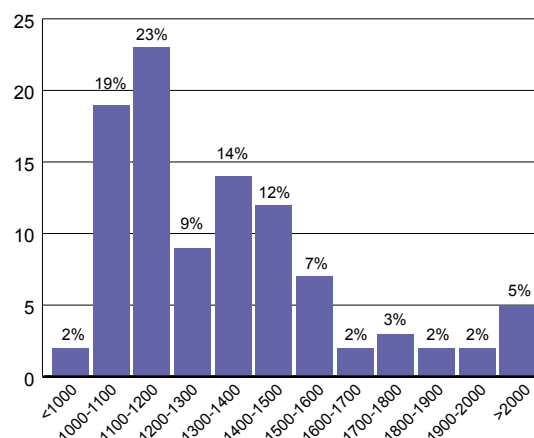
TRIANONS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

- ✓ Malmö stad
- ✓ Migrationsverket
- ✓ Coop Sverige Fastigheter AB
- ✓ Dagab Inköp & Logistik AB
- ✓ Maximal AB
- ✓ Entre-tainment i Malmö AB
- ✓ Region Skåne
- ✓ Extremezone AB
- ✓ S.A.T.S. Sportclub Sweden AB
- ✓ Apoteket AB

Förfallostruktur kommersiella kontrakt



Procentuell fördelning av hyresnivån för lägenheter





Under året genomförde Trianon sin största affär någonsin med ett förvärv av 11 fastigheter om totalt 781 lägenheter på Hermodsdal och Almhög för 900 Mkr.



Docenten 4, Hermodsdal

STÖRSTA FÖRVÄRVET

HITTILLS I TRIANONS HISTORIA

FÖRVÄRV ÄR EN CENTRAL DEL I TRIANONS STRATEGI FÖR TILLVÄXT. FOKUS ÄR ATT GENOMFÖRA RÄTT FÖRVÄRV SOM PASSAR IN I BOLAGETS AFFÄRSIDÉ OCH BESTÅND. UNDER ÅRET GENOMFÖRDE TRIANON SIN STÖRSTA AFFÄR NÅGONSIN MED ETT FÖRVÄRV AV 11 FASTIGHETER OM TOTALT 781 LÄGENHETER PÅ HERMODSDAL OCH ALMHÖG FÖR 900 MKR. UNDER 2020 KOMMER BOLAGET FORTSÄTTA UTVÄRDERA MÖJLIGA FÖRVÄRV SOM KAN BIDRA TILL DET LÅNGSIKTIGA MÅLET OM 80 PROCENT BOSTÄDER OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER.

Viktiga principer för förvärv är att de ska passa in i Trianons affärsidé om att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Malmö med omnejd. Ett antal kriterier ska vara uppfyllda för att Trianon ska göra förvärv. Det gäller bland annat pris, rätt geografiskt läge i förhållande till Trianons befintliga bestånd och att det finns en utvecklingspotential för fastigheten, det vill säga möjlighet att göra värdeskapande investeringar i form av renoveringar och upprustning av fastigheten.

Utvärderar förvärv i kranskommunerna

Trianon har hittills gjort förvärv i Malmö. Från och med 2019 har bolaget utökat sitt geografiska område till "Malmö med omnejd". Primärt kommer bolaget att fortsätta fokusera på Malmö men det innebär också nya möjligheter att göra förvärv i Malmös kranskommuner.

Det är viktigt vid en sådan satsning att hitta rätt bestånd, bygga upp en förvaltningsorganisation och skapa ett lokalt kontaktnät.

Offensivt förvärv på Hermodsdal och Almhög

Under 2019 genomförde Trianon sitt största förvärv någonsin. Av Willhem förvärvade Trianon 11 fastigheter om totalt 781 lägenheter på Hermodsdal och Almhög. Fastigheterna passar väl in i Trianons befintliga bestånd och man kan dra nytta av synergier i förvaltningen. Beståndet har en god potential för värdeskapande investeringar. Under 2019 tillsatte Trianon en organisation med en förvaltningschef och förvaltare samt fastighetsskötare för beståndet. Under året påbörjades även arbetet med upprustning av fastigheterna, främst lägenhetsrenoveringar och fönsterbyten, samt förberedelser för den hållbara förvaltningen enligt det 10-punktsprogram som utgör en viktig del av den hållbara hybridobligation som bolaget emitterade under 2019.

Förvärvet av Multihuset passar väl in i beståndet

Under året förvärvade Trianon också Multihuset på Limhamn för 425 Mkr med tillträde i december 2019. Multihuset består av 30 lägenheter, verksamhetslokaler, livsmedelsaffär, apotek, förskola, vårdcentral, barnavårdscentral och ett garage med 250 parkeringsplatser. Multihuset är helt nyproducerat på Limhamn och passar väl in i Trianons bestånd där bolaget kan använda befintlig förvaltningsorganisation. I början av 2020 kommer Trianon att påbörja uthyrningen av fastigheten.

Mål och fokus för 2020

Under 2020 kommer Trianon fortsätta att utvärdera möjliga förvärv som ska bidra till att bolaget når sitt långsiktiga mål om att beståndet ska bestå av 80 procent bostäder och samhällsfastigheter. Med en belåningsgrad på 55 procent och ett bra kassaflöde, är de finansiella förutsättningarna goda för fortsatta förvärv. Förvärvsutrymme beräknat på en belåningsgrad om 60 procent och Trianons kassaflöde under 2019 ger ett betydande förvärvsutrymme framöver.

VÄRDESKAPANDE

INVESTERINGAR I ETT VÄXANDE BESTÅND

UNDER 2019 UTÖKADES TRIANONS BESTÅND MED 951 LÄGENHETER, VARAV 886 LÄGENHETER PÅ HERMODSDAL. BOLAGET RENOVERADE UNDER ÅRET ETT 100-TAL LÄGENHETER I SINA OLIKA OMRÅDEN I MALMÖ SAMT GENOMFÖRDE FORTSATTA INVESTERINGAR I ENERGI-BESPARANDE ÅTGÄRDER. VIDARE PÅBÖRJADES ARBETET MED 10-PUNKTSPROGRAMMET FÖR DEN HÅLLBARA HYBRIDOBIGATIONEN, VARAV EN STOR DEL UTGÖRS AV ÅTGÄRDER INOM SOCIAL HÅLLBARHET. ARBETET KOMMER ATT INTENSIFIERAS UNDER 2020.

Trianons förvaltning utmärks av att medarbetarna är närvarande, lyhörda och snabbfotade. Det innebär att Trianons fastighetsskötare verkar nära hyresgästerna för att lyssna på önskemål och synpunkter. Att vara snabbfotad illustreras väl av 48-timmsgarantin. Den innebär att fel i fastigheterna ska åtgärdas inom 48 timmar om det inte behövs mer tid för att beställa exempelvis material och reservdelar. Ambitionen är dessutom att ha etablerat en kontakt med hyresgästen inom 24 timmar efter felanmälan. I förvaltningen ligger också "ordning och reda", dvs. det som finns i och runt husen ska vara helt och rent.

Värdeskapande investeringar

Under 2019 fortsatte Trianon med sina värdeskapande investeringar och renoverade ett 100-tal lägenheter.

City/Slottsstaden/Limhamn:

- Trianon renoverade cirka 30 lägenheter – bland annat ett 10-tal lägenheter i fastigheten Häggen vid Värnhemstorget, samt ett 20-tal lägenheter i City, Slottsstaden och Limhamn.
- Cirka tio kommersiella lokaler hyresgästpassades.
- Under året tillfördes en fastighet, Ugglan 21 på Limhamn. Ombyggnation av kontor på plan två och tre till 26 lägenheter slutfördes under 2018.
- I slutet av december 2019 tillträdde Trianon det förvärvade Multihuset på Limhamn med plats för vårdcentral, barnvårdscentral, livsmedelsbutik, parkering, apotek och förskola samt ett trettiofem lägenheter och attraktiva verksamhetslokaler samt 350 garageplatser.
- Trianon renoverade också tak, trappuppgångar och utemiljöer.

Hermosdal:

- Under andra halvåret avslutades fönsterbyten i 183 lägenheter på två fastigheter som ett led i arbetet med energibesparande åtgärder.
- Trianon tillträdde 105 lägenheter under det första kvartalet i två fastigheter som förvärvades i slutet av 2018.
- Under andra halvåret genomfördes även ett utemiljöprojekt för ökad trivsel, trygghet och gemenskap för våra hyresgäster i en av fastigheterna.

Lindängen/Oxie:

- I beståndet ingår 254 nyproducerade lägenheter, varav 100 i Oxie som blev klara 2018 och 154 på Lindängen som färdigställdes under 2017.
- Under 2019 renoverade Trianon 74 lägenheter i beståndet.



Trianon gjorde omfattande ombyggnation av lokaler (butiker, kontor, underhållning) åt kommersiella hyresgäster på totalt cirka 5 400 kvm. Dessutom genomfördes ombyggnation av garage.



Entré:

- Trianon gjorde omfattande ombyggnation av lokaler (butiker, kontor, underhållning) åt kommersiella hyresgäster på totalt cirka 5 400 kvm. Dessutom genomfördes ombyggnation av garage.

Rosengård:

- Trianon gjorde omfattande ombyggnation av lokaler (butiker, föreningslokaler, skola m m) åt kommersiella hyresgäster på totalt 2 100 kvm.

Energieffektiviseringar

Trianon investerar löpande i energieffektiviseringar för minskad resursförbrukning och lägre kostnader. Under året genomfördes förbättringar av ventilations- och kylaggregat för en fastighet på Limhamn, byte av en undercentral för uppvärmning i Mercurius i City, övergång till LED-belysning för fastighet i City, samt installation av solceller på en fastighet på Lindängen.

Social hållbarhet

Den sociala hållbarheten är en naturlig del av Trianons förvaltning. Genom den hållbara förvaltningen skapas tryggare och attraktivare områden. Under 2019 satte Trianon igång arbetet med 10-punktsprogrammet som ingår i den hållbara hybridobligationen. I programmet finns åtgärder för att minska arbetslösheten, renovering av lägenheter i socioekonomiskt svaga områden, byggnation av nya lägenheter för låg- och medelinkomsttagare och att förse Malmö stad med lägenheter för att minska hemlösheten.

Under året var Trianon tillsammans med andra fastighetsägare och Malmö universitet delaktig i Vinnova-projektet Jämlig hälsa som syftar till att förbättra hälsan för arbetslösa kvinnor på Lindängen. Vidare sponsrade Trianon lokala idrottsföreningar, skolor, nattvandringar och stödde Stadsmissionen genom att överlämna lägenheter till ensamstående mammor. I Rosengård deltog Trianon i projektet Örat mot marken tillsammans med Malmö stad, polis, räddningstjänst och andra fastighetsägare i syfte att dela med sig av erfarenheter för att skapa tryggare områden. Vidare samarbetade Trianon med Röda Korset för trygghetsvandringar samt sponsrade FC Rosengård och Boost för att skapa arbetstillfällen.

Fokus för 2020

Under 2020 kommer Trianon fortsätta med sitt program av omfattande lägenhetsrenoveringar. Det gäller bland annat i de nyillträdde fastigheterna på Hermodsdal och Lindängen men även utvalda fastigheter i City. På Limhamn kommer fokus att vara på uthyrning av Multihuset. I Entré kommer hyresgäst Anpassningar i takt med fortsatt uthyrning av kommersiella lokaler att ske liksom renovering av fasaden på fastigheten Häggen vid Värnhemstorget. Trianon kommer också fortsätta med att investera i energibesparande åtgärder som installation av solceller, effektivare uppvärmningssystem och fönsterbyten i bestånden i Hermodsdal, Lindängen och Entré. Under 2020 kommer också arbetet med att realisera 10-punktsprogrammet för den hållbara hybridobligationen att intensifieras.

TRIANONS TVÅ RENOVERINGSMODELLER



Grundmodell

Utöver totalrenovering ingår i grundmodellen renovering av kök och badrum samt installation av säkerhetsdörrar. Trianon har förhandlat med Hyresgästföreningen och denna modell ger normalt 10-15 procents hyreshöjning.



Plusmodell

Om hyresgästerna vill satsa mer på sitt boende erbjuder Trianon en plusmodell för renovering. Utöver grundmodellen ingår tillval av olika slag som exempelvis parkett- och klinkergolv istället för plastmatta, spis med induktionshäll och diskmaskin. Hyresgästen får en högre hyra för att betala för tillvalen.

RENOVERING AV LÄGENHETER PER OMRÅDE

CITY/SLOTTSSTADEN/LIMHAMN:

ANTAL LÄGENHETER:

32

DIREKTAVKASTNING:

6-7%

LINDÄNGEN/HERMODSDAL:

ANTAL LÄGENHETER:

75

DIREKTAVKASTNING:

6-7%



Lerteglet 2, Oxie

UTVECKLING FÖR ATT MÖTA EFTERFRÅGAN OCH FÖRNYA BOSTADSMARKNADEN

ALLT FLER MÄNNISKOR VÄLJER ATT BO OCH ARBETA I MALMÖ OCH BEHOVET AV FLER BOSTÄDER ÄR FORTFARANDE STORT. FÖR ATT BIDRA TILL EN SOCIALT HÅLLBAR STADSUTVECKLING BEDRIVER TRIANON ETT AKTIVT UTVECKLINGSARBETE. DET SKER BLAND ANNAT GENOM NYPRODUKTION I BEFINTLIGT BESTÅND, GENOM ATT ERBJUDA BOSTÄDER MED GOD STANDARD UTIFRÅN OLIKA SOCIOEKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR, UTVECKLING AV MULTIFASTIGHETER, OCH TA FRAM NYA FINANSIERINGSLÖSNINGAR SAMT PÅ ANDRA SÄTT BIDRA TILL ATT FÖRNYA BOSTADSMARKNADEN. MÅLET ÄR ATT BYGGA 100 NYA BOSTÄDER VARJE ÅR – UTIFRÅN EFTERFRÅGAN.

En tät och nära stad

Genom att växa inåt ska Malmö bli en mer tät och nära stad där olika funktioner samsas om utrymmet, vilket ger möjlighet till nyproduktion genom nytänkande. Genom att använda olika typer av utrymmen, som överdimensionerade och dåligt utnyttjade parkeringsytor i miljöprogramsområdena, kan Trianon bidra till nya bostäder i befintligt bestånd. Förtätningsprojektet Nya Vårsången på Lindängen är ett lyckat exempel på hur nya bostäder i kombination med kommersiella lokaler och mötesplatser i fastigheternas bottenplan kan generera samhällsvinster och fastighetsvärde. Under 2019 var projektet en av finalisterna i Boinstitutets Bopris. Trianon kommer att fortsätta utvärdera möjligheter för ytterligare förtätning i beståndet.

Nyproduktion för en bredare målgrupp

Trianon har en uttalad ambition om att erbjuda nyproducerade bostäder som passar en bred målgrupp. En gemensam avsiktsförklaring tillsammans med byggbolag och arkitekter innebär att förutsättningarna i ett byggprojekt är givna från början. Hela processen från ritning till färdig fastighet blir därmed kostnadseffektiv även med hänsyn till bostadens utformning och standard. Resultatet blir en rimlig hyressättning och de nya bostäderna kan efterfrågas även av dem med begränsad eller minimiinkomst.

Som en del i bolagets tillväxtstrategi och på grund av lägre markpriser driver Trianon i dagsläget främst nyproduktionsprojekt i östra och södra Malmö.

För en översikt av Trianons nyproduktionsprojekt, se tabell på sidan 26.

Multifunktionella fastigheter och den blandade staden

Trianons mål är att öka andelen bostads- och samhällsfastigheter i sitt bestånd. Samtidigt ökar efterfrågan på fastigheter med flera olika funktioner, som bostäder, service och handel samt kontor, i en och samma fastighet.

Trianon förvärvade 2019 Multihuset på Limhamn och denna fastighet rymmer förutom bostäder, samhällsservice som förskola och vårdcentral, handel och verksamhetslokaler samt parkering. Förhoppningen är att dessa multifunktioner bidrar till en positiv stadsutveckling då de skapar flöden i och runt fastigheten stora delar av dygnet.

När det gäller handelsfastigheterna driver Trianon ett omfattande utvecklingsarbete på Entré. Här pågår omvandling av ett klassiskt köpcentrum till ett upplevelsecentrum med restauranger, aktiviteter och nöjen. Rosengård Centrum är en attraktiv lokal handelsplats men för att stärka den blandade staden planerar Trianon kommande år att komplettera med nya bostäder, verksamhetslokaler och en efterlängtat utbyggnad av befintligt bibliotek.

Då kontorsmarknaden i Malmö utvecklats positivt genom nyproduktion de senaste åren samtidigt som bostadsbristen fortsatt är stor har bolaget valt att konvertera kontorslokaler till nya bostäder. Under 2019 omvandlades 2 kontor till bostäder i city.

Innovativa lösningar för att möta utmaningar på bostadsmarknaden

Med ledorden mod, engagemang och nytänkande strävar Trianon efter att utveckla lösningar för att möta utmaningar såväl på bostadsmarknaden som i samhället i stort. Med koppling till FN:s globala mål för hållbar utveckling initierar, testar och utvärderar Trianon nya arbetssätt och finansieringsmodeller för att förnya och komplettera bostadsmarknaden.

Projekt Bostäder för alla – nya finansieringsformer

Trianon medverkar i ett Vinnovafinansierat projekt med målet att utveckla en finansieringsmodell som gör det möjligt för de som idag inte har råd till kontantinsatsen som idag krävs för bostadsköp. Ny finansiering av kontantinsatsen skulle göra det möjligt för de som inte har pengar på banken att äga sin bostad, öka kvarboendet och möjliggöra bostadskarriär.

Under våren 2019 genomfördes en marknadsundersökning på Rosengård som visar att det finns ett intresse för nyproducerade bostadsrätter i området och att det

finns ett behov av nya finansieringsformer för att lösa kravet på kontantinsats. Projektet Bostäder för alla pågår fram till hösten 2021 då målet är att presentera en ny finansieringslösning.

Först ut med hållbar hybridobligation

Under 2019 emitterade Trianon en av de första hållbara hybridobligationerna med socialt och grönt ramverk som inkluderar det förvärvade beståndet i Hermodsdal samt Lindängen och Rosengård. Denna obligation möjliggör en större satsning på sociala och gröna projekt där ramverket och målen är kopplade till FN:s Agenda 2030. Fokus ligger på jobbskapande åtgärder, att producera nya prisvärda boenden, genomföra renoveringar med rimliga hyreshöjningar och trygghetssatsningar samt miljöinvesteringar (mer om detta i Hållbarhetsavsnittet på sidan 28-43).

För att kunna realisera målen i ramverket kommer Trianon bland annat att vidareutveckla "Tvättoteket" på Lindängen. Syftet är att skapa en multifunktionell mötesplats för de boende - en "Bohubb". Här kan de boende söka jobb, fika, tvätta söka lägenhet och uppgradera sin lägenhet genom tillval samt få hjälp med olika boendelaterade ärenden. Målet är att initiativet ska bidra till ökad trygghet och kvarboende.

OMRÅDE	DETALJPLAN STATUS	ANTAL LÄGENHETER	BTA	FÖRVÄNTAD BYGGSTART
Concordia 14, konvertering till bostäder	Laga kraft	8	1 050	2020
Hyllie	Laga kraft	73	5 725	2020
Rosengård Centrum, bibliotek	Befintlig detaljplan	0	2 000	2020
Entré - Rolf 6**	Befintlig detaljplan	0	7 000	2020
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		773	59 960	
Ej tidsplanerade				
Silos på Limhamn	Laga kraft		15 000	
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3	Ej påbörjad			
Bunkeflostrand 155:3	Ej påbörjad			

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

**Kontor enligt detaljplan

Hyllie - bostäder söder om badhuset

- 4 620 kvm BOA/LOA
- 73 lägenheter
- Beräknad byggstart 2020



Rosengård bibliotek

- Utbyggnad 2 plan
- 2 000 kvm efter utbyggnad
- Byggstart 2020
- Hyreskontrakt Malmö stad
- Mest besökta stadsdelsbiblioteket



DEN HÅLLBARA AFFÄREN

EN LÖNSAM KOMBINATION AV KUNDNYTTA OCH SAMHÄLLSNYTTA

HÅLLBARHET ÄR EN SJÄLVKLAR UTGÅNGSPUNKT I TRIANONS AFFÄRSVERKSAMHET. GRUNTANKEN ÄR ATT KOMBINERA VINSTDRIVANDE VERKSAMHET MED HÅLLBARA FASTIGHETER OCH HÅLLBART BOENDE FÖR ATT KUNNA SKAPA VÄRDE FÖR BÅDE KUNDER OCH SAMHÄLLE. I KOMBINATION MED LÅNGSIKTIG, TRYGG OCH GOD AVKASTNING FÖR BOLAGETS ÄGARE ÄR DETTA EN AFFÄRSMODELL SOM LEDER TILL FÖRTROENDE, POSITIV SAMHÄLLSUTVECKLING OCH UPPFYLLANDE AV FLERA AV MÅLEN I AGENDA 2030 SAMTIDIGT SOM DET STÄRKER LÖNSAMHET OCH TILLVÄXT.



Genom att utveckla företaget långsiktigt blir vi en del av lösningen. Vi har aldrig tittat isolerat på affären utan ser att det alltid måste finnas med kundnytta och samhällsnytta.
Olof Andersson, VD

Målstyrt och långsiktigt hållbarhetsarbete

Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet ses som viktiga framgångsfaktorer och en del av det ansvar som Trianon har som fastighetsägare och hyresvärd. Att arbeta aktivt och målmedvetet med hållbarhet bidrar både till minskade affärsrisker och ökade affärsmöjligheter, och bolaget arbetar därför målstyrt, systematiskt och långsiktigt med hållbar utveckling i hela organisationen.

Trianon har alltid drivits av engagemang och nytänkande och var ett av de första privata fastighetsbolagen i Sverige att satsa på social hållbarhet, och det har kommit att ligga i hjärtat av verksamheten. Genom sin affärsmodell som bygger på förvaltning, jobbskapande, trygghetsskapande och satsningar på barn och ungdomar är Trianon drivande i frågor som rör social samhällsutveckling. Det har visat sig vara en framgångsrik modell som bidrar till minskat utanförskap och ökad framtidstro i utsatta områden samtidigt som det långsiktigt gynnar ekonomisk tillväxt, både för bolaget och samhället i stort. Ett exempel är bostadsområdet Vårsången i Lindängen där en rad olika åtgärder har resulterat i att ett flertal av de boende har kommit i arbete, bostäderna har fått halverad energiförbrukning och omflyttningsgraden har gått från 20 % till 7 %.

Affärsutvecklingschefen är ansvarig för Trianons övergripande hållbarhetsarbete.

Globala målen visar vägen

Som aktör i fastighetsbranschen har Trianon stora möjligheter att vara med och påverka många av de 17 globala målen i Agenda 2030. Malmö stad har omvandlat de globala hållbarhetsmålen till lokala mål, och eftersom Trianon verkar i och kring Malmö arbetar bolaget utifrån Malmö stads strategi där hela stadens kapacitet används, både internt och med externa parter i kunskapsallianser, för att skapa en hållbar utveckling i enlighet med Agenda 2030.



De globala målen är också lokala och för oss på Trianon är det en självklarhet att arbeta för att bidra till en hållbar utveckling i Malmö. Vi arbetar hårt med att hitta konkreta mätal mot de globala mål som vi prioriterar. Anna Heide, affärsutvecklingschef



Mål som är speciellt angelägna för Trianon och direkt kopplade till bolagets uppdrag och affär är följande:

Mål 7 Hållbar energi för alla

I enlighet med målet vill Trianon bidra till säkerställandet av hållbara och moderna energilösningar. Detta sker bland annat genom åtgärder för energi- och värmeeffektivisering i fastigheterna, såsom gemensamt elabonnemang, samt investeringar i förnybar energi genom bland annat installation av solceller. Sådan installation har redan skett på flera bostadstak och på köpcentret Entré, och fler kommer tillkomma under 2020.

Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

För Trianon är det en självklarhet att värna om anständiga arbetsvillkor både i den egna verksamheten och i leverantörsledet. Bolaget strävar också efter att anställa hyresgäster och andra personer som befinner sig utanför arbetsmarknaden. Man arbetar även med sociala klausuler i upphandlingar där tjänste- och byggtreprenörer ska visstidsanställa arbetslösa som bor i socioekonomiskt utsatta områden där Trianon verkar. När fler kommer i arbete ökar stabiliteten i området och på sikt medför det en rad positiva effekter som bättre skolresultat, minskad skadegörelse, tryggare områden och ökat fastighetsvärde.

Mål 10 Minskad ojämlikhet

Trianon arbetar aktivt för ökad jämlikhet och tillgänglighet på bostadsmarknaden genom att erbjuda prisvärda boendeformer i bland annat de socioekonomiskt svaga områdena i Malmö. Att erbjuda moderna hem med närhet till kommunikation bidrar till mer stabila områden där människor kan trivas och bo kvar. Arbetet handlar bland annat om kostnadsmedveten nybyggnation av hyresrätter och att erbjuda blandade upplåtelseformer med nya finansieringslösningar, men också om renoveringar med rimliga hyreshöjningar samt

transparent förmedling av hyresrätter. Ambitionen är att i framtiden hitta lösningar för dem som står utanför bostadsmarknaden, att vara med och bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och att hjälpa hyresgäster vidare i bostadskarriären.

Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Att bidra till en hållbar stadsutveckling ingår i Trianons affärsidé. Genom att bygga nya fastigheter med blandade upplåtelseformer bidrar bolaget till att bryta segregering mellan olika grupper och att skapa ökad rörlighet. Det skapar också fler arbetsmöjligheter i den lokala miljön och bidrar till nya mötesplatser. Genom insatser i både befintliga områden och i nybyggnationsprojekt som minskar utanförskap, ger jobb-möjligheter och säkerställer tillgång till trygga bostäder till rimlig kostnad skapas reell samhällsnytta.

Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Trianon arbetar aktivt för att minimera sin klimatpåverkan bland annat genom användning av förnybar el, åtgärder för energieffektivisering i befintligt bestånd och vid nybyggnation. Med hjälp av "nudging" och andra åtgärder uppmuntras hyresgäster att vara involverade i att minska sin klimatpåverkan, bland annat genom att spara el, sortera avfall och minska användningen av varmvatten. Genom att göra det skapas miljömässigt såväl som socialt värde eftersom invånarna känner sig involverade i samhällsutvecklingen och hur de själva kan bidra till klimatåtgärder.

En genomlysning av Trianons hållbarhetsarbete

Under 2019 intensifierades arbetet med Trianons hållbarhetsarbete, och för att säkerställa att bolaget når både sina egna hållbarhetsambitioner och andra intressenters förväntningar på ett effektivt sätt har bolagets nuvarande hållbarhetsarbete genomlysts och utvärderats. Arbetet genomfördes främst genom intervjuer med både interna och externa intressenter.



Det privata kapitalet efterfrågar samhällsnyttiga investeringar. Privatpersoner vill se sina pengar göra gott när de investerar dem. Därför ligger vår hållbara obligation helt rätt i tiden och bidrar till en trovärdig affär.

Anna Heide, affärsutvecklingschef

Genomlysningen resulterade i en väsentlighetsanalys (en bedömning av de mest väsentliga hållbarhetsaspekterna för Trianon) samt en gapanalys över hur bolaget presterar på respektive område och vilken ambitionsnivå som skulle kunna vara lämplig. Analyserna har lagt grunden till innehållet i denna hållbarhetsrapport.

Väsentlighetsanalysen visar vilka aspekter som är relevanta för Trianon. Dessa är sammansatta för att inrymma de hållbarhetsfrågor som intressenter¹ anser vara viktiga och som Trianon bedöms ha påverkan på. Analysen rankar också olika aspekter och en uppskattning av hur Trianons möjlighet att påverka förhåller sig mellan olika variabler. Analysen visar att fokuset på de sociala frågorna ligger helt i linje med både Trianons affärsmodell och flera viktiga intressenters önskemål, inte minst ägarnas. Taget i beaktning att bolaget växer och att hållbarhetsområdet utvecklas krävs emellertid en breddning, främst när det gäller klimat- och miljöfrågor. Detta kommer därför att ligga i fokus under 2020.

Genomlysningen av hållbarhetsarbetet visar också att den starka tillväxten och personalökningen gör att intressenters önskemål om policys och rapporter har ökat, och det fortsatta arbetet med framtagning och implementering av dessa kommer vara ett prioriterat arbetsområde under 2020. Bland annat kommer fokus ligga på att ta fram en miljöpolicy och en hållbarhetspolicy.

Affärsetik

För Trianon är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt och att arbeta utifrån affärsetiska principer. Samtidigt finns en stor medvetenhet om de risker som finns i branschen med bland annat olovlig andrahandsuthyrning och mutor och fusk i byggprojekt. Ambitionen är att förvalta det förtroende som bolaget får från medarbetare, hyresgäster, investerare, leverantörer och andra intressenter. Det handlar också om att säkerställa att bolagets värderingar genomsyrar verksamheten och integreras i alla samarbeten, processer och rutiner.

Trianon tar avstånd från alla former av oegentligheter och alla leverantörer förväntas följa gällande lagar och regelverk samt Trianons policyer och riktlinjer. Genom att vara tydliga med de krav som bolaget ställer på den egna verksamheten, på medarbetare och på partners bidrar Trianon till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer görs på lika villkor. I dagsläget inryms rutiner för anti-korruption, bland annat i relation till uthyrning och upphandling, i Trianons personalhandbok. Under 2020 kommer en tydlig antikorrupsionspolicy tas fram och implementeras. En Uppförandekod för samarbetspartners antogs under 2019 och en Uppförandekod för medarbetare är under utarbetande. Tillsammans med antikorrupsionspolicyn kommer dessa dokument att utgöra stommen i Trianons arbete mot antikorrupsion både internt och i hela värdekedjan. Under 2019 har inga korruptionsärenden inrapporterats.

Trianon har även en skattepolicy som fastslår principerna för bolagets skattehantering och därmed tillhörande frågor.

En social och grön obligation konkretiserar hållbarhetsarbetet

För att fördjupa och konkretisera hållbarhetsarbetet emitterade Trianon i maj 2019 en hållbar social och grön obligation till ett värde av 400 miljoner kronor. För obligationen har Trianon satt upp ett ramverk tillsammans med Nordea som definierar vilka projekt som kan finansieras och refinansieras. Refinansiering av projekt kommer att ha en återblicksperiod på högst 3 år från tidpunkten för utfärdandet.

Ramverket för obligationen fastställer tio mätbara hållbarhetsmål och är även direkt kopplat till ett flertal av FN:s globala mål.

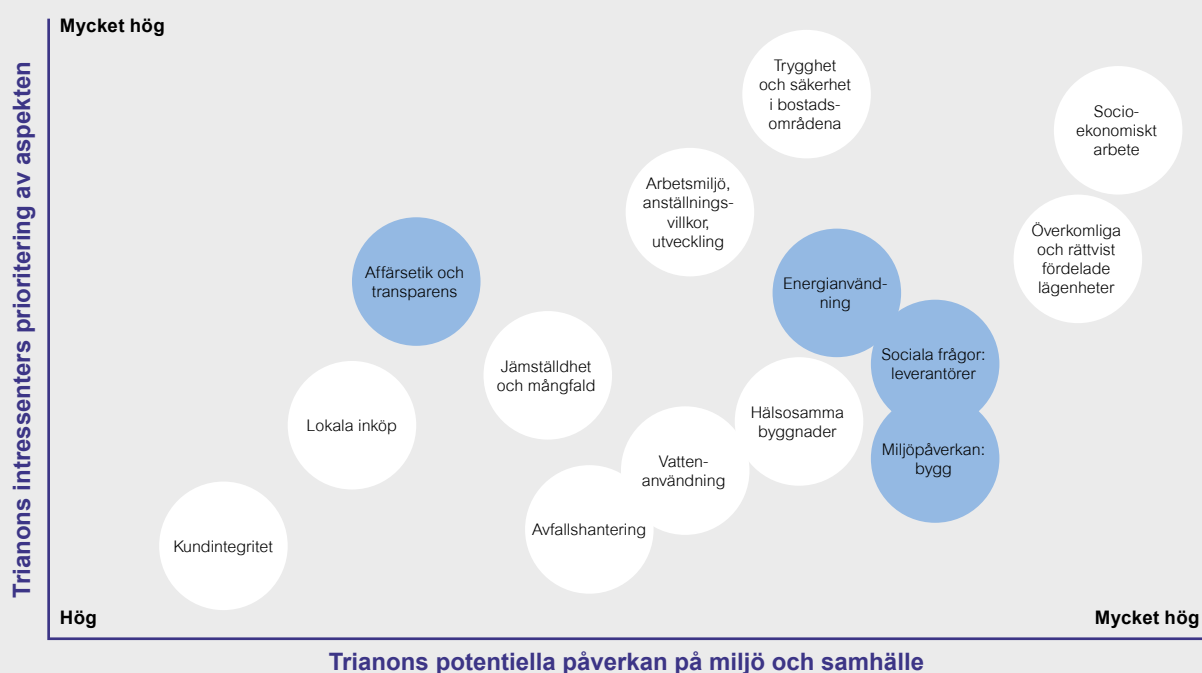
För definition av målen i hållbarhetsobligationens ramverk, se sidan 42-43. Separat rapport över utfallet i förhållande till målen i ramverket kommer att lämnas under våren 2020.

¹ Hyresgäster, leverantörer, allmänheten, branschkollegor, medarbetare, ägare, långivare och bank, myndigheter och legala aspekter, intresseorganisationer/NGOs, media samt forskning.



Fastighetsbranschen har många utmaningar och risker. Vi stärker kontinuerligt vårt anti-korrupsionsarbete för att skapa hållbarhet i vår verksamhet, bland annat för att förebygga risksituationer i upphandlingar och inköp. Under 2020 kommer vi att ta fram en tydlig policy för detta arbete. Mari-Louise Hedbys, vice VD

VÄSENTLIGHETSANALYS



- **Förflyttning rekommenderas.** I denna fråga bör arbetet intensifieras för att åstadkomma en förflyttning.
- **Fortsätt på samma nivå.** I denna fråga bör arbetet fortsätta så som idag.

BO-STADEN

SAMVERKAN OCH ENGAGEMANG SOM GÖR SKILLNAD

EN STAD BESTÅR AV SÅ MYCKET MER ÄN BARA BYGGNADERNA OCH GATURUMMEN. DET SOM GER STADEN EN SJÄL ÄR MÄNNISKORNA SOM BOR DÄR OCH FYLLER DEN MED LIV. FÖR TRIANON ÄR SAMSPELET DÄREMELLAN VIKTIGT – ATT DE SOM BOR I STADEN SKA TRIVAS I SINA BOSTÄDER, MÅ BRA, KUNNA FÖRSÖRJA SIG OCH TILLSAMMANS BIDRA TILL EN HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING SOM GYNNAR ALLA. EN VIKTIG DEL I ARBETET ÄR ATT BIDRA MED TRYGGHETSSKAPANDE ÅTGÄRDER OCH ARBETA FÖR ATT MINSKA ARBETSLÖSHETEN.

Styrning och uppföljning

Arbetet med social hållbarhet är en integrerad del av affärsutvecklingen och leds av affärsutvecklingschefen. Det finns rutiner för att väga in sociala aspekter i de flesta investeringsbesluten, och för hur sociala projekt ska initieras. Löpande arbete styrs av en uthyrningspolicy och rutiner för fastighetsskötsel. Uppföljning sker främst genom utvärdering av projekten. Då mäts olika variabler som successionstakt, fastighetsekonomi och kvarboende. Vid vissa tillfällen låter Trianon en extern aktör utvärdera samhällsnyttan i projekten.

En positiv spiral

Principerna för Trianons sociala hållbarhet bygger på att insatserna ska bidra till ökad trygghet, sysselsättning och attraktivitet, samt att de ska vara en naturlig del av affärsverksamheten. Det blir en positiv spiral som leder till en samhällsutveckling som gynnar alla: när

sysselsättningsgraden ökar och bostadsområden rustas upp minskar människors känsla av utanförskap och den socio-ekonomiska situationen stabiliseras. Det leder även till att barn och ungdomars situation förbättras, vilket på sikt gör att skolornas resultat höjs. Det i sin tur skapar trygghet, en förbättrad uppfattning av området och en minskning av omflyttningen. Genom att öka de boendes engagemang och delaktighet i sitt område minskar skadegörelse, kostnaderna blir lägre och driftsnettot förbättras. Dessutom blir områdena mer attraktiva – något som på sikt ökar värdet på fastighetsbeståndet.

Jobbskapande åtgärder

Trianon arbetar för att hitta långsiktiga praktikplatser, visstidsanställningar och sommarjobb för arbetslösa och ungdomar som bor i Trianons fastigheter. Målet är att skapa 20 sommarjobb för ungdomar, under 2019 uppnåddes dock inte detta (utfallet blev 12 sommarjobb) eftersom målet sattes upp för sent på året för att hinna komma igång i tid. Planen är att en struktur för att hitta lämpliga kandidater till programmet ska finnas på plats under 2020.

Trianon använder också sociala klausuler för att ställa krav på entreprenörer att arbetslösa personer ska komma i projekt- eller tillsvidareanställning. Under 2019 var målet att fem personer skulle få anställning, men på grund av att planerad nybyggnation flyttats till 2020 kunde siffran inte nås. Under 2020 är förhoppningen att utökade samarbeten med externa entreprenörer ska bidra till att nå målet.

För att skapa ett incitament för hög sysselsättningsgrad i Trianons områden, vilket som ovan nämnts ger positiva följeffekter, har Trianon ett inkomstkrav på de som flyttar in i bolagets fastigheter. Kravet lägger grunden till välmående och trygga bostadsområden med låg omflyttningsgrad.

Prisvärt boende

Trianon arbetar med aktiva insatser för att hålla produktionskostnaderna nere. Ett sådant exempel är att vid nybyggnation tidigt skriva avtal med arkitekter och



De fysiska investeringarna måste gå hand i hand med de sociala investeringarna. Projektet på Rosengård Centrum är ett bra exempel på detta. Vi kommer utveckla biblioteket till en offentlig mötesplats där vi vill ge barn och ungdomar en plats att gå till efter skolan – en plats som ger trygghet och meningsfull fritid. Anna Heide, affärsutvecklingschef.

byggentreprenörer om att samtliga parter måste bidra till att hålla den utfästa budgeten. På så vis hindras fördyrande åtgärder som omritningar och omtag vilket håller nere byggkostnaderna och i slutändan även hyrorna. I förlängningen leder detta till att Trianon kan möjliggöra ett boende i nyuppförda fastigheter för grupper som tidigare inte haft ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion.

Ett annat exempel på insatser för att garantera låga hyror är kostnadseffektiva renoveringar enligt grundmodell (se sidan 35). Renoveringarna är helt behovsstyrda och görs där det verkligen behövs och där hyresgästen godkänt att sådan renovering genomförs. Det leder till renoverade lägenheter med begränsade standardhöjningar som generellt ger en höjning på endast 900–1 000 kronor i månaden, något som är sällsynt i Malmö. Renoveringen blir socialt hållbar på sikt och hyresgästen kan bo kvar. Det årliga målet är att 50 lägenheter ska renoveras enligt denna modell, och under 2019 blev utfallet 83 st. Det är framför allt vid succession som sådan här renovering initieras, även om kvarboende också kan få genomfört renovering på frivillig basis. Trianon har också här en arbetsmodell som medför att kostnaderna hålls nere.

Trianon bygger även med det statliga investeringsstödet för att öka möjligheterna för att fler ska kunna efterfråga en ny hyresrätt. Under 2018 påbörjades byggnationen av 144 nya lägenheter (färdigställda 2020) enligt denna modell, vilket är långt över det satta målet om 100 lägenheter. Hittills har Trianon kvalificerat sig för det statliga investeringsstödet i projekten i Lindängen och Oxie. Även under 2020 kommer det nya investeringsstödet att användas för kommande nyproduktion.

Trianon har även som målsättning att bidra till att minska hemlöshet. För att ge bostadslösning till hemlösa och även arbeta för att hjälpa dessa till långsiktiga hyreskontrakt lämnar Trianon lediga lägenheter till Malmö stad. Efter ett år är målet att kontraktet ska kunna överföras på hyresgästen, vilket är ett tryggt tillvägagångssätt för både individen och för Trianon. Hittills har 98 procent av sådana hyreskontrakt övertagits av hyresgästen med utmärkt utfall.

Social miljö

Renovering och uppgradering av den fysiska utemiljön och gemensamma utrymmen som garage och trapphus – exempelvis genom bra belysning och anläggning av grönområden för rekreation – ökar känslan av välbefinnande hos de boende. Under 2019 har Trianon renoverat utemiljöerna på Hermodsdal och Lindängen. På Hermodsdal har Trianon efter dialog med boende skapat gemenskapsytor på innergården genom bland annat fler sittplatser, grillyta, belysning och stenytor. Grönytor och en lekplats ska också öka trivselen och ge möjlighet till lek och rörelse. På Lindängen har Trianon gjort omfattande upprepningar av buskage för trivsammare ytor. En ny miljöstation byggdes och ytterbelysningen kompletterades som en trygghetsåtgärd.

För att öka den sociala sammanhållningen och öka trygghetskänslan deltar Trianons personal i riktade insatser och initiativ som exempelvis nattvandringar och mötesplatser för barn och ungdomar. Insatserna sker i samarbete med andra samhällsaktörer, fastighetsbolag, förenings- och näringsliv, räddningstjänst, polis och skolor.

Under 2019 påbörjades planeringen av en fördubblad yta som tillbyggnad för biblioteket i Rosengård. Biblioteket kommer att utökas med 1 000 kvm där barn och unga kan träffas och engagera sig i meningsfulla fritidsaktiviteter. Trianons mål är att både öka den ekonomiska potentialen av fastigheten, men även att bidra till att stärka lokalsamhället och skapa en mer trivsam miljö i hjärtat av stadsdelen.

Fokus 2020

- Fortsätta upprätthålla en hög byggtakt som fler har råd att efterfråga. Byggstarta Hyllie, Sorgenfri och Rosengård.
- Uppfylla målen i den hållbara obligationen som gavs ut 2019 och utveckla detta arbete.
- Ett ökat fokus på miljömässiga hållbarhetsåtgärder.

SAMARBETEN OCH PROJEKT 2019

Stiftelse med MKB för social hållbarhet

Under 2019 beslutade Trianon att tillsammans med MKB Fastighets AB (Malmö kommunala bostadsbolag) bilda en allmännyttig stiftelse som ska investera i och stödja insatser för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö. Genom att bilda en gemensam stiftelse vill bolagen etablera ett långsiktigt och konkret samarbete i områden där de är verksamma i Malmö, med speciellt fokus på Lindängen och Rosengård. Verksamheten kommer att fokusera på barns och ungdomars uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter i socioekonomiskt utsatta områden, i första hand via stöd till civilsamhälle och idéburna organisationer.

Bostäder för alla

Bostäder för alla är ett Vinnovafinansierat projekt som ska undersöka förutsättningarna för en ny finansieringsmodell som ska göra det möjligt för hushåll som saknar sparkapital till kontantinsatsen, men som har möjlighet att betala räntor och avgifter, att köpa och äga sitt boende. På så sätt kan fler nyproducerade bostäder tillgängliggöras även för medel- och låginkomsttagare. Projektet syftar till att hitta lösningar för integration och stadsutveckling och är ett brett samverkansprojekt mellan Trianon, PEAB, SEB, AB Grenspecialisten, Malmö stad och Malmö universitet. Pilot för projektet är Rosengård där Trianon ska uppföra 180 lägenheter varav hälften är bostadsrätter och hälften hyresrätter.

Sharing Cities Sweden

Med finansiering från Vinnova arbetar Trianon tillsammans med Malmö stad för att hitta nya affärsmodeller för en hållbar delningsekonomi. Utgångspunkt i projektet är Sege Park där Trianon kommer bygga cirka 80

hyreslägenheter. Inom projektet kommer en bemannad delningshubb att etableras som ska erbjuda möjlighet för de boende att dela mer och äga mindre. Inom projektet finns planer för en mobilitetspool med elbilar, el- och lådcyklar. Projektet har dock stött på utmaningar i utvecklingsprocessen och har drabbats av förseningar. En av utmaningarna är att hitta delningstjänster som kan kopplas till en affär eller som kan bli affärsmässiga. Samtidigt ska de vara anpassade till 900 hushåll och uppemot 13 byggaktörer. För Trianon är långsiktighet en förutsättning för att initiera sådana lösningar.

Jämlik hälsa

Partnerskapet Jämlik hälsa – hälsofrämjande innovation i samverkan är ett initiativ från Malmö universitet där Trianon ingår som en av fjorton aktörer från näringsliv, offentlig sektor, idéburen sektor samt medborgare boende i området Lindängen. Bakgrunden till initiativet är behovet av att utveckla nya arbetssätt för att motverka det faktum att hälsa blir alltmer ojämnt fördelad i befolkningen. Syftet är att utveckla långsiktiga hälsofrämjande interventioner utifrån medborgarnas egenupplevda behov för att jämna ut levnadsklyftor mellan malmöbor.

HAI

HAI, som står för Hållbar Avkastning på sociala Investeringar, är en värdeberäkningsprocess för stadsutvecklingsprojekt i Sverige som ska synliggöra sociala och miljömässiga värden jämte mer traditionella ekonomiska värden. Projektet finansieras av Vinnova. Trianon bidrar till projektet med forskningsdata från projektet i Rosengård som innefattar nya bostäder, lokaler samt utbyggnad av biblioteket.

Sponsring

Strävan efter engagemang i samhällsfrågor i Malmö påverkar många delar av Trianon och är en viktig del av bolagets kultur. Trianon sponsrar aktivt organisationer som på olika sätt arbetar med barn och ungdomar, företrädesvis i de egna bostadsområdena. Sponsringen anpassas efter centrala respektive lokala förutsättningar.



Föreningslivet ger barn och ungdomar en meningsfull fritid. Det är också en miljö där de kan få trygghet, gemenskap och stabilitet. Det är därför det är så viktigt för oss att stötta föreningslivet i våra områden. Olof Andersson, VD

Tabellen visar de verksamheter och projekt som Trianon sponsrat under 2019

ORGANISATION	VERKSAMHET
FC Rosengård	Partnerskap kring aktivt föreningsliv och meningsfull fritid för ungdomar.
MKK Simskola	Trianon bekostar simskola på Lindängsbadet för barn som bor i bolagets fastigheter.
Stadsmissionen	Stöd till hemlösa ensamstående mammor. Ett antal lägenheter hyrs ut till Stadsmissionen.
Rädda Barnen	Stöd till projektet Hav och Skog som bygger på att barn ska få uppleva naturen.
BK Olympic	Stöd till ungdomar för en aktivare livsstil på Lindängen.
Amfiteatern	Sponsring av barnteater/familjeföreställningar under sommartid (Sommarscen i Lindängsparken).
Nattvandrarerna	Nattvandring på Lindängen.
FC Champions	Fokus främst på flickors engagemang i fotboll.
Aktiv skola	Sponsring av bland annat utbildningsfilm och föreläsningsturné för att skapa en tryggare skola och skolmiljö på Lindängen.

Mål för social hållbarhet

MÅL	AKTIVITET PER ÅR	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Bygga fler hyreslägenheter	Producera 100 nya lägenheter till rimlig hyra som kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare	144 lägenheter (byggstart 2018, färdigställda 2020)	128 lägenheter
Minska arbetslöshet i våra områden	Via sociala klausuler ställa krav på våra entreprenörer att 5 arbetslösa personer ska komma i projekt- eller tillsvidareanställning	1 person	1 person
	Skapa 20 sommarjobb till ungdomar boende i Trianons områden.	12 ungdomar	18 ungdomar
Minska hemlösheten i Malmö	Bidra med 5 % av bolagets uppsagda lägenheter till Malmö stad för att motverka hemlöshet i Malmö.	7,5%	33%*
Låg omflyttningsgrad	Tillhandahålla en renoveringsmodell som möjliggör kvarboende för hyresgäster även efter renovering.	14 % i det totala beståndet	11 % i det totala beståndet
50 lägenheter/år renoverade enligt Renovering grundmodell.	Genomföra behovsstyrda samt endast av hyresgästen godkända renoveringar, vilket leder till begränsade standardhöjningar.	88 st	62 stycken

*2018 påverkades av ett samverkansavtal med Malmö stad.

HÅLLBAR RESURSANVÄNDNING

ÖKAT FOKUS PÅ MINSKAD KLIMATPÅVERKAN

FASTIGHETSÄGARE OCH FASTIGHETS-FÖRVALTARE HAR ETT STORT ANSVAR – MEN OCKSÅ EN STOR MÖJLIGHET – ATT GÖRA SKILLNAD NÄR DET KOMMER TILL PÅVERKAN PÅ MILJÖ OCH KLIMAT. FÖR TRIANON ÄR DET EN SJÄLVKLARHET ATT SOCIAL OCH MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET MÅSTE GÅ HAND I HAND, OCH GENOM ATT HITTA HÅLLBARA OCH LÅNGSIKTIGA LÖSNINGAR SKAPAS VÄRDE FÖR BÅDE HYRESGÄSTER, MILJÖN OCH SAMHÄLLET. UNDER ÅRET HAR MILJÖARBETET INTENSIFIERATS OCH KONKRETISERATS, BLAND ANNAT GENOM EMISSIONEN AV DEN HÅLLBARA OBLIGATIONEN, OCH STORT FOKUS LIGGER PÅ RESURSEFFEKTIVITET OCH ÅTGÄRDER FÖR ENERGIEFFEKTIVISERING.

Styrning och uppföljning

Klimat och miljö är en integrerad del i Trianons hållbarhetsstrategi, och med emissionen av den hållbara obligationen under 2019 har miljömålen konkretiserats ytterligare. Under 2020 kommer en koncernövergripande miljöpolicy för tydligare styrning på miljöområdet att tas fram och därtill även rutiner för granskning av efterlevnad.

I alla byggnadsprojekt använder Trianon material som lever upp till gällande miljö- och hälsokrav. I de fall där Trianon bygger med statligt investeringsstöd når energianvändningen i alla bostäder upp i nivå med Miljöbyggnad Silver.

Energieffektiviteten och vattenanvändningen i varje fastighet utvärderas regelbundet för att identifiera vidare insatser samt för att identifiera vilka insatser som kan leda till förändrade och förbättrade beteenden hos hyresgästerna.

Ett intensifierat miljöarbete

Trianon fortsätter att investera i projekt som bidrar till att vatten- och energianvändningen i fastighetsbeståndet minimeras samt att den energi som används kommer från förnybara källor. Bolaget fokuserar också på vatten- och energieffektiviseringar som samtidigt ger kostnadsbesparingar.

Då mer klimatsmarta material och byggprocesser ofta är dyrare än konventionella står målet om mindre klimatpåverkan ibland i konflikt med målet om prisvärda bostäder. Trianon har haft som huvudlinje att prioritera det mest prisvärda alternativet, men ser ett behov av att intensifiera arbetet med att hantera denna målkonflikt. När det kommer till renoveringar och byggnation med klimatsmarta material är huvudlinjen att alltid skapa produkter som slutkonsumenten har råd med. Trianon tillämpar nivån "Miljöbyggnad Silver" i nyproduktion, vilket gör det möjligt att kombinera både miljöprofil med en rimlig slutkostnad.

Expansionstakten och de ökade kraven från intressenter gör dock att miljösatserna trappas upp och att ett ökat fokus läggs vid minskad klimatpåverkan och hållbara byggprocesser.

Effektiviseringar med de boende i centrum

För Trianon handlar miljöarbete och energieffektivisering till stor del om att göra väl genomtänkta avvägningar samt att skapa medvetenhet om det egna ansvaret bland de boende. Exempelvis görs inte stora investeringar som tilläggsisolering per automatik utan beroende på behov, och likaledes görs inte rutinmässiga renoveringar där allt byts ut efter samma modell, vilket tar onödiga resurser i anspråk. Alla renoveringar föregås av noggranna bedömningar och även samtal med de boende för att utvärdera de föreliggande behoven och förväntningarna. Renoveringsåtgärderna görs sedan med aktiva materialval och inköp av energieffektiva vitvaror vilket innebär besparingar av energi.

Vattenbesparande åtgärder genomförs i beståndet där det är lämpligt. I all nyproduktion installeras individuell mätning av varmvatten. Kunden ges därmed möjlighet att påverka både sin användning och kostnad vilket i sin tur leder till ökad medvetenhet om den egna konsumtionen. Individuella varmvattenmätare finns i år i 665 lägenheter och ytterligare 144 lägenheter kommer att utrustas med det under 2020. På så vis ökar möjligheten för hyresgästerna att påverka sin egen klimatpåverkan. I Lindängen har Trianon dessutom infört ett Tvättotek – en stortvättstuga – i stället för att installera tvättmaskin i varje enskild lägenhet. Även där betalar hyresgästerna endast för sin egen användning.

Ytterligare ett steg mot minskade boendekostnader för hyresgäster i Trianons nyproducerade lägenheter är att istället för att varje lägenhet ska ha ett elabonnemang med dyra fasta avgifter, installeras undermätare till respektive lägenhet. På så vis behövs bara ett elabonnemang för fastigheten.

I Sege Park pågår arbetet med att bygga en delningshubb där syftet är att minska det ekologiska fotavtrycket för de boende genom att erbjuda lösningar för att dela mer och äga mindre. Delningstjänster som mobilitetspool, verktygspool, cykelverkstad och returhus förväntas medvetandegöra de boende om sitt eget ansvar och sina egna möjligheter att aktivt delta i klimatförbättrande åtgärder.

Avfallshantering

Tillsammans med VA SYD i Lindängen driver Trianon projektet Returen där bemannade containrar ställs ut i anslutning till fastigheterna en dag per vecka. På så sätt kan de boende komma med sina grovsopor som sedan sorteras på plats. Förutom att sorteringen förbättras leder projektet till minskad brandrisk eftersom antal grovsopor som ställs i gemensamma utrymmen minskar.

Förnybar el

För Trianon är det en självklarhet att all el ska vara förnybar och därför är all el som köps in producerad med vattenkraft. Därtill drivs ett arbete med att installera solceller på fastigheter i befintligt bestånd. I dagsläget finns solceller installerade bland annat på taken i Vårsången och på de nya husen i Lindängen. Under 2019 har det stora projektet varit att påbörja installationen av solceller på fastigheten Entrés tak och under 2020 ska samma åtgärd införas i Rosengård. Samarbetet sker tillsammans med E.ON.

Fokus 2020

Under 2020 kommer en miljöpolicy tas fram. Ytterligare satsningar görs för att öka andelen förnybar energi och användningen av solceller. Det kontinuerliga arbetet med energieffektivisering fortsätter och affärsmodeller söks för att till exempel kunna utveckla de delningstjänster vi redan börjat planera för.

INVESTERING I OMSTÄLLNINGEN TILL FÖRNYBAR ENERGI

I slutet av 2019 tecknade Trianon avtal med E.ON om att köpa en viss mängd el från en solcellspark i skånska Billeberga. Lantbrukaren Jörgen Mattsson på Elvireborgs gård tillhandahåller mark för den nya solcellsparken.

Jörgen har ett stort engagemang för förnybar energi och äger själv en mindre solcellsanläggning sedan tidigare. Därför tvekade han inte på att bygga ännu en solcellspark.

– När den här möjligheten dök upp var det självklart för mig att ta den. I framtiden kommer vi att behöva mer el från förnybara källor för att möjliggöra elektrifieringen och klimatomställningen. Det här projektet ligger verkligen rätt i tiden, säger Jörgen Mattsson, ägare Elvireborgs gård.

Genom avtalet skapar Trianon möjligheter för en konkret investering i omställningen till förnybar energi som är lokalt producerad.



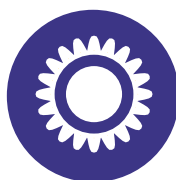
MINSKAD ELKONSUMTION

3%

Mål 2 % per år

Utfall 2019: 44 kWh/kvm
Utfall 2018: 45 kWh/kvm

Anläggningar som har ägts under hela 2018 och 2019 alternativt som det funnits förbrukningsuppgifter för under dessa år, har räknats in.



FÖRNYBAR EL

145 000 kWh/år

Mål: installera solceller med motsvarande 100 000 kWh/år

Utfall 2019: 5 anläggningar
Utfall 2018: 3 anläggningar

Av de två nya anläggningarna är en förvärvad och en installerad om 145 000 kWh/år.



MINSKAD VÄRMEFÖRBRUKNING

2%

Mål 1% per år

Utfall 2019: 119 kWh/kvm*
Utfall 2018: 122 kWh/kvm*
*Uthyrningsbar yta

Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen i beståndet för 2019 uppgick till 119 kWh/kvm. Anläggningar som har ägts under hela 2018 och 2019 alternativt som det funnits förbrukningsuppgifter för under dessa år, har räknats in.

DE SOM GÖR DET MÖJLIGT

MEDARBETARE OCH LEVERANTÖRER

TRIANON ÄR ETT VÄRDERINGSSTYRT BOLAG SOM LÄGGER STOR VIKT VID ATT SKAPA EN HÅLLBAR ARBETSMILJÖ OCH ETT HÅLLBART FÖRETAGSKLIMAT. AMBITIONEN ÄR ATT SKAPA EN TRYGG OCH INKLUDERANDE ARBETSPLATS SOM PRÄGLAS AV FÖRTROENDE, RESPEKT OCH PRESTIGELÖSHET. TRIANON VÄRNAR OCKSÅ OM ATT SKAPA HÅLLBARA RELATIONER MED LEVERANTÖRER – RELATIONER SOM BYGGER PÅ TRANSPARENS, ÖPPENHET OCH TILLIT.

Styrning och uppföljning

Trianon har idag drygt 60 medarbetare och arbetsmiljöarbetet koordineras av HR-chefen. Arbetet sker enligt svensk lag och enligt arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Under året har de policydokument som uppdaterades och togs fram 2018 (arbetsmiljöpolicy, mångfaldspolicy, jämställdhetspolicy, trafiksäkerhetspolicy samt riktlinjer för hantering av kränkande särbehandling) börjat implementeras och kommuniceras i organisationen. Det finns också en omfattande personalhandbok med lagar och specifika regler samt omfattande information kring exempelvis arbetstider, försäkringar, semester och förmåner. Under 2020 kommer en Uppförandekod för medarbetare att tas fram som tydliggör hur vi beter oss mot varandra för att få en trygg och trivsamt arbetsplats. Dessutom kommer under 2020 en whistleblowerfunktion tas fram. En rutin för eventuella diskrimineringsärenden finns.

När det gäller Trianons relation till våra leverantörer så ställs högre krav på arbetsvillkor och säkerhet. Därför har en Uppförandekod för samarbetspartners tagits fram under 2019.

Uppföljning sker dels genom regelbundna möten med leverantörer, fastighetsskötare och övriga medarbetare, dels genom en årlig medarbetarenkät. Alla skador och tillbud ska rapporteras till ledningen. Under 2019 har Trianon infört regler om systematisk rapportering kring skador, där varje tillbud följs upp för att förhindra att liknande skada sker igen.

Värderingar och kultur

Det arbete som inleddes 2018 för att stärka och grunda bolagets värderingar har fortsatt och utvecklats under 2019. Arbetet har fokuserats på att ge värdeorden engagemang, nytänkande och mod konkret innebörd hos medarbetare och har följts upp områdesvis under hösten.

Trianons organisation är snabbfotad och flexibel med korta beslutsvägar och stark entreprenörsanda. Stor vikt läggs vid medarbetarnas egna ansvar och engagemang. Under året har en enkät genomförts i samarbete med företagshälsovården för att mäta hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsplats. Resultatet visar att medarbetarna upplever att de har ett stimulerande och omväxlande arbete och trivs på sin arbetsplats. Man upplever även att man får bra stöd från både kollegor och chefer samt att det finns ett väl fungerande samarbete i hela organisationen.

Trianon har även tagit fram ett introduktionsprogram för nyanställda. Syftet med programmet är att de nya medarbetarna ska få en god överblick av företaget och förstå innebörden av värderingar och värdeord. Programmet är en viktig del för att säkerställa att alla behandlas lika och ett sätt för bolaget att tidigt förankra värderingar och skapa relationer.

Arbetsmiljö och riskbedömningar

Arbetsmiljöarbetet drivs systematiskt. I samarbete med företagshälsovården genomförs kontinuerligt insatser för att garantera en god och säker arbetsmiljö. Samtliga medarbetare har under året genomgått en ergonomiutbildning samt en HLR-utbildning. Alla medarbetare som har personalansvar har deltagit i en grundläggande arbetsmiljöutbildning och samtlig personal inom fastighetsskötsel har gått en halvdags arbetsmiljöutbildning. I utbildningen poängteras vikten av att en kontinuerlig översyn av arbetsmiljön ska ingå i det dagliga arbetet.

Trianon har identifierat säkerhetsfrågan för personalen som en stor risk och därför har alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster och entreprenörer fått gå en utbildning i säkerhet och konflikthantering.

Riskbedömningar gällande arbetsmiljö och säkerhet har gjorts i alla Trianons områden och det pågår insatser för att åtgärda de identifierade riskerna. 2019 års riskbedömning mynnade ut i en handlingsplan där det fastställdes att olika aktiviteter ska genomföras för att minimera hälsorisker på arbetsplatsen. Ur årets riskanalyser har vissa risker identifierats som utmynnat i framtagning av nya mindre policies, bland annat ensamarbete och stick- och skärsår.

Kompetensutveckling

Trianon är en öppen och värderingsstyrd arbetsplats som skapar utrymme för sina medarbetare att genom eget ansvar vara delaktiga i utvecklingsfrågor. Bolaget välkomnar medarbetarnas egna idéer och ser all utveckling som positiv. Den enskilde medarbetarens kompetensutveckling diskuteras och bestäms i samråd med närmaste chef. Vid de årliga utvecklingssamtalen tas en handlingsplan fram och där tas önskemål och behov om utbildningar och kurser upp. Bolaget erbjuder även interna karriärvägar för att kunna behålla duktiga medarbetare. Trianon uppmuntrar aktivt arbetsrotation och att medarbetare vidareutvecklas genom att söka nya arbetsområden.

Jämställdhet

Trianons organisation präglas av hög jämställdhet då det finns en jämn fördelning av kvinnliga och manliga medarbetare. Sett till områdesmässig fördelning finns det dock insatser att göra. På huvudkontoret

är övervägande andel kvinnor, medan det bland fastighetsskötarna finns en övervägande manlig dominans. Trianon arbetar på olika sätt för att bidra till ökad jämställdhet gällande könsbalansen. Ett exempel är att bolaget aktivt uppmuntrar kvinnor att söka fastighetsskötartjänster.

Hälsa

Hälsokontroller genomförs bland medarbetarna vartannat år. I kontrollen undersöks faktorer som fysisk aktivitet, livsstil och psykiskt välbefinnande. Resultaten utvärderas med företagshälsovården och eventuella åtgärder vidtas.

Alla medarbetare uppmuntras till friskvård och rörelse. Trianon bidrar aktivt till god hälsa genom ett friskvårdsbidrag och gemensamma aktiviteter. Sjukfrånvaron* var under året 3,1% procent (5,7 %) och antalet arbetsskador var 1 (1).

Ansvarsfull leverantörskedja

Det finns en stor medvetenhet hos Trianon om de risker som finns i branschen rörande mänskliga rättigheter (exempelvis kring rättvis ersättning, arbetsvillkor och tvångsarbete) och man värnar om alla som arbetar i bolagets leverantörskedja. För att säkerställa att de mänskliga rättigheterna efterlevs är bolaget noga med att enbart arbeta med etablerade och seriösa partners som lever upp till gällande regler och krav. Kontinuerliga dialoger förs vid upphandlingar av material, renoveringsprojekt och nyproduktion för att säkerställa att leverantörerna kan garantera goda arbetsvillkor, säkerhet vid byggen samt att ingen av deras anställda arbetar utan kontrakt. För att ytterligare stärka kraven på sina leverantörer har Trianon under 2019 utarbetat en Uppförandekod för samarbetspartners och under 2020 ska bolagets samtliga samarbetspartners förbinda sig att verka i enlighet med densamma.

Trianon avser att ta fram en indikator för området under 2020.

Fokus 2020

En utbildning i krishantering är planerad för ledningsgruppen 2020.

* Sammanlagd sjukfrånvaro i timmar i förhållande till sammanlagd ordinarie arbetstid i timmar.



Att vi har en hållbar arbetsplats för vår personal är en förutsättning för hela vårt hållbarhetsarbete.
Ann Eriksson, HR-chef

GENOMSNIITTLIGT ANTAL ANSTÄLLDA	2019	2018
Antal anställda	59	46
varav män	35	24
varav kvinnor	24	22

ÅLDERSFÖRDELNING %	2019	2018
upp till 29 år	6	8
mellan 30-49 år	58	61
50 år och äldre	36	31

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, SAMTLIGA ANSTÄLLDA



ANTAL ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT 2019-12-31



FRISK TAL

97% (94)

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

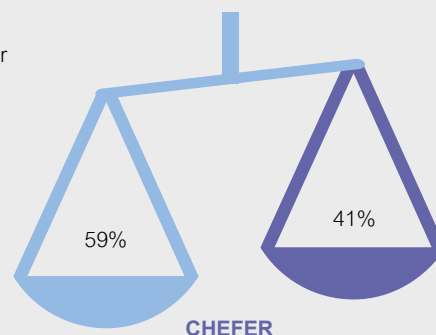
SJUKFRÅNVARO

3,1% (5,7)

Sjukfrånvaron under året i förhållande till arbetstiden.

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, CHEFER

■ kvinnor
■ män



TRIANONS MÅL OCH UTFALL FÖR MEDARBETARE OCH ORGANISATION 2019:

MÅL:	2019	MÅL
Anställda boende i bolagets fastigheter	27%	25%
Introduktionsprogram för nyanställda	95%	100%
Frisktal	94%	97%
Trivsel	100%	100%

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 28–41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten 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 vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 25 mars 2020
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

Anders Persson
Auktoriserad revisor

TRIANONS 10 HÅLLBARHETSMÅL

I MAJ 2019 EMITTERADE TRIANON EN HÅLLBAR SOCIAL OCH GRÖN OBLIGATION TILL ETT VÄRDE AV 400 MILJONER KRONOR. DE 10 HÅLLBARHETSMÅLEN ÄR RAMVERKET FÖR DET KONKRETA ARBETET I BOLAGET. UTFALLET EFTER DET FÖRSTA ÅRET KOMMER ATT RAPPORTERAS SEPARAT UNDER VÅREN 2020.

BESKRIVNING AV MÅL

RESULTAT EFTER 5 ÅR



Ramverket är direkt kopplat till ett flertal av FN:s globala mål.

BESKRIVNING AV MÅL

RESULTAT EFTER 5 ÅR

6

Öka tryggheten i området genom både fysiska och sociala trygghetsskapande åtgärder

7

Satsa på barn och unga genom samarbete med föreningar, idrottsklubbar, läxläsning, m.m.

8

Lämna lediga lägenheter till Malmö stad för att bidra till minskad hemlöshet

9

Bygga nya lägenheter med rimlig hyra så att låg och medelinkomsttagare har råd att flytta in i

10

Genomföra energibesparande åtgärder i socioekonomiskt utsatta områden

10%
PER ÅR

**NÅ EN OMFLYTTNINGSTAKT
PÅ TIO PROCENT I
OMRÅDENA**

100

**LÄGENHETER SKA LÄMNAS
TILL MALMÖ STAD**

500

**NYA LÄGENHETER MED
RIMLIGA HYROR**

**REDUCERAD
ENERGIKONSUMTION¹⁾**

1) Minskad elförbrukning i befintligt bostadsbestånd med 2% per år , minskad värmeförbrukning i befintligt bostadsbestånd med 1% per år , samt att ha installerat solceller i bef. bestånd med en kapacitet på 100,00 kWh / år

STARK AKTIEUTVECKLING

UNDER 2019

TRIANON-AKTIE HANDLAS PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER GROWTH MARKET I STOCKHOLM. UNDER 2019 ÖKADE BÖRSKURSEN MED 62 PROCENT, FRÅN 63,80 TILL 103,50 KR. BOLAGETS TOTALA BÖRSVÄRDE UPPGICK VID UTGÅNGEN AV 2019 TILL 3,6 MDKR (2,1). TOTALT OMSATTES UNDER 2019 4,7 MILJONER AKTIER (4,2) TILL ETT VÄRDE AV 422,2 MKR (235,2).

Kortnamn: TRIAN B och ISIN-kod: SE0009921471

Bolagets Certified Adviser är Avanza Bank AB, som övervakar att tillämpliga regler följs.

Aktiekapital

Per den 31 december fanns totalt 36 465 500 aktier i bolaget, varav 1 521 118 A-aktier och 34 944 382 B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde på 2,50 SEK. Aktiekapitalet uppgår till 91,2 Mkr. Varje A-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren har i bolaget.

Utdelningspolicy

Utdelningen 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.

Utdelning för räkenskapsåret 2018 uppgick till 1,15 kronor (1,00) per aktie.

Förslag till utdelning för räkenskapsåret 2019

För räkenskapsåret föreslår styrelsen en utdelning om 1,45 kr per aktie (1,15).

Hybridobligation om 400 Mkr

I april 2019 emitterade Trianon ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr. Hybridobligationen kommer att användas med inriktning på social hållbarhet, inklusive delfinansiering av förvärvet om 781 lägenheter på Hermodsdal och Almhög i Malmö som offentliggjordes i februari 2019 och som bolaget tillträdde den 30 april 2019. Obligationen emitterades under en total ram om 500 Mkr och har en evig löptid. Hybridobligationen kommer att löpa med en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent. Den 17 maj noterades obligationen på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

Aktiekursens utveckling



Aktiekapitalets utveckling

BESLUTSTID- PUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER		ANTAL AKTIER EFTER TRANSAKTIONEN		AKTIEKAPITAL, KR	
		A-AKTIER	B-AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	FÖRÄNDRING	TOTALT
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (1:4)	0	0	18 021 120	10 094 380	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	5 250 000	91 163 750
Summa				1 521 118	34 944 382		91 163 750

Nyckeltal per aktie

	2019	2018	2017	2016	2015
Antal utestående aktier, tusental	36 465,5	34 365,5	34 365,5	28 115,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	34 561,1	34 365,5	31 420,3	28 115,5	27 476,5
Eget kapital per aktie, kr	77,63	57,57	51,13	42,02	28,42
Eget kapital per aktie, kr**	67,27	57,57	51,13	42,02	28,42
Resultat per aktie, kr*	8,96	7,44	10,15	14,29	5,82
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	92,80	69,80	61,86	52,28	34,32
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	82,43	69,80	61,86	52,28	34,32

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Ägare 31 december 2019

NAMN	SUMMA INNEHAV	INNEHAV %	SUMMA RÖSTER	RÖSTER %
Briban Invest AB	10 308 663	28,27%	1 681 338	33,52%
Olof Andersson privat och via bolag	10 293 726	28,23%	1 679 844	33,49%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 140 374	11,35%	414 037	8,26%
AB Grenspecialisten	3 652 524	10,02%	365 252	7,28%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 163 185	3,19%	184 382	3,68%
Fosielund Holding AB	890 000	2,44%	89 000	1,77%
Danica Pension Försäkrings AB	627 904	1,72%	62 790	1,25%
SEB Nanocap	415 662	1,14%	41 566	0,83%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,12%	41 000	0,82%
Areim Investment 4-5 AB	400 000	1,10%	40 000	0,80%
Övriga aktieägare	4 163 462	11,42%	416 346	8,30%
Totalt	36 465 500	100,00%	5 015 556	100,00%

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 tolv 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.

MKR	31 DEC 2019	30 SEP 2019	30 JUN 2019	31 MAR 2019	31 DEC 2018	30 SEP 2018	30 JUN 2018	31 MAR 2018
Hyresvärde	557,8	529,5	525,1	456,1	437,9	418,7	413,4	413,3
Vakanser*	-29,7	-26,0	-27,5	-28,3	0,0	0,0	0	-53,8
Rabatter	-6,6	-11,0	-11,0	-10,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Rabatter och vakanser*	0,0	0,0	0,0	0,0	-47,2	-49,2	-49,5	0,0
Hyresintäkter	521,5	492,4	486,6	417,1	390,7	369,5	363,9	359,6
Fastighetskostnader	-165,4	-161,0	-160,1	-134,8	-126,7	-115,3	-117,6	-118,3
Fastighetsadministration	-16,0	-15,2	-15,2	-13,0	-12,0	-11,0	-11,0	-11,0
Driftsöverskott	340,1	316,3	311,3	269,3	252,0	243,2	235,3	230,3
Överskottsgrad	65%	64%	64%	65%	65%	66%	65%	64%
Central administration	-40,2	-38,0	-38,0	-31,0	-30,0	-27,5	-27,0	-27,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,3	0,4	0,4	0,2	0,4	0,4	2,0	2,0
Finansiella intäkter och kostnader	-103,9	-100,9	-100,5	-87,1	-85,0	-79,0	-74,0	-63,0
Förvaltningsresultat	196,3	177,8	173,2	151,4	137,4	137,1	136,3	142,3
Förvaltningsresultat hänförligt till:								
Moderbolagets ägare	190,0	171,6	167,0	145,2	131,5	131,2	132,4	138,4
Innehav utan bestämmande inflytande	6,3	6,2	6,2	6,2	5,9	5,9	3,9	3,9

* Från och med 2019 Q1 särredovisas vakanser och rabatter.



Lerteglet 2, Oxie

FINANSIERING

TRIANONS VERKSAMHET ATT ÄGA, FÖRVALTA, UTVECKLA OCH BYGGA FASTIGHETER, FINANSIERAS MED BÅDE EGET KAPITAL OCH EXTERNA LÅN. GENOM EN VÄL DIVERSIFIERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STARKA KASSAFLÖDEN OCH MED HÖG ANDEL BOSTÄDER, SÄKERSTÄLLS EN GOD KAPITALTILLGÅNG. UNDER ÅRET HAR TRIANON EMITTERAT ETT SUBORDINERAT EFTERSTÄLLT HÅLLBART OBLIGATIONS LÅN OM 400 MKR, VILKET BOKFÖRTS SOM EGET KAPITAL. HYBRIDOBIGATIONEN HAR NOTERATS PÅ NASDAQ STOCKHOLM SUSTAINABLE BOND LIST I MAJ 2019.

Finanspolicy

Trianons finanspolicy fastställs av styrelsen och provas minst årligen. Finanspolicyn syftar till att säkerställa att Trianons expensionsmål och lönsamhetsmål ska kunna uppnås med tillfredsställande risknivå avseende finansiering och ränteexponering i enlighet med bolagets övriga finansiella mål. Trianons finansiella risker består i huvudsak av likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk, se beskrivning i förvaltningsberättelsen samt not 3.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 4 526,8 Mkr (3 351,7) vid periodens slut, inklusive obligationslån om 347,4 Mkr (345,0). Upplåning har gjorts från tre svenska kreditinstitut, Nordea, Handelsbanken och Swedbank. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (5,1). Skuldportföljen har ökat på grund av investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv, investeringar i befintliga fastigheter samt nyupplåning vid förvärv av

fastigheter. Av de räntebärande skulderna uppgick 132,3 Mkr för finansiering av nybyggnadsprojektet Lerteglet 1 och Murteglet 1 genom byggnadskreditiv. Ägarlån uppgick till 26,8 Mkr (21,2) vid periodens slut. Av totala räntebärande skulder om 4 526,8 Mkr var 93 procent säkerställda mot pantbrev och 7 procent icke säkerställda. Icke säkerställda obligationslån uppgick till 347,4 Mkr (345,0) och har en löptid till februari 2021. Konvertibellån till personalen uppgick till 11,4 Mkr (0) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Kapitalbindning

Trianon arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med Trianons finanspolicy. Trianon eftersträvar en jämn förfallostruktur avseende löptider och motparter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till 1 år (1). Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till 2,5 år med en avvikelse på +/- 1 år.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Av totala räntebärande skulder har 90 procent (87) rörlig ränta och 10 procent (13) fast ränta. För att minska ränterisken i enlighet med Trianons finanspolicy används traditionella ränteswapar. Vid periodens utgång var 2 060 Mkr (1 560) säkrat genom ränteswapar, vilket totalt motsvarar 46 procent (47) av totala skulder till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,3 år (3,7) vid periodens slut. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till 3 år med en avvikelse på +/- 1 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,4 procent (2,6) inklusive swapräntor. Belåningsgraden uppgick till 55,1 procent (56,6) jämfört med det finansiella målet att ej överstiga en belåningsgrad om 60 procent.

Hållbar hybridobligation

Under andra kvartalet 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om 500 Mkr på den nordiska företagsobligationsmarknaden. Emissionsdatum var den 17 april 2019. Obligationerna noterades på Nasdaq

Stockholm Sustainable Bond List den 17 maj 2019. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och blev väsentligt övertecknad framförallt av institutionella investerare. Hybridobligationen som har evig löptid, löper med en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent. Hybridobligationen har bokförts som eget kapital minskat med transaktionskostnader om 7,8 Mkr.

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 tillträdde den 30 april 2019.

Eget kapital

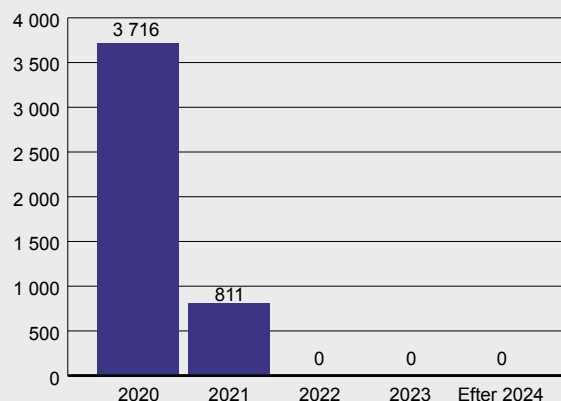
Det egna kapitalet uppgick till 2 916,8 Mkr (2 064,3), varav 2 830,9 Mkr (1 978,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 309,6 Mkr (255,8) och nyemission inklusive transaktionskostnader 204,4 Mkr (-0,2) samt minskade med utdelning till Trianons aktieägare om 39,5 Mkr (34,4). Det egna kapitalet har dessutom ökat med 392,2 Mkr avseende emission av hybridobligation. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 14,2 Mkr. Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 67,27 kronor per aktie (57,57) samt inklusive eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 77,63 kronor per aktie (57,57).

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

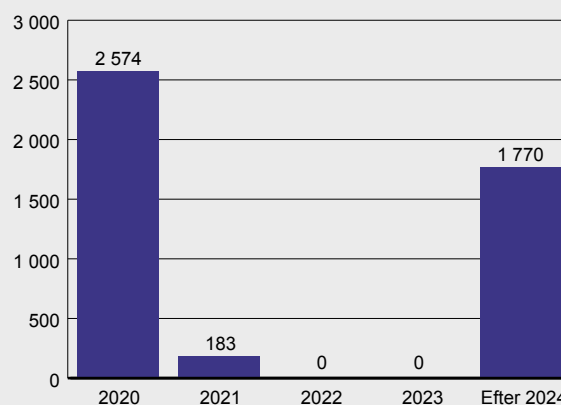
Covenanter

I ramavtal med koncernens finansierande banker har Trianon förbundit sig att uppfylla följande Covenanter; belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent, räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,5 gånger samt soliditeten ska ej understiga 30 procent. Samtliga covenanter har uppfyllts både under innevarande samt föregående räkenskapsår.

Kapitalbindning



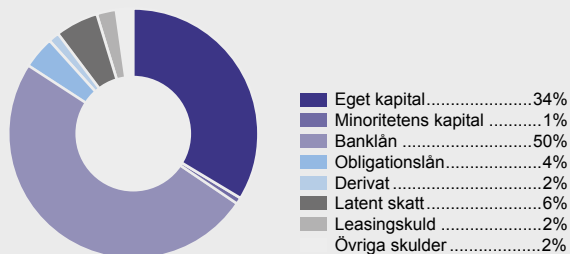
Räntebindning



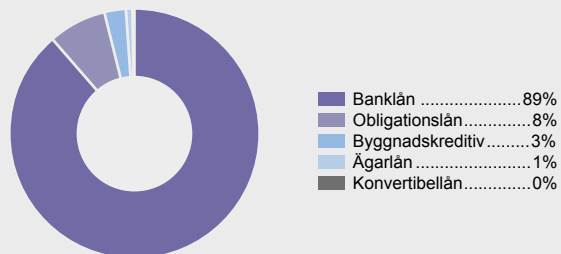
Finansiella derivatinstrument

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
2029-06-11	200
2 060	

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



Räntebindning 2019-12-31

BINDNINGSTID	BELOPP, MKR	ANDEL %
2020	2 574	56,9%
2021	183	4,0%
2022	0	0,0%
2023 och framåt	1 770	39,1%
Summa	4 527	100,0%

Kapitalbindning 2019-12-31

BINDNINGSTID	BELOPP, MKR	ANDEL %
2020	3 716	82,1%
2021	811	17,9%
2022	0	0,0%
2023 och framåt	0	0,0%
Summa	4 527	100,0%

Efter räkenskapsårets utgång har cirka 36 procent av lån med förfall under 2020 refinansierats.

FINANSPOLICY	MÅL	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Räntebindningstid	3 år +/-1 år	3,3	3,7
Kapitalbidningstid	2,5 år +/-1 år	1,0	1,2
Andel swap	50-70%	46%	47%
Belåningsgrad	<60%	55,1	56,6

KOVENANTER	ANDEL SKULDER, %		UTFALL 2019	UTFALL 2018
Räntetäckningsgrad*	70%	>1,5 ggr	2,6	2,4
Belåningsgrad	70%	<60%	55,1	56,6
Soliditet	19%	>30%	34,6	34,2

OBLIGATIONS LÅN**	VILLKOR	UTFALL 2019	UTFALL 2018
Ram, Mkr	500	500	500
Utestående lån, Mkr	350	350	350
Ränta, %	4,5	4,5	4,5
Stibor 3m + 4,50% stiborgolv lika med noll			
Belåningsgrad	<60%	55,1	56,6
Räntetäckningsgrad*	>1,5 ggr	2,6	2,4

*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.

**Obligationsvillkoren innehåller ägarförändringsklausul. För fullständiga obligationsvillkor hänvisas till Trianons hemsida.

VÄRDERING

Trianons fastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Värdet på fastigheterna baseras på externa eller interna fastighetsvärderingar. Externa värderingar görs minst årligen av samtliga fastigheter med undantag för projektfastigheter. Projektfastigheter externvärderas då de har en färdigställandegrad som är tillräckligt hög för att möjliggöra en tillförlitlig värdering. Fram till dess värderas fastigheterna till anskaffningsvärde. Därefter beräknas projektvinsten för projektet och avräknas i förhållande till färdigställandegrad.

Externa värderingar under 2019 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare via Forum Fastighetsekonomi, Bryggan Fastighetsekonomi samt Croisette Real Estate Partner. Av totalt 72 fastigheter har 68 fastigheter externvärderats under fjärde kvartalet 2019. De fastigheter som värderats till anskaffningsvärde är projektfastigheterna Concordia 14, Bojen 1, Fendern 1 samt Bunkeflostrand 155:3. Fastigheten Concordia 14 planeras att byggas om till bostadsrätter och ligger i centrala Malmö. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 består av 74 500 kvm ej detaljplanerad mark i västra Malmö.

Nybyggnadsprojekten Lerteglet 1 och Murteglet 1 kommer att färdigställas under första respektive andra kvartalet 2020 och har externvärderats. Projektvinst har beräknats i förhållande till färdigställandegrad.

Värdeförändringar

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2019 till 7 958,4 Mkr (5 904,9). Trianon hade som målsättning att fördubbla fastighetsvärdet från värdet 31 december 2016 om 3,3 Mdr, inom tre till fem år. Detta mål uppnåddes i förtid under våren 2019 i samband med att Trianon tillträdde 11 fastigheter på Hermodsdal och Almhög som förvärvades av Willhem i februari 2019. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 218,2 Mkr (244,4) för perioden. Investeringarna avser främst hyresgäst Anpassningar av lokaler, uppgraderingar i lägenhetsbeståndet samt fastighetsförbättrande åtgärder med ökat driftnetto som följd.

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 1 423,6 Mkr (680,8) samt via bolag genom förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag uppgick till 56,4 Mkr (75,3). Investeringar i nya förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (0,0).

Årets värdeförändringar har uppgått till 292,3 Mkr (211,5) exklusive uppskjuten skatt. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 4,7 procent (4,5) den 31 december 2019. För ytterligare information om avkastning per segment se sid 18.

Värderingsmetod

Analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation har gjorts i samband med värdering. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden som använts varierar mellan fem till femton år beroende på fastighet. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

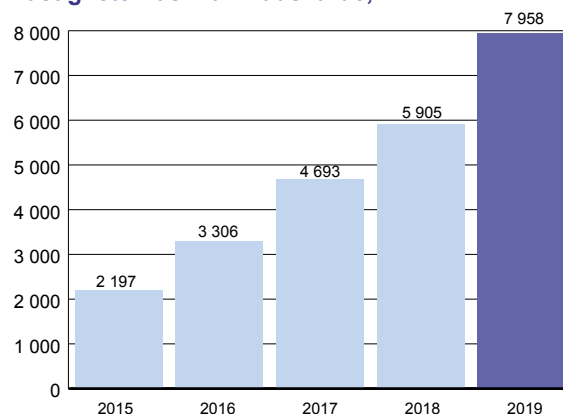
Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2019:

- inflation har antagits till 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknings
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 2,7% till 7,3%

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 6, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter. För mer information om Trianons byggrätter se projektbeskrivning i avsnitt Utveckling.

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



RISKER OCH HANTERING

TRIANONS VERKSAMHET ÄR FÖRKNIPPAD MED OLIKA TYPER AV RISKER SOM KAN PÅVERKA TRIANONS RESULTAT, KASSAFLÖDE OCH FINANSIELLA STÄLLNING. GENOM ATT BELYSA RISKERNA KAN TRIANON PÅ OLIKA SÄTT BEGRÄNSA DEM GENOM ETT AKTIVT STRATEGIARBETE OCH OLIKA TYPER AV RUTINER I VERKSAMHETEN.

Som en del i styrelsens arbete att säkerställa god internkontroll genomförde Trianons ledningsgrupp en koncernövergripande riskanalys i början av 2020. De huvudsakliga riskerna är indelade i fyra kategorier, strategiska risker, operationella risker, legala risker samt finansiella risker.

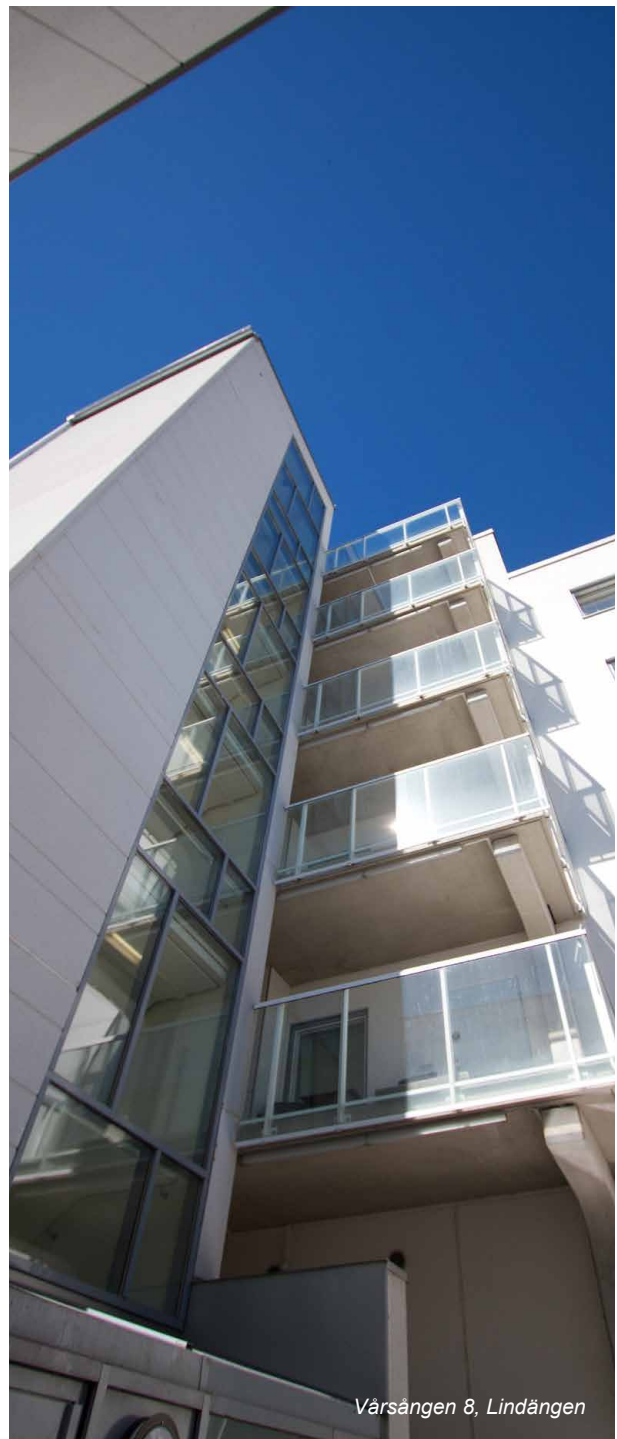
Strategiska risker innefattar risker som kan hindra Trianon från att uppnå bolagets vision och mål.

Operationella risker är sådana som är relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget.

Legala risker innefattar risker som är kopplade till lagar, förordningar och regelverk.

Finansiella risker är relaterade till exponering mot fastighetsvärdering, ränta, likviditet och krediter samt övriga finansiella risker.

För detaljerade beskrivningar av riskerna i verksamheten hänvisas till Förvaltningsberättelsen.



Vårsången 8, Lindängen

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.

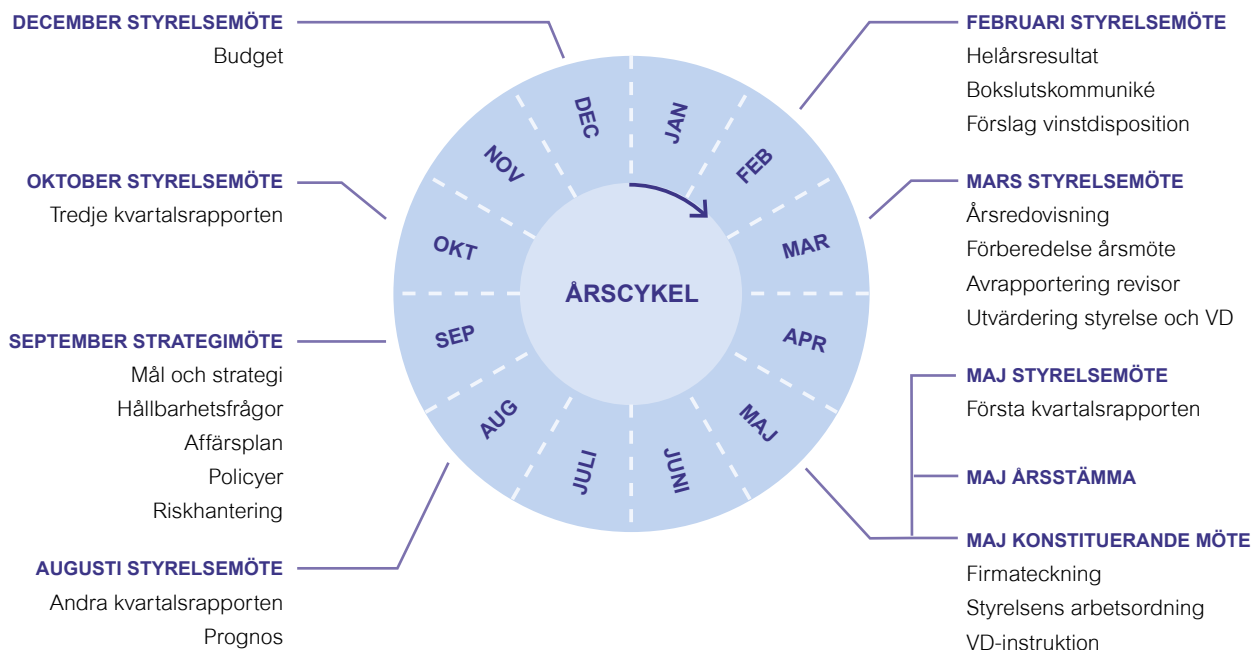
Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande 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 bemyndigande 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 **	STYRELSE-MÖTEN	MÖTE REVISIONS-UTSKOTT ****
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

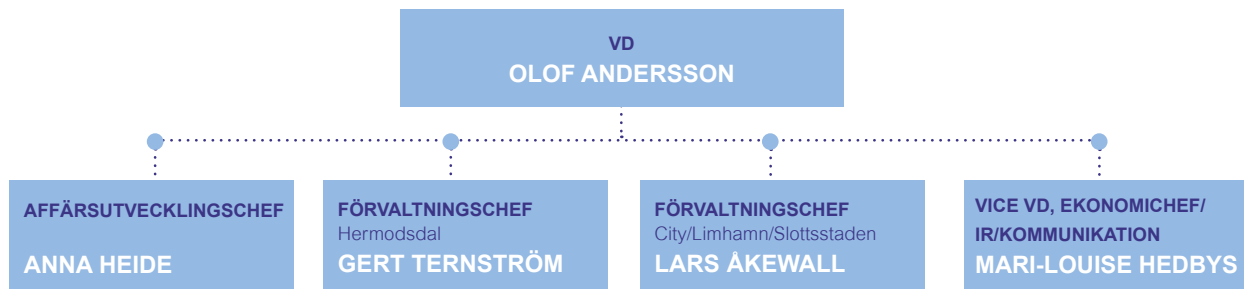
** Oberoende i förhållande till bolagets större ägare

*** 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 ekonomichef, 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/ekonomichefen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Respektive anställningsavtal för verkställande direktören och vice verkställande direktören/ekonomichefen 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.

Ekonomichefen 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

STYRELSE



MATS CEDERHOLM

Född 1945. Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2010.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Utbildning: Civilekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i: Anbace Invest AB, Cepesa Invest AB, Eurocorp AB, Åsele Skogar AB, Cedelma AB. Styrelseledamot i: Finans IA Fakturatjänst AB, Wallfast AB.

Tidigare befattningar: Chef Skanska Fastigheter, VD Dilligentia AB och ordförande Fastighetsägarna Sverige.

Aktieäggande i bolaget: 75 626 A-aktier och 1 087 559 B-aktier, via Cedelma AB och privat.



OLOF ANDERSSON

Född 1965. Verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2006.

Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och verkställande direktör i: Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag. Styrelseledamot i: Copenhagen Malmö Port Aktiebolag, Malmö Citysamverkan Service AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i: Frukthandlarn På Limhamn AB.

Tidigare befattningar: Styrelseordförande och VD i Sydgrönt AB. Styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB, samt i På Limhamn ekonomisk förening.

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 570 980 B-aktier, via Olof Andersson Förvaltnings AB.



JAN BARCHAN

Född 1946. Styrelseledamot sedan 2010.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och verkställande direktör i: Briban Invest Aktiebolag. Styrelseordförande i: NOK9 AB. Styrelseledamot i: Studsvik AB, Net Insight AB, Trialbee AB, Anbace Invest AB, Eurocorp AB, Skolia AB, Västraby Energi AB.

Tidigare befattningar: Styrelseordförande i Adimo Aktiebolag, connectBlue AB, styrelseledamot i Popgiro AB, Arcam AB (publ) samt Skånemejerier, TAT The Astonishing Tribe AB, JT Elevsupport AB. Innehavare av den enskilda firman Barchan, Jan Thorsten Hugo.

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 585 917 B-aktier, via Briban Invest AB.



VIKTORIA BERGMAN

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Utbildning: Communication Executives Program, Handelshögskolan i Stockholm. Berghs School of Communication.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Vattenfall AB. Styrelseordförande i Galber AB, WaterAid Sverige. Styrelsesuppleant i Fastighets AB Nötskrikan.

Tidigare befattningar: Kommunikations- och hållbarhetsdirektör och medlem av koncernledningen E.ON Nordic. Kommunikationsdirektör och medlem av koncernledningen Trelleborgskoncernen. Olika befattningar i Falcon Bryggerier/ Unilever samt Cerealiakoncernen.

Aktieäggande i bolaget: 2 600 B-aktier.

Aktieinnehaven gäller per mars 2020.



BORIS LENNERHOV

Född 1955. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i: Casmé AB, Falkenbergs Stadshus AB, Vesterhavsggruppen AB, HLM frukt & grönt AB. Styrelseledamot i: Gekås AB, Boris L Konsult AB, Ideella föreningen Hallands Travsällskap. Verkställande direktör i Gekås AB

Tidigare befattningar: Styrelseordförande Gekås AB och andra uppdrag i koncernen.

Aktieäggande i bolaget: 27 500 B-aktier privat och via bolag.



ELIN THOTT

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Utbildning: Jur. kand., Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och delägare i: Advokatbyrån Sigeman & Co AB. Styrelseledamot i: FPTK Arena AB, Ideella föreningen Fair Play Tennisklubb.

Tidigare befattningar: Inga.

Aktieäggande i bolaget: Inget.



SOFIE KARLSRYD

Född 1986. Styrelsesuppleant sedan 2010.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Utbildning: Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i: Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag, Fastighetschef på Wahlborgs Fastigheter AB.

Tidigare befattningar: Styrelseledamot i Eurocorp AB samt styrelsesuppleant i NJF Fastigheter AB.

Aktieäggande i bolaget: 8 983 B-aktier.



EBBA LEIJONHUFVUD

Född 1979. Styrelsesuppleant sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Utbildning: Bachelor of Science, École Hôtelière de Lausanne, Schweiz. Postgraduate, digital marknadsföring, Institute of Direct and Digital Marketing, London, Storbritannien.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i: Briban Invest Aktiebolag. Driver hotell- och uthyrningsverksamhet i Schweiz.

Tidigare befattningar: Inga.

Aktieäggande i bolaget: Inget.

Aktieinnehaven gäller per mars 2020.

LEDNING



OLOF ANDERSSON

Född 1965. Verkställande direktör sedan 2010 och styrelseledamot sedan 2006.

Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och verkställande direktör i: Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag. Styrelseledamot i: Copenhagen Malmö Port Aktiebolag, Malmö Citysamverkan Service AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB, På Limhamn ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i: Frukthandlarn På Limhamn AB.

Tidigare befattningar: Styrelseordförande och VD Sydgrönt AB, Styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB samt i På Limhamn ekonomisk förening.

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 570 980 B-aktier, via Olof Andersson Förvaltnings AB.



MARI-LOUISE HEDBYS

Född 1964. Ekonomichef sedan 2012. Vice VD sedan 2015.

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Mahema Invest AB.

Mari-Louise Hedbys innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.

Tidigare befattningar: Business Controller Finnlines samt övriga ekonomisuppleant.

Aktieäggande i bolaget: 19 000 B-aktier.

Optioner: 40 000 stycken.

Konvertibler: 1 250 000 kronor.



ANNA HEIDE

Född 1970. Affärsutvecklingschef sedan 2017. Ansvarig för CSR, marknad, uthyrning, Entré samt Rosengård Centrum.

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Tidigare befattningar: Olika befattningar inom MKB Fastighets AB, den senaste som CSR chef.

Aktieäggande i bolaget: 15 605 B-aktier.

Optioner: 10 000 stycken.

Konvertibler: 1 000 000 kronor.



LARS ÅKEVALL

Född 1963. Förvaltningschef sedan 2013. Ansvarig för City, Limhamn, Oxie och Slottsstaden.

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Tidigare befattningar: VD Eurocorp AB och Förvaltningschef MKB Fastighets AB.

Aktieäggande i bolaget: 100 000 B-aktier.

Konvertibler: 1 500 000 kronor.



GERT TERNSTRÖM

Född 1962. Förvaltningschef sedan 2019. Ansvarig för Hermodsdal.

Utbildning: 4 år byggtkniskt gymnasium

Tidigare befattningar: Marknadsområdeschef Kungsleden Fastighets AB, Malmö

Aktieäggande i bolaget: Inget.

Konvertibler: 500 000 kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL) ("TRIANON" ELLER "BOLAGET") MED ORGANISATIONSNUMMER 556183-0281, MED SÄTE I MALMÖ, SVERIGE, FÅR HÄRMED AVGE ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2019. ÅRSREDOVISNINGEN ÄR UPPRÄTTAD I MILJONER KRONOR. NUMERISKA UPPGIFTER INOM PARANTES AVSER FÖREGÅENDE RÄKENSKAPSÅR.

Verksamheten

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och fastigheterna återfinns i centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Hermodsdal, Oxie samt Rosengård. Fastighetsinnehavet består av 72 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 341 196 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av det totala fastighetsvärdet utgör 75 procent bostäder och samhällsfastigheter och 25 procent handel och kontor. Totalt har Trianon 3 163 lägenheter och cirka 350 lokaler. De kommersiella lokalerna finns mestadels i centrala Malmö, Limhamn samt Rosengård och består av kontorslokaler i anrika sekelskiftesfastigheter i city samt handel i city, Limhamn och Rosengård. Bostäderna befinner sig både i city,

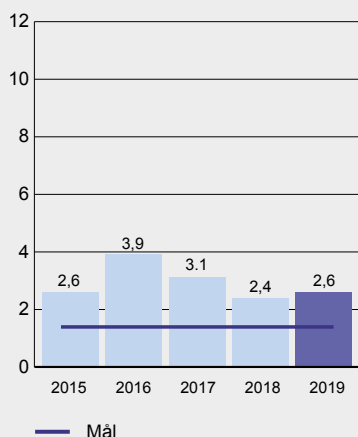
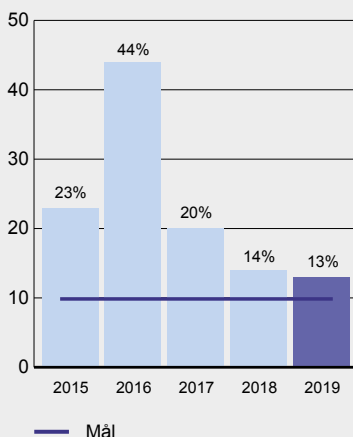
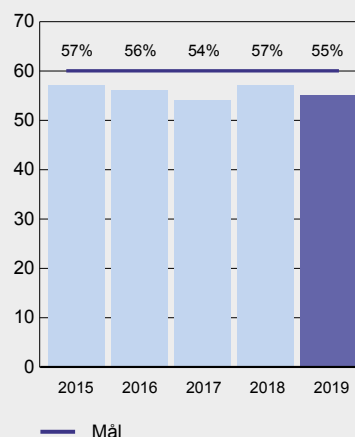
Limhamn, Lindängen, Hermodsdal och Oxie. Per den 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd till 7 958,4 Mkr (5 904,9).

Sedan den 21 juni 2017 är Trianons B-aktier noterade på Nasdaq First North Premier, numera Nasdaq First North Premier Growth Market med kortnamn TRIAN B. Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation, vilken noterades den 6 april på Nasdaq Stockholm. Under andra kvartalet 2019 emitterades en hållbar hybridobligation, med både grönt och socialt ramverk, som noterades på Nasdaq Stockholm den 17 maj 2019.

Bolagets finansiella mål är följande:

- Att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.
- Den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital ska som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel. Detta för att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet.
- 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 räntekostnader för derivat.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

För räkenskapsåret 2019 ökade förvaltningsresultatet med 35,6 procent (12,2). Avkastningen på eget kapital uppgick till 12,7 procent (13,6), belåningsgraden till 55,1 procent (56,6) samt räntetäckningsgraden till 2,6 gånger (2,4). Fastighetsportföljen bestod vid årets utgång av 75 procent bostads- och samhällsfastigheter.

Räntetäckningsgrad, ggr**Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %****Belåningsgrad, %**

Koncernen bestod, per bokslutsdagen, av 67 helägda bolag, 5 delägda bolag samt 2 intressebolag. Moderbolaget äger 7 fastigheter och övriga 65 fastigheter ägs via dotterbolag.

Moderbolag

Moderbolaget redovisade en nettoomsättning om 60,4 Mkr (50,4). Moderbolaget äger 7 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör 98 procent (96) av de totala intäkterna. Resultatet efter skatt uppgick till 58,0 Mkr (6,8). Likvida medel uppgick till 170,0 Mkr (25,6) och det egna kapitalet till 1 212,7 Mkr (611,8).

Organisation

Trianons organisation består av koncernövergripande funktioner anställda i moderbolaget samt förvaltningsorganisation och administrativ personal anställda i sammanlagt två olika bolag inom koncernen.

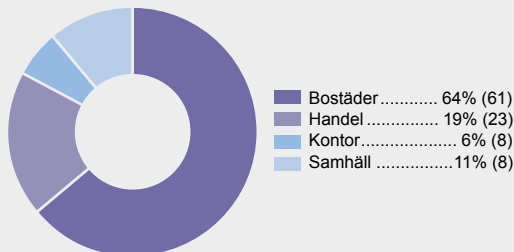
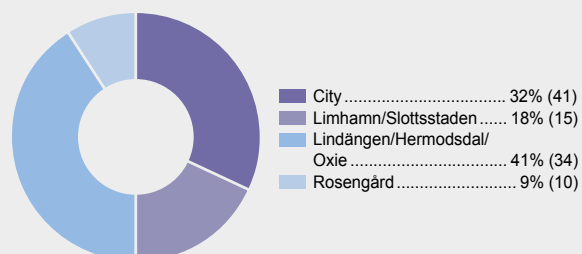
Förvaltningsorganisationen är fördelad på lokala förvaltningskontor på Lindängen, Hermodsdal Limhamn, Rosengård, Entré samt i city. Förvaltning sker med egenanställd personal såsom till exempel fastighetsförvaltare, fastighetstekniker, fastighetsskötare och bovärdar. Trianon rekryterar utifrån de egna bostadsområdena och 16 av 59 anställda är boende i de egna fastigheterna. Vid större fastighetsförvärv kompletteras den egna organisationen med köpta förvaltningstjänster lokalt. Tjänster för projektledning köps in vid större ombyggnadsprojekt och nybyggnadsprojekt.

Centrala funktioner så som uthyrning, kundservice, administration, ekonomi och finans utförs från Trianons huvudkontor i centrala Malmö för samtliga koncernbolag. Trianon hade totalt 59 (46) genomsnittligt antal anställda under räkenskapsåret, varav 24 kvinnor (22) och 35 män (24).

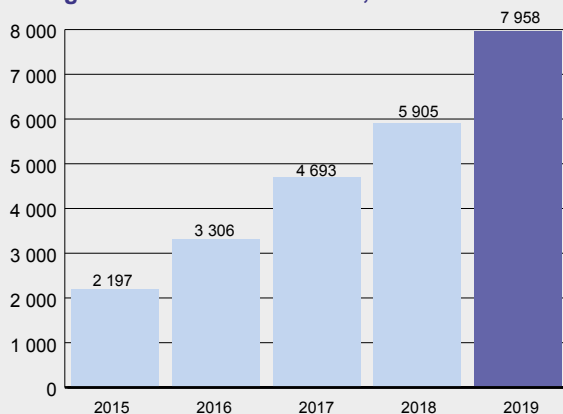
Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena City, Limhamn/ Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård och Oxie. Fastighetsinnehavet består av 72 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 341 196 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Trianon har vid räkenskapsårets utgång 3 163 stycken lägenheter samt cirka 350 lokaler. Det totala hyresvärdet uppgick till 557,8 Mkr (437,9) samt den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,5 procent (89,2) vid periodens utgång. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat på grund av ökad uthyrning och minskade rabatter.

Per den 31 december 2019 uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 7 958,4 Mkr (5 904,9). Andel per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2019 uppgick till följande; bostäder 64 procent (61), handel 19 procent (23), kontor 6 procent (8), samhäll 11 procent (8). Andelen bostäder har ökat till följd av förvärv av bostadsfastigheter under räkenskapsåret.

Fastighetsvärde per segment**Fastighetsvärde per område**

Under 2019 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,4 procent (0,3) av de totala hyresintäkterna.

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr**Finansiering och finansiell ställning**

Trianons verksamhet att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, finansieras med både eget kapital och externa lån. Genom en väl diversifierad fastighetsportfölj med starka kassaflöden och med hög andel bostäder, säkerställs en god kapitaltillgång. Under perioden har Trianon emitterat en hållbar hybridobligation om 400 Mkr, som noterats på Nasdaq Stockholm. Hybridobligationen bokförs som eget kapital. En nyemission har gjorts i november 2019 om 2,1 miljoner nya aktier, vilket ökat det egna kapitalet med 210 Mkr före transaktionskostnader.

Det egna kapitalet uppgick till 2 916,8 Mkr (2 064,3), varav 2 830,9 Mkr (1 978,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 309,6 Mkr (255,8), nyemission 204,4 Mkr (-0,2) samt minskade med utdelning till Trianons aktieägare om -39,5 Mkr (-34,4). Emission av hållbar hybridobligation om 400 Mkr ökade det egna kapitalet med 392,2 Mkr efter transaktionskostnader. Utdelning på hybridobligationen minskade det egna kapitalet med 14,2 Mkr under räkenskapsåret. Soliditeten uppgick till 34,6 procent (34,2) vid periodens slut.

Bolagets räntebärande nettoskulder uppgick per 31 december 2019 till 4 387,3 Mkr (3 342,9), varav ägarlån uppgick till 26,8 Mkr (21,2) samt konvertibellån till 11,4 Mkr (0,0). Belåningsgraden uppgick till 55,1 procent (56,6). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till cirka 1 år (1) vid periodens slut. Avtal har tecknats om refinansiering av låneskuld om 1 280 Mkr som förfaller under första kvartalet 2020. Trianon arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med Trianons finanspolicy. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till cirka 1 år (1). Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till 2,5 år med en avvikelse på +/- 1 år.

Räntesäkring för att begränsa ränterisk sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 060 Mkr (1 560) säkrat genom ränteswapar, vilket motsvarar cirka 46 procent av total räntebärande skuld om 4 526,8 Mkr (3 346,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,3 år (3,7). Den genomsnittliga räntan under 2019 uppgick till 2,4 procent (2,6) inklusive swapräntor. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till 3 år med en avvikelse på +/- 1 år.

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. Obligationsemis-

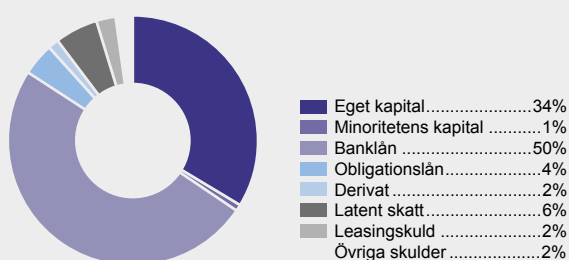
sionen möttes av en stor efterfrågan och blev väsentligt övertäcknad framförallt av institutionella investerare. Hybridobligationen som har evig löptid, löper med en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent. Hybridobligationen har bokförts som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

Emissionslikviden från hybridobligationen kommer att användas i enlighet med Bolagets hållbara ramverk, med inriktning på social hållbarhet, daterat 31 mars 2019. Likviden har även använts till delfinansiering av förvärv av 781 lägenheter med ett underliggande fastighetsvärde om 900 Mkr belägna på Hermodsäl och Almhög i Malmö som tillträdades den 30 april 2019.

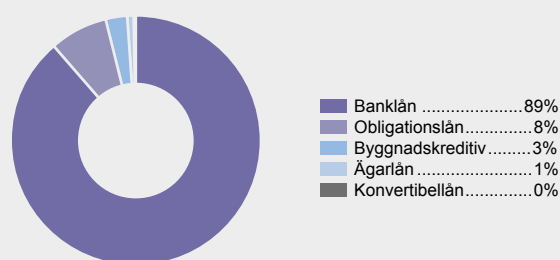
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 151,4 Mkr (101,0). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt -1 168,9 Mkr (-716,7). Årets förvärv av fastigheter, nybyggnadsprojekt samt investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till -281,2 Mkr (-244,4). Detta har finansierats med 149,2 Mkr (151,7) från den löpande verksamheten samt en nettoupplåning om 627,0 Mkr (585,6). Nyemissionen under räkenskapsåret har påverkat kassaflödet positivt med 204,4 Mkr (-0,3) samt hybridobligationsemission med 378,0 Mkr (0,0). Utdelning till bolagets aktieägare och minoriteter minskade kassaflödet med -42,0 Mkr (-34,4). Totalt uppgick årets kassaflöde till 147,7 Mkr (-14,1). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 177,7 Mkr (30,0).

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 307,1 Mkr (267,0), varav 309,6 Mkr (255,8) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie om 8,96 kronor (7,44). Resultatet har påverkats av värdeförändringar förvaltningsfastigheter om 292,3 Mkr (211,5) samt värdeförändringar derivat om -81,9 Mkr (-40,4). Av detta avser -27,4 Mkr (-29,1) räntor kopplade till underliggande räntederivat. Skatt på periodens resultat uppgick till -80,5 Mkr (-39,7) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -93,1 Mkr (-50,0), värdeförändringar av derivatinstrument 11,2 Mkr (2,5), skatt avseende obeskattade reserver i dotterbolag -1,2 (0,0) samt förändring av uppskjuten skattefordran 4,9 Mkr (7,8). Aktuell skatt uppgick till -2,3 Mkr (0,0).

Hyresintäkterna ökade med 30 procent och uppgick till 446,4 Mkr (344,5). Ökningen hänför sig främst till förvärvade fastigheter men också till uthyrningar och minskade rabatter. Hyresvärdet per 31 december 2019 uppgick till 557,8 Mkr (437,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (89). Nettouthyrningen för lokaler uppgick för perioden till 20,5 Mkr (14,2) på årsbasis.

Fastighetskostnaderna uppgick till -167,6 Mkr (-135,5). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongvariation avseende uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och sista kvartalet och lägst under tredje kvartalet.

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 107 (103) lägenheter har renoverats under året. Driftsöverskottet ökade med 34 procent och uppgick till 285,5 Mkr (212,6). Överskottsgraden uppgick till 64,0 procent (61,7).

Årets förvaltningsresultat ökade med 36 procent (12) till 177,3 Mkr (130,8), varav förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag uppgick till -0,3 Mkr (1,1). Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag uppgick till 177,2 Mkr (135,6). Ökningen beror främst på förvärv av fastigheter samt ökad uthyrningsgrad.

Central administration uppgick till -35,8 Mkr (-34,1).

Organisationen har utökats i samband med förvärv av fastigheter främst på Hermodsdal och Almhög och totalt antal anställda uppgick till 59 (50) varav 25 (22) tjänstemän vid årets utgång. Central administration har belastats med engångskostnader avseende kundförluster om totalt 1,8 Mkr.

Hållbarhet

Hållbarhet är en självklar utgångspunkt i Trianons affärsverksamhet. Grundtanken är att kombinera vinstdrivande verksamhet med hållbara fastigheter och hållbart boende för att kunna skapa värde för både kunder och samhälle. I kombination med långsiktig, trygg och god avkastning för bolagets ägare är detta en affärsmodell som leder till förtroende, positiv samhällsutveckling och uppfyllande av flera av målen i Agenda 2030 samtidigt som det stärker lönsamhet och tillväxt.

Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet ses som viktiga framgångsfaktorer och en del av det ansvar som Trianon har som fastighetsägare och hyresvärd. Att arbeta aktivt och målmedvetet med hållbarhet bidrar både till minskade affärsrisker och ökade affärsmöjligheter, och bolaget arbetar därför målstyrt, systematiskt och långsiktigt med hållbar utveckling i hela organisationen.

Trianon har alltid drivits av engagemang och nytänkande och satsningar på social hållbarhet har kommit att ligga i hjärtat av verksamheten. Genom en affärsmodell som bygger på förvaltning, jobbskapande, trygghetsskapande och satsningar på barn och ungdomar är Trianon drivande i frågor som rör social samhällsutveckling. Det har visat sig vara en framgångsrik modell som bidrar till minskat utanförskap och ökad framtidstro i utsatta områden samtidigt som det långsiktigt gynnar ekonomisk tillväxt, både för bolaget och samhället i stort.

Under räkenskapsåret har Trianon emitterat den första hållbara hybridobligationen på den nordiska kapitalmarknaden. Ett hållbart ramverk som inkluderar både sociala och gröna mål kopplar ihop Trianons hållbarhetsarbete med en ny finansieringsform för bolaget.

Affärsutvecklingschefen är ansvarig för Trianons övergripande hållbarhetsarbete och funktionen ingår sedan 2017 i Trianons ledningsgrupp.

Under 2019 intensifierades arbetet med Trianons hållbarhetsarbete, och för att säkerställa att bolaget når både sina egna hållbarhetsambitioner och andra intressenters förväntningar på ett effektivt sätt har bolagets nuvarande hållbarhetsarbete genomlysts och utvärderats. För mer information om Trianons hållbarhetsarbetet hänvisas till Hållbarhetsrapporten 2019 på sidorna 28-41.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Nya finansiella mål

Då det tidigare finansiella målet om en fördubbling av fastighetsvärdet uppnåddes i förtid under första kvartalet 2019 antog Trianon nya finansiella mål:

- Öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.
- Ha en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital som lägst ska uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.
- Ha en belåningsgrad som högst ska uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet (oförändrat).
- Ha en räntetäckningsgrad som lägst ska uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive räntekostnader för derivat (oförändrat).
- Att fastighetsportföljen långsiktigt ska bestå av 80 procent bostäder och samhällsfastigheter.

Hybridobligationsemission

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.

Nyemission

Trianon gjorde, den 27 november 2019, en nyemission av 2,1 miljoner aktier av serie B i enlighet med bemyndigande från årsstämma. Emissionen genomfördes till kursen 100 kronor per aktie och motsvarade en premie om 2 procent jämfört med stängningskursen samma dag. Bolaget tillfördes genom emissionen 210 Mkr före transaktionskostnader.

Personalkonvertibler

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 de 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 till en ränta om 2,25 procent och konvertering sker i slutet av 2022.

Listbyte

Trianons styrelse fattade beslut om att ansöka om listbyte från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholm. Listbyte beräknas ske under 2020 förutsatt att ansökan godkänns av Nasdaq Stockholm.

Stiftelsen Momentum Malmö

Trianon startade under fjärde kvartalet 2019 en allmännyttig stiftelse tillsammans med fyra av de fem största aktieägarna och MKB. Stiftelsen Momentum Malmö ska investera och stödja verksamheter för ökad trygghet och social hållbarhet i Malmö främst riktat mot barn och ungdomar. Av totalt 42 Mkr som investeras kommer 9 Mkr från Trianon samt 12 Mkr från Trianons fyra röstmässigt största ägare.

Förvärv och försäljningar

Tillträde av två bostadsfastigheter, Docenten 4 och Docenten 8, på Hermodsdal under första kvartalet 2019. Fastigheterna omfattar 105 lägenheter, 7 800 kvm och har ett totalt fastighetsvärde om 123 Mkr.

Förvärv och tillträde av 11 bostadsfastigheter på Hermodsdal och Almhög om 781 lägenheter och ett mindre antal kommersiella lokaler under andra kvartalet 2019. Förvärvet är Trianons största och har ett fastighetsvärde om 900 Mkr samt en uthyrningsbar yta om cirka 53 300 kvm.

Förvärv och tillträde av Multihuset på Limhamn (fastigheterna Bryggan 1 och Bryggan 2) under fjärde kvartalet 2019. Fastighetsvärdet uppgick till 425 Mkr och fastigheterna omfattar cirka 19 800 kvm uthyrningsbar yta varav cirka hälften består av ett parkeringshus. Fastigheterna blir ett servicenav för området med vårdcentral, barnvårdscentral, livsmedelsbutik, parkering, apotek och förskola. Multihuset består även av ett trettiotal lägenheter samt verksamhetslokaler.

Förvärv och tillträde av fastigheterna Bojen 1 och Fendern 1 under fjärde kvartalet 2019. Fastigheterna är två projektfastigheter i direkt anslutning till Multihuset på Limhamn där några av Limhamns Cementfabriks gamla silos är belägna. Den nya detaljplanen medger en potential om byggnation om upp till 15 000 kvm BTA bostäder och centrumfunktioner.

Under fjärde kvartalet 2019 tecknades avtal om försäljning av en projektfastighet med ungdomsbostäder på Sorgenfri. Överenskommet fastighetsvärde var 435 Mkr och tillträde beräknas till 2023 då fastigheten är färdigställd.

Under januari 2020 har förvärv och tillträde skett av bostadsfastigheten Lektorn 5 på Nydala. Fastigheten omfattar cirka 2 700 kvm fördelat på 44 lägenheter och med ett fastighetsvärde på 33 Mkr.

Under februari 2020 har förvärv och tillträde skett av fastigheterna Siljan 22 på Limhamn och Nötskrikan 18 i centrala Malmö. Fastigheterna omfattar totalt 7 735 kvm fördelat på 48 lägenheter och ett mindre antal lokaler och med ett fastighetsvärde på 318 Mkr. Fastigheten på Limhamn är belägen i nära anslutning till Trianons övriga fastigheter och inrymmer förutom bostäder också ICA Kvantum Malmborgs Limhamn.

Projekt

Nybyggnation av 144 lägenheter på fastigheterna Lerteglet 1 och Murteget 1, vid Oxie station påbörjades våren 2018. Nyproduktionen omfattar cirka 6 400 kvm. Lerteglet 1 färdigställdes i januari 2020 med inflyttning av 71 lägenheter. Murteget 1 med 73 lägenheter beräknas färdigställas andra kvartalet 2020.

Detaljplan för nybyggnation av bostäder och lokaler på fastigheten Landshövdingen 1, Rosengård Centrum förväntas vinna laga kraft under hösten 2020. Första etappen omfattar cirka 80 lägenheter om 12 000 kvm BTA och befinner sig på sydöstra delen av fastigheten.

Nybyggnation i Hyllie "Söder om badhuset" med temat "Social hållbarhet" förväntas ha byggstart under senhösten 2020. Fastigheten kommer att omfatta 72 lägenheter och 4 620 kvm BOA/LOA.

Trianon tilldelades under 2017 en markanvisning i området Sege Park i Malmö om cirka 6 600 kvm BTA, vilket medger nyproduktion av cirka 80 lägenheter. I Sege Park planeras en hållbar stadsdel med innovativa lösningar för både förnybar energi, delnings- och cirkulärekonomi. Tillträde till mark kommer att ske våren 2021.

I kvarteret Smedjan beläget i Sorgenfri i östra Malmö planeras små lägenheter riktade till unga vuxna under 29 år. I första etappen byggs cirka 200 lägenheter och i etapp två cirka 250 lägenheter. Den nya detaljplanen förväntas vinna laga kraft under våren 2020. Total yta BOA/LOA är 17 000 kvm.

Uthyrning kommersiella lokaler

Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade och uppgick till 93,5 procent (89,2). Uthyrning av kommersiella lokaler har fortsatt varit i fokus. Ett antal både större och mindre hyresavtal har tecknats under räkenskapsåret samt även efter räkenskapsårets utgång. Uthyrningsgraden i Entréfastigheterna vid tillträdet 2017 uppgick till 48 procent och efter de kontrakt som tecknats har den ökat till cirka 80 procent. Nettouthyrningen för 2019 uppgick till 20,5 Mkr (14,2). Nedan följer de viktigaste i korthet.

Hyresavtal om 15 år med ny livsmedelsaktör på Rosengård Centrum. Butiken öppnade under våren 2019.

Flertal uthyrningar på Entré till olika restaurangverksamheter och en större eventlokal.

Risker och riskhantering

Trianons verksamhet är förknippad med olika typer av risker som kan påverka Trianons resultat, kassaflöde och finansiella ställning. Genom att belysa riskerna kan Trianon på olika sätt begränsa dem genom ett aktivt strategiarbete och olika typer av rutiner i verksamheten.

Som en del i styrelsens arbete att säkerställa god internkontroll genomförde Trianons ledningsgrupp en koncernövergripande riskanalys i början av 2020. De huvudsakliga riskerna är indelade i fyra kategorier, strategiska risker, operationella risker, legala risker samt finansiella risker.

Nedan beskrivs de viktigaste riskerna och osäkerhetsfaktorerna för Trianons verksamhet.

STRATEGISKA RISKER

Strategiska risker innefattar risker som kan hindra Trianon från att uppnå bolagets vision och mål.

Miljörisker

Beskrivning av risk

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheten påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Det finns risk att bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om bolaget självt orsakat föroreningen eller ej. Risk finns även för att olika typer av extremväder som till exempel översvämningar kan drabba fastigheterna.

Exponering

Miljöriskerna i Trianons verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. I den del av fastighetsportföljen som härrör sig från 1960 till 1970-talet finns risk för att miljögifter kan påträffas och komma att ställa krav på olika typer av utredningar. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som skulle kunna ställas mot Trianon.

Hantering

Inför förvärv gör Trianon noggranna analyser av fastigheterna i samråd med extern teknisk kompetens för att minimera riskerna för miljöpåverkan. Ett fullgott försäkringsskydd för fastighetsportföljen syftar till att minimera riskerna för att täcka eventuella skador vid till exempel extremväder.

OPERATIONELLA RISKER

Operationella risker är sådana som är relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget.

Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning

Beskrivning av risk

Trianons intäkter består till största del av hyresintäkter som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser enligt avtalen. En försämring kan påverka koncernens resultat, kassaflöden samt fastighetsvärden.

Skillnaden mellan hyressättningen för lokaler och bostäder är stor. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad i form av det så kallade bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. I Malmö tillämpas den så kallade Malmömodellen som har framförhandlats mellan Hyresgästföreningen region södra Skåne och MKB Fastighets AB (MKB). Malmömodellen ger lägenhetens standard och läge större betydelse än vad som annars är brukligt.

Exponering

Trianon bedömer att risk för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg då det råder en stor bostadsbrist i Malmö. Risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet men begränsas genom den struktur av lokalkontrakt som finns i portföljen samt lokalernas geografiska läge.

Under 2019 kom cirka 44 procent av Trianons intäkter från kommersiella fastigheter och cirka 56 procent från bostadsfastigheter. Trianon bedömer att risk för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg då det råder en stor bostadsbrist i Malmö. Uthyrningsgraden för bostäder i Trianons bestånd uppgick till 99 procent vid utgången av 2019. Vakanser hänför sig till omflyttningsvakanser samt renoveringar vid omflyttningar.

Den 31 december 2019 svarade Trianons tio största kommersiella hyresgäster för cirka 51 procent av Trianons kontrakterade intäkter på årsbasis för kommersiella lokaler. Malmö stad är Trianons största hyresgäst och svarade för 11 procent av de kontrakterade intäkterna. Trianon bedömer att risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet men begränsas genom den struktur av lokalkontrakt som finns i portföljen samt lokalernas geografiska läge. Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalhyreskontrakt uppgick till 5,6 år. I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakt.

	KONTRAKTSVÄRDE MKR	ANDEL
År 2020	11,8	5%
År 2021	34,1	15%
År 2022	42,4	19%
År 2023	38,2	17%
År 2024	16,4	7%
År >2024	82,4	37%
Summa	225,3	100%

Hantering

Bostadsbristen i Malmö är fortsatt hög och det finns en stor efterfrågan på bostäder. Av Trianons 3 163 bostäder ligger 80 procent på en genomsnittlig hyra under 1 500 kronor per kvm och år. Då Malmö har en lägre genomsnittsinkomst än landet som helhet samt en ung befolkning kommer efterfrågan på prisvärda bostäder att vara fortsatt god framöver. Trianon arbetar aktivt med sina bostadsområden, bland annat genom lokalkontor och jobbskapande för att öka trivselen och stabiliteten i områdena.

Den största lokalvakansen avser de under 2017 förvärvade fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 – Entré-fastigheterna, som vid förvärvet hade uthyrningsgraden 48 procent. Vid årets utgång 2019 har uthyrningsgraden förbättrats till 80 procent. I övrigt lokalbestånd är vakanserna låga samt fastigheternas läge och standarder (nyrenoverade lokaler i gamla sekelskiftesfastigheter) har borgat för en hög uthyrningsgrad. Genom förvärvet av Multihuset i slutet av 2019, har vakanser ökat något i segmentet samhäll.

Förändrade driftskostnader och underhållskostnader

Beskrivning av risk

Förändrade drifts- och underhållskostnader kan ge en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader. Trianons driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, renhållning och vatten. Värmekostnader är föremål för säsongsvariationer och kostnaderna stiger under vintern.

Till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav är Trianon skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard. Underhållsutgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och underhåll för att upprätthålla den ursprungliga standarden på fastigheten. Andra utgifter av underhållskaraktär aktiveras i balansräkningen till den del åtgärderna anses höja fastigheternas värde.

Exponering

Flera varor och tjänster för drift av fastigheterna kan endast köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att Trianon tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar kan det komma att få en negativ effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

En stor del av Trianons kostnader är hänförliga till underhållskostnader och under räkenskapsåret 2019 uppgick sådana kostnader till 22 procent av de totala fastighetskostnaderna. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader.

Hantering

Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastigheterna och utvärderar ständigt förbättringar för att öka intäkterna och minska driftskostnader samt utvärderar energieffektiviseringar. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal för att hålla nere fastighetskostnaderna.

Underhållsplaner över fem år syftar till att minska risken för oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.

Risker relaterade till Trianons projektutveckling

Beskrivning av risk

En del av Trianons verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer och hyresgäst Anpassningar. Större fastighetsanpassande projekt är förknippade med kostsamma investeringar och det kan inte garanteras att kostnaderna för sådana investeringar kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader.

Exponering

Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid lokalerna och/eller bostäderna inte kan utnyttjas från den förväntade tidpunkten. För det fall Trianon inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle förverkligandet av ovan nämnda risker kunna få en negativ effekt på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Vid nybyggnationer gör Trianon en avsiktsförklaring med entreprenören rörande ett målpris. Detta ger incitament att hålla målpriset och skapar en transparent kostnadskontroll i projektet, vilket visat sig vara effektivt för att hålla budget i nyproduktioner.

Trianon arbetar med erfarna projektledare externt och internt både i nybyggnader och ombyggnader för att minimera kostnadshöjningar i projekten. I de fall Trianon bekostar investeringar för lokalanpassningar kompenseras bolaget i många fall av investeringstillägg i hyresavtal.

Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare

Beskrivning av risk

Det är viktigt att Trianon lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden. För de fall som bolaget skulle misslyckas med att behålla eller rekrytera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det kunna inverka negativt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering

Trianon bedriver sin verksamhet genom en liten organisation med begränsat antal anställda. Trianons framtida utveckling är i hög grad beroende av ledningens och andra nyckelpersoners kompetens och erfarenhet.

Hantering

Trianon arbetar ständigt med att förbättra attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder och personalomsättningen har historiskt sett varit väldigt låg. Arbetet med att stärka och grunda bolagets värderingar har fortsatt och utvecklats under 2019. Fokus har varit på att ge värdeorden engagemang, nytänkande och mod konkret innebörd hos medarbetare. Trianon erbjuder även interna karriärvägar för att kunna behålla duktiga medarbetare. Trianon uppmuntrar aktivt arbetsrotation och att medarbetare vidareutvecklas genom att söka nya arbetsområden inom bolaget. Ett incitamentsprogram i form av konvertibel lån har införts under året med syfte att motivera och behålla medarbetare.

LEGALA RISKER

Legala risker innefattar risker som är kopplade till lagar, förordningar och regelverk.

Fastighetstransaktioner

Beskrivning av risk

Risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

En del av Trianons löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. En förutsättning för förvärv är att utbudet på marknaden motsvarar Trianons förväntningar och investeringsförmåga vad gäller exempelvis läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa möjligheter att genomföra förvärv på till förmånliga villkor.

Exponering

Förvärv av fastigheter är förenade med risker kopplade till den förvärvade fastigheten såsom risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav.

Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för, till exempel om en transaktion inte fullföljs eller om ett förvärv återgår till följd av att bestämmelser i avtalsvillkoren eller finansieringsförbehåll aktualiseras. Exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av oberoende externa konsulter.

FINANSIELLA RISKER

Finansiella risker är relaterade till exponering mot fastighetsvärdering, ränta, likviditet och krediter samt övriga finansiella risker.

Förändringar i marknadsräntor

Beskrivning av risk

Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Huvuddelen av Trianons finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper i huvudsak med

rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av Trianons största kostnadsposter av räntekostnader. Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden

Exponering

Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Trianon väljer för räntebindning. Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2019 uppgick till 2,4 procent, inklusive ränteswapar. Vid en förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle, baserat på skuldsättningen den 31 december 2019, effekten på Trianons resultat före skatt innebära en ökning/minskning om cirka 25 Mkr på den del av skulden som inte omfattas av ränteswapar. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av Trianons skulder som omfattas av ränteswapar. Trianon hade per 31 december 2019 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om cirka 2 060 Mkr (1 560) i ränteswapar, med ett bokfört värde på 134 Mkr. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Trianons räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Trianons resultat.

Hantering

Trianons finanspolicy sätter mål gällande ränteexponering för koncernens låneportfölj. Målsättningen är att den genomsnittliga räntebindningstiden ska uppgå till 3 år med en maximal avvikelse på +/- 1 år. Skuldportföljen består av lån och derivat och mellan 50 till 70 procent av låneportföljen ska vara räntesäkrad i form av derivat enligt Trianons finanspolicy. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 3,3 år (3,7) samt andel av låneportföljen säkrad genom derivat till 46 procent (47).

Finansiering

Beskrivning av risk

Med refinansieringsrisk menas risken att det inte är möjligt att refinansiera ett lån eller annan finansiell förpliktelse som förfaller till betalning, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor.

Exponering

Trianons finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller på annat sätt, eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga för Trianon. Avtal finns med långivare om särskilda åtaganden såsom räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om dessa åtaganden ej uppfylls kan långivare ha rätt att påkalla återbetalning, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. Samtliga villkor har varit uppfyllda under räkenskapsåret.

Hantering

Trianons finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindning för koncernens låneportfölj. Målsättningen är att den genomsnittliga kapitalbindningstiden ska uppgå till 2,5 år med en maximal avvikelse på +/- 1 år. Låneportföljen ska fördelas på olika kapitalbindningstider och en jämn förfallostruktur ska eftersträvas bland Trianons långivare. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick kapitalbindningen till cirka 1 år (1). Dessutom ska en likviditetsreserv vid varje tid finnas tillgänglig.

Värdet på Trianons fastigheter

Beskrivning

Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Samtliga fastigheter som innehas av Trianon klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav

och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering

Trianons fastighetsvärde uppgick till 7 958 Mkr vid räkenskapsårets utgång.

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 398 Mkr.

Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antagande och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning. Vakansgraden avser endast kommersiella lokaler då bolaget bedömer att risk för vakans i bostadsfastigheter är låg.

	FÖRÄNDRING +/-	RESULTATEFFEKT FASTIGHETSVÄRDERINGAR, MKR
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-818/+1 040
Hyresintäkt	1,0 procentenhet	+/-113
Driftskostnad	1,0 procentenhet	-/+37
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-/+44

Hantering

Extern värdering sker av fastighetsportföljen minst en gång per år och interna värderingar görs vid varje kvartalsrapport. Trianon har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden i Malmö och förvaltningsarbetet sker nära hyresgäster. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader på olika sätt. Sociala satsningar i bostadsområden med-

verkar till att öka stabiliteten och tryggheten och leder dessutom till attraktiva bostadsområden, vilket också påverkar fastighetsvärdena positivt.

Skattelagstiftning

Beskrivning av risk

Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. Förändringar i skattelagstiftningen kan påverka förutsättningarna för Trianons verksamhet i betydande utsträckning.

Exponering

Under 2018 beslutades om nya skatteregler för företagssektorn. Dessa innebar i korthet:

- En generell begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn med ett avdragsutrymme om 30 procent av EBITDA samt en alternativ förenklingsregel där beloppsgränsen sätts till fem miljoner kronor.
- Att bolagsskattesatsen sänks till 20,6 procent i två steg fram till 2021.
- Att det införs ett så kallat primäravdrag för hyreshus i syfte att upprätthålla den höga takten på byggandet av hyreshus.

För fastighetssektorn, som har en relativt sett hög andel räntekostnader i förhållande till skattemässigt EBITDA, så innebär de nya skattereglerna ej full avdragsrätt för räntekostnaderna. Däremot sänks skattesatsen och primäravdraget gynnar nyproducerade fastigheter. Totalt sett för Trianon innebär de nya skattereglerna att det skattemässiga resultatet kommer att öka och att underskottsavdrag kommer att avräknas i snabbare takt.

Hantering

Trianons styrelse har antagit en skattepolicy som anger de riktlinjer som bolaget ska förhålla sig till när det gäller skattehantering. Denna innebär bland annat att Trianon ska följa frågor gällande förändrad lagstiftning noggrant och agera öppet och transparent gentemot myndigheter i skattefrågor. Extern skatteexpertis ska användas vid behov. Transaktioner som innebär aggressiv skatteplanering och som ej har affärsmässig drivkraft ska ej göras.

Förväntad framtida utveckling

Vid Trianons notering 2017 var ett av målen att dubbla fastighetsvärdet från 3,3 till 6,6 Mdkr inom tre till fem år, något som uppnåddes under 2019. Därför satte Bolaget under 2019 nya finansiella mål med en avkastning på eget kapital om 12 procent och en årlig tillväxt av förvaltningsresultatet på 12 procent. Ytterligare ett mål som sattes var att andelen bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till 80 procent av beståndet. Vid årsskiftet 2019/2020 var andelen 75 procent, vilket ger en lägre risk i verksamheten. För att uppnå de finansiella målen har Trianon en väl genomarbetad strategisk plan med fokus på Malmö med omnejd. Med en fortsatt stark fastighetsmarknad 2020 ser Trianon med tillförsikt på att med god marginal nå de finansiella målen. Det ska göras genom nyproduktion, uthyrning, värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och fler förvärv.

Aktier och ägarförhållanden

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

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

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Growth Market till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Stängningskursen den 31 december 2019 var 103,50 (63,80) kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3 617 Mkr (2 095) den 31 december 2019.

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. Övriga aktieägare representerar cirka 44 procent av kapitalet och cirka 33 procent av rösterna.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Fastighets AB Trianons utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 30 till 50 procent av koncernens förvaltningsresultat minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet. Styrelsen och verkställande direktören föreslår därför att 1,45 krona per aktie utdelas, vilket motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning.

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2019 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 17 juni 2020 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 stycket (försiktighetsregeln).

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	316 260 344 kr
Överkursfond	715 786 212 kr
Årets resultat	57 972 829 kr
	1 090 019 385 kr

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt följande:

att till aktieägarna utdelas (36 465 500 aktier á 1,45 kr)	52 874 975 kr
att i ny räkning överföres	1 037 144 410 kr
	1 090 019 385 kr

Bryggan, Multihuset på Limhamn



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 121.

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

	2019	2018
Avkastning på eget kapital, %	12,7%	13,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4
Soliditet, %	34,6%	34,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,4%	2,6%
Förvaltningsresultat, Mkr	177,3	130,8
Ökning av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period förregående år, %	35,6%	12,2%
Resultat före skatt, Mkr	387,6	306,7
Periodens totalresultat, Mkr	307,1	267,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	309,6	255,8
Eget kapital, Mkr	2 916,8	2 064,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2 830,9	1 978,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 452,9	1 978,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 384,0	2 398,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 006,0	2 398,8
Balansomslutning, Mkr	8 420,0	6 040,5

AKTIERELATERADE

	2019	2018
Antal utestående aktier, tusental*	36 465,5	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	34 561,1	34 365,5
Eget kapital per aktie, kr	77,63	57,57
Eget kapital per aktie, kr**	67,27	57,57
Resultat per aktie, kr*	8,96	7,44
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	92,80	69,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	82,43	69,80

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

FASTIGHETSRELATERADE

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

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

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

KONCERNENS RÄKENSKAPER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2019	2018
	1-3, 29-34		
Hysesintäkter	4	446,4	344,5
Övriga rörelseintäkter	5	6,7	3,6
Summa intäkter		453,1	348,1
Tomträttsavgäld	11	0,0	-3,8
Fastighetskostnader	6	-167,6	-131,7
Driftsnetto		285,5	212,6
Central administration	7,8	-35,8	-34,1
Resultat från andelar i intresseföretag	9	-0,4	5,9
varav förvaltningsresultat		-0,3	1,1
varav värdeförändringar		-0,1	5,8
varav skatt		0,0	-1,0
Finansiella intäkter	10	0,3	0,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	11	-5,8	0,0
Finansiella kostnader	12	-66,6	-49,1
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag		177,2	135,6
Förvaltningsresultat		177,3	130,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	292,3	211,5
Värdeförändring derivat	23	-81,9	-40,4
Resultat före skatt		387,6	306,7
Skatt på årets resultat	14	-80,5	-39,7
Årets resultat		307,1	267,0
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		307,1	267,0
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		309,6	255,8
Innehav utan bestämmande inflytande		-2,5	11,2
	15		
Årets totalresultat, kr per aktie före utspädning		8,96	7,44
Årets totalresultat, kr per aktie efter utspädning		8,95	7,44
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental		34 561,1	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental		34 579,3	34 365,5

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1-3, 29-34		
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	7 958,4	5 904,9
Nyttjanderätt, tomträtter	11	190,6	0,0
Materiella anläggningstillgångar	17	1,7	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar		8 150,7	5 906,2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	19	6,6	11,1
Andra långfristiga fordringar		1,8	2,2
Summa finansiella anläggningstillgångar		8,4	13,3
Uppskjuten skattefordran	24	47,7	31,5
Summa anläggningstillgångar		8 206,8	5 951,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	10,2	15,7
Aktuell skattefordran		0,2	2,1
Övriga fordringar		3,2	21,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	21,9	20,4
Summa omsättningstillgångar		35,5	59,5
Likvida medel		177,7	30,0
Summa omsättningstillgångar		213,2	89,5
SUMMA TILLGÅNGAR		8 420,0	6 040,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
Aktiekapital		91,1	85,9
Övrigt tillskjutet kapital		753,5	554,4
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 986,2	1 338,1
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 830,9	1 978,4
Innehav utan bestämmande inflytande		85,9	85,9
Summa eget kapital		2 916,8	2 064,3
<i>Långfristiga skulder</i>	26,27		
Räntebärande skulder	22	4 442,2	3 284,1
Övriga långfristiga skulder	22	38,2	21,2
Leasingskulder	11	190,6	0,0
Derivatinstrument	23	133,5	79,0
Uppskjuten skatteskuld	24	467,3	372,9
Summa långfristiga skulder		5 271,8	3 757,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	22	84,6	62,5
Checkräkningskredit	22	0,0	5,1
Leverantörsskulder		39,9	63,6
Aktuell skatteskuld		16,2	7,0
Övriga skulder		13,6	16,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	77,1	64,6
Summa kortfristiga skulder		231,4	219,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 420,0	6 040,5

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt Eget Kapital vid årets slut
Ingående eget kapital 2018-01-01	85,9	554,4	1 116,9	1 757,2	53,4	1 810,6
Årets resultat			255,8	255,8	11,2	267,0
Övrigt totalresultat				0,0		0,0
Summa totalresultat för året			255,8	255,8	11,2	267,0
Förvärv av verksamheter					22,0	22,0
Nyemission			-0,2	-0,2		-0,2
Utdelning			-34,4	-34,4	-0,7	-35,1
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	0,0	0,0	-34,6	-34,6	21,3	-13,3
Utgående eget kapital 2018-12-31	85,9	554,4	1 338,1	1 978,4	85,9	2 064,3
Ingående eget kapital 2019-01-01	85,9	554,4	1 338,1	1 978,4	85,9	2 064,3
Årets resultat			309,6	309,6	-2,5	307,1
Övrigt totalresultat				0,0		0,0
Summa totalresultat för året			309,6	309,6	-2,5	307,1
Förvärv av verksamheter					5,0	5,0
Nyemission	5,3	199,2*		204,4		204,4
Hybridobligation			392,2**	392,2		392,2
Utdelning hybridobligation			-14,2	-14,2		-14,2
Utdelning aktier			-39,5	-39,5	-2,5	-42,0
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	5,3	199,2	338,5	542,9	2,5	545,4
Utgående eget kapital 2019-12-31	91,1	753,5	1 986,2	2 830,9	85,9	2 916,8

* Varav transaktionskostnader 5,5 Mkr.

** Varav transaktionskostnader 7,8 Mkr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28		
Driftsnetto		285,5	212,6
Central administration		-35,8	-34,1
Betalt finansnetto		-98,9	-77,9
Ej kassaflödespåverkande poster		0,6	0,4
Betald inkomstskatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		151,4	101,0
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		41,0	13,5
Förändringar av rörelseskulder		-43,2	37,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149,2	151,7
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-281,2	-244,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-887,0	-469,3
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-1,0	-1,3
Förvärv av andelar i intresseföretag		-0,2	-0,4
Uttag från andelar i intresseföretag		0,0	0,9
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar		0,5	-2,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 168,9	-716,7
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		716,9	634,2
Amortering av lån		-89,9	-48,6
Emission		204,4	-0,3
Hybridobligation		392,2	0,0
Utdelning hybridobligation		-14,2	0,0
Utbetald utdelning		-42,0	-34,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 167,4	550,9
Årets kassaflöde		147,7	-14,1
Likvida medel vid årets ingång		30,0	44,1
Likvida medel vid årets utgång		177,7	30,0

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2019	2018
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	60,4	50,4
Resultat från andel i intresseföretag	9	1,3	1,2
Övriga rörelseintäkter	5	0,1	0,6
Summa rörelseintäkter		61,8	52,2
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	6	-29,0	-27,0
Övriga externa kostnader		-9,5	-7,4
Personalkostnader	7	-7,4	-6,9
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33,2	-25,8
Summa rörelsekostnader		-79,1	-67,1
Rörelseresultat		-17,3	-14,9
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	21,7	20,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-50,7	-47,5
Värdeförändring derivat	23	-14,5	0,0
Summa finansiella poster		-43,5	-26,9
Resultat efter finansiella poster		-60,8	-41,8
Bokslutsdispositioner	13	103,5	44,8
Resultat före skatt		42,7	3,0
Skatt på årets resultat	14	15,3	3,8
Årets resultat		58,0	6,8

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2019	2018
Årets resultat		58,0	6,8
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Totalresultat för året		58,0	6,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	29		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	16	639,1	637,4
Inventarier, verktyg och installationer	17	0,4	0,3
Summa materiella anläggningstillgångar		639,5	637,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	686,1	566,2
Fordringar hos koncernföretag	31	1 076,3	558,6
Andelar i intresseföretag	19	5,6	12,6
Uppskjuten skattefordran	24	29,8	12,9
Andra långfristiga fordringar		1,8	2,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 799,5	1 152,3
Summa anläggningstillgångar		2 439,0	1 790,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	2,4	0,4
Övriga fordringar		0,4	18,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	6,0	4,5
Summa omsättningstillgångar		8,8	23,0
Kassa och bank		170,0	25,6
Summa omsättningstillgångar		178,8	48,6
SUMMA TILLGÅNGAR		2 617,8	1 838,6

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	29		
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		91,2	85,9
Uppskrivningsfond		10,0	10,1
Reservfond		21,4	21,4
Summa bundet eget kapital		122,6	117,4
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		715,8	516,6
Balanserat resultat		316,4	-29,0
Årets resultat		58,0	6,8
Summa fritt eget kapital		1 090,2	494,4
Summa eget kapital		1 212,7	611,8
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	24	10,6	9,0
<i>Långfristiga skulder</i>	26,27		
Skulder till kreditinstitut	22	445,9	399,2
Övriga långfristiga skulder		358,8	345,0
Derivatinstrument	23	131,5	0,0
Skulder till koncernföretag	22	415,4	409,2
Summa långfristiga skulder		1 351,6	1 153,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	12,1	9,5
Checkräkningskredit	22	0,0	5,1
Leverantörsskulder		9,3	31,8
Övriga skulder		8,9	5,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	12,6	12,5
Summa kortfristiga skulder		42,9	64,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 617,8	1 838,6

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Årets resultat	Summa
	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserat resultat		
Ingående eget kapital 2018-01-01	85,9	10,2	21,4	517,0	9,9	-4,7	639,7
Nyemission				-0,3			-0,3
Disposition av föregående års resultat					-4,7	4,7	0,0
Utdelning					-34,4		-34,4
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1		-0,1	0,2		0,0
Årets resultat						6,8	6,8
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	85,9	10,1	21,4	516,6	-29,0	6,8	611,8
Ingående eget kapital 2019-01-01	85,9	10,1	21,4	516,6	-29,0	6,8	611,8
Nyemission	5,3			199,2*			204,5
Hybridobligation					392,2**		392,2
Utdelning hybridobligation					-14,2		-14,2
Disposition av föregående års resultat					6,8	-6,8	0,0
Utdelning					-39,5		-39,5
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1			0,0		-0,1
Årets resultat						58,0	58,0
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	91,2	10,0	21,4	715,8	316,3	58,0	1 212,7

* Varav transaktionskostnader 5,5 Mkr.

** Varav transaktionskostnader 7,8 Mkr.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2019	2018
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28		
Rörelseresultat		-17,3	-14,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		31,9	24,5
Erhållna räntor		0,2	0,0
Betalda räntor		-50,6	-47,3
Betald inkomstskatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-35,8	-37,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		14,2	-16,3
Förändringar av rörelseskulder		-18,9	30,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-40,5	-23,1
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-34,9	-85,2
Förvärv av inventarier		-0,1	-0,4
Förvärv av aktier i dotterföretag		-32,7	-0,5
Förvärv av andelar i intresseföretag		-0,5	-0,4
Uttag från andel i intressebolag		0,0	1,6
Förändring andra långfristiga fordringar		0,2	-2,0
Tillkommande fordringar koncernmellanhavanden		-353,0	-217,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-421,0	-304,2
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		204,5	-0,2
Hybridobligation		392,2	0,0
Utdelning hybridobligation		-14,2	0,0
Förändring av checkkredit		-5,1	5,1
Upptagna lån		72,0	353,7
Återbetalning av ägarlån		0,0	-20,4
Amortering av lån		-9,0	-9,2
Tillkommande skulder koncernmellanhavanden		2,5	28,8
Erhållen utdelning		2,5	0,0
Utbetald utdelning		-39,5	-34,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		605,9	323,4
Årets kassaflöde		144,4	-3,9
Likvida medel vid årets ingång		25,6	29,5
Likvida medel vid årets utgång		170,0	25,6

NOTER

NOT 1 Allmän information

Fastighets AB Trianon (publ) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Malmö. Moderbolagets B-aktier är sedan den 21 juni 2017 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation, vilken sedan den 6 april 2018 har varit noterad på Nasdaq Stockholm. Under andra kvartalet 2019 emitterades en hållbar hybridobligation, vilken har sedan den 17 maj 2019 varit noterad på Nasdaq Stockholm.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, företrädesvis i centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Hermodsdal, Rosengård och Oxie. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2019 har godkänts av styrelsen den 25 mars 2020 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 17 juni 2020.

NOT 2 Redovisningsprinciper

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft under räkenskapsåret

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasingavtal. Koncernen har tillämpat den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte har räknats om. Leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden justerat för förutbetalda eller upplupna

leasingavgifter redovisade i balansräkningen per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har inte medfört någon effekt på eget kapital.

Som en följd av införandet av IFRS 16 har koncernens balansomslutning ökat genom inkludering av nyttjanderättstillgångar och leasingskulder. Koncernens innehav av tomträtter är det som främst ger effekt i koncernens rapporter. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal och ett evighetskapitaliserat belopp av tomträttsavgälderna har tagits upp under rubriken Nyttjanderätt tomträtter och motsvarande belopp har tagits upp som långfristig leasingskuld. Tomträttsavgäld samt arrendekostnader kopplade till dessa avtal, tidigare redovisade inom driftsöverskottet, redovisas från och med 2019 inom finansnettot i resultaträkningen. Övergången till IFRS 16 har inte fått några effekter på kassaflödesanalysen.

För mer information om leasingavtal och övergångseffekter se not 11.

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

Vid upprättandet av årsredovisningen per den 31 december 2019 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. Inga av dessa reviderade eller nya standarder bedöms få påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Grunder för rapporternas upprättande

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljoner kronor om inte annat anges.

I årsredovisningen har värdering av posterna skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering skett till verkligt värde.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning

av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 16.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av en koncern som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet delas upp i de rörelsesegment som följs upp av koncernledningen, vilka är bostäder, handel, kontor och samhäll. Koncernledningen följer upp hyresintäkter, driftskostnader, driftsnetto, överskottsgrad och verkligt värde. För mer information se not 32.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets balanserade vinstmedel som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs för varje enskilt förvärv. I de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där det förvärvade bolaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner.

Lagstiftningens avskrivningsregler möjliggör avskrivningar utöver avskrivningar enligt plan. I koncernredovisningen redovisas dock inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. I koncernens balansräkning

har de obeskattade reserverna delats upp i uppskjuten skatteskuld respektive eget kapital. Eliminering av eget kapital sker därefter så att endast intjänat eget kapital efter förvärvstillfället kvarstår. I koncernens resultaträkning fördelas avsättning till eller upplösning av obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat.

Tillgångsförvärv

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten som identifierats vid upprättandet av förvärvsanalysen. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsutgift, vilken inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter samt eventuellt avdragen rabatt för uppskjuten skatt. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter i rapport över finansiell ställning till verkligt värde, se nedan under punkten förvaltningsfastigheter.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Anskaffningsvärdet för ett förvärv utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av eventuell avtalad villkorad köpeskilling. Uppskjuten skatt redovisas på identifierade övervärden. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultatet när de uppstår.

Eventuell positiv skillnad mellan anskaffningskostnaden för aktier och koncernens andel av det verkliga värdet på den förvärvade rörelsens identifierbara tillgångar och skulder redovisas som koncernmässig goodwill. Är skillnaden negativ redovisas den direkt i resultaträkningen. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. I koncernredovisningen har redovisningsprinciperna för dotterbolag, i förekommande fall, anpassats för att uppnå en enhetlig tillämpning av koncernens principer.

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men

investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

Samarbetsarrangemang

Bolag där Trianon har ett långsiktigt ägarengagemang, och tillsammans med en eller flera samarbetspartner har ett bestämmande inflytande, delas upp i joint venture eller gemensamma verksamheter beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtaganden i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. Joint venture redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att i koncernens rapport över resultat redovisas årligen Trianons andel av resultatet. I balansräkningen justeras värdet av andelarna med resultatandelen samt med eventuella utdelningar. För innevarande räkenskapsår har Trianon inga samarbetsarrangemang.

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner, d.v.s. som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förlust på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Rapport över kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid, såvida inte en annan systematisk metod bättre återspeglar den

ekonomiska innebörden. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter av förtidsinlösen av hyreskontrakt, intäkter från fastighetsförvaltning av intressebolag samt övriga intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Vinst och förlust från fastighetsförsäljningen redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

Finansiella intäkter

Ränteintäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

RÖRELSEKOSTNADER

Leasingavtal

IFRS 16 från och med 1 januari 2019

Vid övergången till IFRS 16 samt vid tecknandet av nya leasingavtal redovisas en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperioder. Möjliga förlängningsperioder inkluderas om koncernen är rimligt säker på att dessa kommer att nyttjas. Vid diskontering används bolaget marginella låneränta som för närvarande uppgår till 3,35 procent.

Leasingavtalet kan komma att förändras under leasingperioden varvid omvärdering av leasingskulden och nyttjanderättstillgången sker.

Leasingavgifter fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta. Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. Med hänsyn till att aktuella leasingavtal avser tomträtter där nyttjandetid bedöms motsvara evighet så redovisas leasingavgiften i sin helhet som räntekostnad.

Bolaget tillämpar lätttnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt kortidsleasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som kostnad den period som nyttjandet sker.

IAS 17 till och med 2018 12 31

Klassificeringen av ett leasingavtal avgörs av i vilken omfattning de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med ägandet av det aktuella leasingobjektet finns hos leasetagaren. Ett leasingavtal klassificeras som ett finansiellt leasingavtal om det innebär att de ekonomiska fördelar och risker som förknippas med ägandet av objektet i allt väsentligt

överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett leasingavtal klassificeras som operationellt om det inte innebär att dessa fördelar och risker i allt väsentligt överförs till leasetagaren. Koncernen har endast operationella leasingavtal (tomträttsavtal) vilket innebär att leasingavgiften redovisas som kostnad fördelat linjärt över leasingperioden.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader som avser drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncern-gemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag. Även kundförluster ingår i central administration.

Ersättningar till anställda

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. Ersättning till anställda såsom lön och pension redovisas som kostnad under den period när de anställda utfört de tjänster som ersättningen avser.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Utgörs av koncernens andel av resultat i de företag som klassificerats som intresseföretag enligt definition ovan. Resultat från de intressebolag som innehar förvaltningsfastigheter inkluderar verkligt värdeförändringar på fastighetsinnehavet.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteutgifter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Räntekostnader periodiseras över löptiden. Lånekostnader direkt hänförliga till större nybyggnadsprojekt aktiveras under produktionstiden. Uttagna pantbrev i samband med nybyggnation kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Värdeförändringar avseende derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under separat rubrik i resultaträkningen.

INKOMSTSKATTER

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång eller när tillämpade redovisningsprinciper skiljer sig åt mellan enskilt koncernföretags redovisning och koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Då den uppskjutna skatten förväntas realiseras efter 2020 har skattesatsen 20,6 procent använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med individuella avkastningskrav per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde genom oberoende externa värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer. Som externa värderingsmän har Forum Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner samt Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, vilka samtliga är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare, anlitats, vilket gjordes senast i december 2019. Vid utgången av räkenskapsåret har samtliga fastigheter

externvärderats förutom projektfastigheter, vilka har värderats till anskaffningsvärde fram till dess det finns en tillräckligt hög tillförlitlighet för att värdera om projektfastigheterna. Byggrätter och potentiella byggrätter har ej värderats förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 6, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter. För mer information angående värdering av förvaltningsfastigheter se not 16.

Utgifter som är värdehöjande aktiveras. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras räntekostnaden.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I de fall en materiell anläggningstillgång består av flera betydande delar fördelas anskaffningsvärdet på dessa delar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avskrivningarna baseras på anskaffningsvärden vilka, efter avdrag för eventuella restvärden, fördelas över uppskattad nyttjandeperiod.

Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder:

- Inventarier, verktyg och installationer; 5 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen. Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett

nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

Trianons principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader förutom derivat och instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, vilka redovisas exklusive transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Här redovisar Trianon de tillgångar vilka innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden samt att de avtalade villkoren för de tillgångarna ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som bara är betalningar av kapitalbelopp och ränta på de utestående beloppen.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns objektiva grunder för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas avseende kundfordringar samt övriga tillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen ingår kassa och banktillgodohavanden samt kortfristiga likvida placeringar med en ursprunglig löptid på maximalt 3 månader.

Finansiella skulder

All upplåning (skuld till kreditinstitut och obligationslån) samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori.

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader. Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas och företaget utfärdar egetkapitalinstrument till en för att utsläcka hela eller en del av en skuld redovisas skillnaden mellan den finansiella skuldens redovisade värde och egetkapitalinstrumentets verkliga värde i resultaträkningen.

Trianon redovisar under året ett konvertibelt skuldebrev. Det verkliga värdet på skulddelen i ett konvertibelt skuldebrev beräknas med en diskonteringsränta som utgörs av marknadsräntan för en skuld med samma villkor men utan konverteringsrätten till aktier.

Beloppet redovisas som skuld till upplupet anskaffningsvärde fram tills att skulden konverteras eller förfaller. Konverteringsrätten, redovisas inledningsvis som skillnaden mellan verkligt värde för hela det sammansatta finansiella instrumentet och skulddelens verkliga värde. Denna redovisas i eget kapital netto efter skatt.

Derivat

Derivat redovisas initialt till verkligt värde per datumet då kontraktet ingås. Efterföljande redovisning sker till verkligt värde via resultaträkningen. Derivat som har ett positivt värde redovisas som fordran och derivat som har negativa värden redovisas som skuld. Trianons derivat har anskaffats för att säkra de risker för ränteeponering som Trianon är utsatt för. För redovisade räkenskapsår finns inga derivat som är identifierade som säkringsinstrument.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Eget kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Obligatoriskt inlösbare preferensaktier klassificeras som skulder.

Trianon har för innevarande år ej några preferensaktier.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Koncernen redovisar från och med innevarande räkenskapsår en hybridobligation med evig löptid som del av eget kapital. Den räntekostnad som erlaggs till innehavarna av obligationen redovisas såsom en följd av detta såsom en utdelning direkt i eget kapital.

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, exklusive utdelning som är hänförlig till preferensaktier
- med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerad för fondemissionselementet i stamaktier som emitterats under året och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:

- effekten, efter skatt, av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier, och
- det vägda genomsnittet av antalet stamaktier som tillkommer om samtliga potentiella stamaktier, som ger upphov till utspädningseffekt konverteras till aktier.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt 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.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta nedan.

Byggnader och mark

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid reparationer och ombyggnader aktiveras endast sådana arbete som medför en varaktig resultatförbättring genom höjd hyra eller sänkt kostnad. Avskrivning på byggnader sker med 1 procent per år.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget i IFRS 9 att inte värdera finansiella instrument till verkligt värde. Moderbolaget innehar derivat (ränteswappar) vilka ej uppfyller kraven för säkringsredovisning. Med hänsyn till att dessa derivat har negativa värden redovisas dessa derivat som skuld per 2019-12-31. En väsentlig del av derivatskulden avser att säkra räntekostnader hänförliga till skulder i dotterföretag. Den kompensation de erhåller för detta redovisas som en fordran på dotterföretagen dvs. en fordran på dotterföretag motsvarande värdet av korresponderande derivatskuld. Den värdeförändring som redovisas i resultaträkningen i posten "värdeförändring derivat" avser därför den del som avser att säkra räntan på egna skulder, dvs. efter att kompensation redovisats såsom fordran på dotterbolagen. Effekten för 2019 framgår av not 23.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Innehav i dotterföretag

Innehav i dotterföretag värderas utifrån anskaffningsvärde vari ingår förvärvsrelaterade utgifter. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger återvinningsvärdet, sker nedskrivning.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag värderas utifrån anskaffningsvärde. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger anskaffningsvärdet, sker nedskrivning.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier i dotterföretag hos givaren, i den mån nedskrivning inte erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, d.v.s. som bokslutsdisposition.

Eventualförpliktelser

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Leasingavtal

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital.

NOT 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

Trianonkoncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Inga valutarisker finns i koncernen. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

RÄNTERISK & RÄNTEBINDNING

Trianon har en belåningsgrad som uppgår till 55,1 procent (56,6). Den räntebärande upplåningen medför att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 2 060 Mkr (1 560) säkrats med ränteswapar, vilket motsvarar 46 procent (47) av de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken exklusive swapar uppgick vid årsskiftet till 1,68 (1,67) procent samt inklusive swapräntor 2,4 procent (2,6). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 25,0 Mkr (17,9), beräknat på den del av skulden som inte säkrats, för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2019.

Under 2019 har nya swapavtal ingåtts om 400 Mkr på tio års löptid samt 100 Mkr på fem års löptid. Dessutom har en swap om 300 Mkr med nio års löptid avtalats under 2019 men startat i januari 2020.

Enligt bolagets finanspolicy ska räntebindningstiden vara 3 år med en tillåten avvikelse på maximalt +/- 1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per bokslutsdagen 3,3 år (3,7).

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR 2019-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2020	2 574	57%
2021	183	4%
2022	0	0%
2023 och framåt	1 770	39%
Summa	4 527	100%

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

I syfte att begränsa ränterisken har avtal tecknats om ränteswapar om totalt 2 060 Mkr (1 560) enligt följande:

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)
2015-12-29	2020-12-29	150	-0,9
2016-06-22	2021-06-22	100	0,0
2011-06-23	2021-06-23	40	-2,0
2019-03-11	2024-03-11	100	-0,5
2015-03-18	2025-03-18	100	-4,0
2016-06-22	2026-06-22	100	-3,6
2017-09-07	2026-09-07	200	-8,7
2018-03-29	2028-03-29	100	-5,9
2018-05-29	2028-05-29	100	-5,5
2018-06-21	2028-06-21	200	-9,5
2018-12-27	2028-12-27	470	-73,3
2019-03-15	2029-03-15	100	-2,9
2019-03-22	2029-03-22	100	-3,2
2019-06-10	2029-06-11	200	-0,5
2020-01-27*	2029-01-25		-13,1
Summa		2 060	-133,5

*Avtal om swap om 300 Mkr har ingåtts under 2019, men startat efter räkenskapsårets utgång.

Samtliga räntederivat redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 29.

Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

REFINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen begränsar risken genom det finansiella målet att belåningsgraden ej ska överstiga 60 procent. Belåningsgraden per bokslutsdagen uppgick till 55,1 procent (56,6).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2019 till 4 565,0 (3 372,9) Mkr, varav 0 (5,1) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit om 25 (25) Mkr. Övriga långfristiga skulder uppgick till 38,2 Mkr (21,2) och består av 11,4 Mkr (0,0) konvertibellån samt 26,8 Mkr ägarlån (21,2).

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR

Upplåning sker från tre banker, Nordea, Handelsbanken samt Swedbank. Enligt avtal omfattande 75 procent av krediterna, ska koncernens räntetäckningsgrad (resultat efter finansiella intäkter och kostnader, ökat med externa räntekostnader i relation till externa räntekostnader) ej understiga 1,5 ggr samt koncernens belåningsgrad (räntebärande nettoskuld i relation till förvaltningsfastigheter) ej överstiga 60 procent. Enligt avtal omfattande 16 procent av krediterna skall koncernens soliditet (eget kapital/balansomslutning) ej understiga 30 procent. Samtliga kriterier har uppfyllts för båda räkenskapsåren.

Avtal har tecknats om refinansiering av låneskuld om 1 284,2 Mkr som förfaller under första kvartalet 2020, vilket har räknats in i bolagets kapitalbindningstid.

Under första kvartalet 2018 har en icke säkerställd företagsobligation emitterats om ett belopp på 350 Mkr. Obligationerna emitteras 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, se not 22.

Enligt bolagets finanspolicy ska kapitalbindningstiden vara 2,5 år med en tillåten avvikelse på maximalt +/- 1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var per bokslutsdagen 1 år (1).

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR 2019-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2020	3 716*	82%
2021	811	18%
2022 och framåt	0	0%
Summa	4 527	100%

* Efter bokslutsdagen har lån med förfall inom 1-6 månader förlängts på 12 månader med förfall under 2021.

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.

Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen.

LÖPTIDSANALYS AVSEENDE ODISKONTERADE SKULDER:

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Efter 5 år	Totalt
Räntebärande skulder inklusive räntekostnader	46,7	128,9	4 821,4	0,0	4 997,0
Leasingskuld	1,6	4,8	25,5	142,9	174,8*
Leverantörsskuld	39,9	0,0	0,0	0,0	39,9
Övriga skulder	0,0	0,0	11,4	26,8	38,2
Summa	88,2	133,7	4 858,3	169,7	5 249,9

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Efter 5 år	Totalt
Räntebärande skulder inklusive räntekostnader	37,8	108,9	3 600,5	0,0	3 747,2
Leverantörsskuld	63,6	0,0	0,0	0,0	63,6
Övriga skulder	0,0	0,0	0,0	21,2	21,2
Summa	101,4	108,9	3 600,5	21,2	3 832,0

* Skuld beräknad efter faktiska leasingkontrakt.

KREDIT- OCH MOTPARTSRISK

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

EXPONERING I FINANSIELLA FORDRINGAR EXKLUSIVE LIKVIDA MEDEL

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

MKR	KONCERN			MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018	
Kundfordringar	10,2	15,7	2,4	0,4	
Upplupna intäkter	10,9	15,8	1,7	3,3	
Övriga Fordringar*	1,8	2,2	1,8	2,0	
Summa	22,9	33,7	5,9	5,7	

*Övriga fordringar avser reverslån.

Av dessa förfaller 16,1 Mkr inom 3 månader, 0,0 Mkr inom 1 år och övriga har ännu ej förfallit till betalning. Kreditförlusten finns i posten kundfordringar.

MKR	KONCERN			MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018	
Kundfordringar	12,4	18,1	2,5	0,5	
Reserv osäkra kundfordringar	-2,2	-2,4	-0,1	-0,1	
Summa kundfordringar	10,2	15,7	2,4	0,4	

Under räkenskapsåret har 2,2 Mkr (0,9) reserverats för osäkra kundfordringar.

Not 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

Lokalkontrakt kan innehålla avgifter som består av serviceavgifter såsom värme, vatten, kyla, sopor med mera.

Posten ingår i hyresintäkter lokaler.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Bostäder	237,8	169,0	9,6	9,3
Lokaler	195,1	163,9	45,8	37,1
Garage och parkeringsplatser	13,5	9,8	5,0	3,2
Övrigt	0,0	1,8	0,0	0,8
Summa	446,4	344,5	60,4	50,4

Kontraktsförallostruktur	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde	Andel, %	Totalt kontrakts- värde under avtalstiden	
					Andel, %
Kommersiella lokalkontrakt, löptid					
2020	45	11,8	5%	9,8	1%
2021	98	34,1	15%	53,8	4%
2022	91	42,4	19%	115,5	9%
2023	58	38,2	17%	137,8	11%
Övriga t.o.m. 2041	49	98,9	44%	956,6	75%
Summa	341	225,3	100%	1 273,5	100%

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.

NOT 5 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Övriga rörelseintäkter				
Övriga rörelseintäkter	6,7	3,6	0,1	0,6
Summa	6,7	3,6	0,1	0,6

NOT 6 Fastighetskostnader

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
El- och värmekostnader	45,1	40,5	8,5	8,8
Övriga driftskostnader	16,2	12,4	0,4	1,2
Reparation och underhåll	37,9	29,5	5,5	3,4
Fastighetsskatt	18,2	15,2	5,7	6,0
Övriga fastighetskostnader	50,2	34,1	8,8	7,6
Summa	167,6	131,7	29,0	27,0

NOT 7 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

Medeltal anställda koncernen:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Män	35	24	1	1
Kvinnor	24	22	2	2
Summa	59	46	3	3

Könsfördelning inom styrelsen:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Styrelseledamöter inklusive suppleanter				
Män	4	4	4	4
Kvinnor	4	4	4	4
Summa	8	8	8	8

MKR Löner och andra ersättningar:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsen och verkställande direktören	2,5	2,4	2,5	2,4
Övriga anställda	21,3	16,7	2,0	1,8
Summa	23,8	19,1	4,5	4,2

MKR Sociala kostnader:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1,3	1,2	1,3	1,2
Pensionskostnader för övriga anställda	1,8	1,3	0,5	0,4
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8,1	6,5	1,8	1,7
Summa	11,2	9,0	3,6	3,3

MKR Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2019:	KONCERN		MODERBOLAG	
	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelse	0,9	0,0	0,0	0,9
Verkställande direktören	1,6	0,1	1,3	3,0
Övriga ledande befattningshavare, antal 2 (2)	2,0	0,0	0,5	2,5
Summa	4,5	0,1	1,8	6,4

MKR Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2018:	KONCERN		MODERBOLAG	
	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelse	0,9	0,0	0,0	0,9
Verkställande direktören	1,5	0,1	1,2	2,8
Övriga ledande befattningshavare, antal 2 (2)	1,8	0,0	0,4	2,2
Summa	4,2	0,1	1,6	5,9

Styrelsearvoden:

Styrelsearvode har under 2019 utgått med 250 000 kronor (250 000 kronor) till styrelseordföranden samt med 125 000 kronor (125 000 kronor) per person till övriga styrelseledamöter undantaget VD Olof Andersson samt med 62 500 kronor (62 500 kronor) vardera till styrelsesuppleanterna.

Avgångsvederlag:

Avgångsvederlag enligt anställningsavtal med verkställande direktör motsvarande 6 månadslöner, 0,9 Mkr (0,8).

NOT 8 Central administration / Övriga externa kostnader

I kostnaderna för central administration ingår bl.a. kostnader för koncernledning, IT, marknadsföring, finansiella rapporter, revisionsarvode samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Mazars SET Revisionsbyrå AB				
Revisionsuppdrag	1,5	1,0	1,6	1,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,1	0,0	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,1	0,2	0,1	0,2
Övriga tjänster	0,1	0,0	0,1	0,0
Summa	1,8	1,2	1,8	1,2

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster.

Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 9 Resultat från andelar i intresseföretag

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Resultat från andelar i kvarvarande intresseföretag	-0,3	4,5	1,4	1,2
Andel i resultat från avyttrat intresseföretag	-0,1	1,4	-0,1	0,0
Summa	-0,4	5,9	1,3	1,2

NOT 10 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	21,5	20,5
Ränteintäkter övriga	0,3	0,3	0,2	0,1
Summa	0,3	0,3	21,7	20,6

NOT 11 Leasingavtal

Fram till och med 1 januari 2019 var koncernen leasetagare genom operationella leasingavtal för tomträtter. I och med övergången till IFRS 16 Leasingavtal redovisas alla leasingavtal i balansräkningen, förutom kortidsleasing och leasing av mindre värde. Per bokslutsdatum har koncernen hyresavtal avseende tomträtter som redovisas som nyttjanderättstillgång i balansräkningen.

De återstående leasingavgifterna har nuvärdesberäknats med koncernens marginella låneränta vilken uppgick till 3,35%. Per den 1 januari 2019 har följande justeringar skett i koncernens balansräkning.

Materiella anläggningstillgångar, Nyttjanderätt tomträtter

Ingående värde 2019-01-01	118,7
Tillkommande avtal 2019	71,9
Utgående värde 2019-12-31	190,6

Långfristiga skulder, leasingskuld

Ingående värde 2019-01-01	118,7
Tillkommande avtal 2019	71,9
Utgående värde 2019-12-31	190,6

Då värdet på nyttjanderättstillgångarna och leasingskulden uppgår till samma belopp påverkas inte eget kapital.

Avstämning nominella värden

Enligt IAS 17, 2018-12-31	108,0
Tillkommande värden, bedömning utifrån evighet per 2019-01-01	14,3
Diskonteringseffekt	-3,6

Redovisad leasingskuld 2019-01-01	118,7
--	--------------

Räntekostnader för leasingskulder 5,8 Mkr.

Det totala kassaflödet för leasingavtal uppgick till -5,8 Mkr.

NOT 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Finansiella kostnader				
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	0,2	0,1
Räntekostnader övriga	64,2	47,1	48,1	45,4
Övriga finansiella kostnader	2,4	2,0	2,4	2,0
Summa	66,6	49,1	50,7	47,5

NOT 13 Bokslutsdispositioner

MKR	MODERBOLAG	
	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	107,1	66,7
Lämnade koncernbidrag	-3,6	-21,9
Summa	103,5	44,8

NOT 14 Skatt på årets resultat

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-2,3	0,0	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	-2,3	0,0	0,0	0,0

tabellen fortsätter på nästa sida

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019	2018	2019	2018
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Finansiella instrument	11,2	2,5	27,1	0,0
Underskottsavdrag	-3,3	7,8	-10,2	5,4
Effekt av ändrad skattesatser och skatteregler	0,0	19,1	0,0	0,0
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-86,1	-69,1	-1,6	-1,6
Summa uppskjuten skatt	-78,2	-39,7	15,3	3,8
Summa skatt	-80,5	-39,7	15,3	3,8
Resultat före skatt	387,6	306,7	42,7	2,9
Skatt enligt gällande skattesats	-82,9	-67,4	-9,1	-0,6
Skatt hänförligt till tidigare år	-0,3	0,0	0,0	0,0
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	0,0	4,1	0,0	4,4
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	0,0	1,4	0,0	0,0
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	0,0	22,4	0,0	0,0
Nyttjat ej värderat skattemässigt underskott	1,0	0,2	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,3	0,1	0,3	0,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,3	0,3	0,2	0,0
Justering uppskjuten skatt tidigare år	0,1	0,3	0,0	0,0
Övriga poster	1,6	-1,1	23,9*	0,0
Summa skattekostnad	-80,5	-39,7	15,3	3,8

* Större delen av denna post avser ej skattepliktig kompensation från dotterföretag med hänsyn till derivat, se vidare not 23.

NOT 15 Resultat per aktie

	2019	2018
Årets resultat, kr per aktie före utspädning	8,96	7,44
Årets resultat, kr per aktie efter utspädning	8,95	7,44
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	309,6	255,8

Beräkningen av de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges nedan.

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2019 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2019 uppgående till 34 561,1 (34 365,5).

	2019	2018
Antal aktier 1 januari	34 365,5	34 365,5
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	34 561,1	34 365,5

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2019 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2019 uppgående

de till 34 579,3 (34 365,5). Någon materiell skillnad på resultatet före och efter utspädning har ej uppstått då återföring av ränta hänförlig till resultat efter utspädning ej varit väsentlig.

	2019	2018
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	34 561,1	34 365,5
Effekt av konvertibellån	18,2	0,0
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	34 579,3	34 365,5

NOT 16 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

MKR	KONCERN	
	2019	2018
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	5 904,9	4 692,9
Investeringar via bolag	1 423,6	680,8
Investering via bolag*	56,4	75,3
Övriga investeringar**	218,2	244,4
Värdeförändring	292,3	211,5
Utgående redovisat värde	7 958,4	5 904,9

* Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

** Statligt investeringsstöd har 2018 minskat anskaffningskostnaden om 25 Mkr.

Värdeförändring kvarstående fastigheter uppgick till 292,3 Mkr (211,5) och värdeförändring avyttrade fastigheter uppgår till 0,0 Mkr (0,0). Statliga bidrag har minskat anskaffningsvärdet med 0,0 Mkr (25,0) under 2019 samt ackumulerat med 77,9 Mkr.

MKR	MODERBOLAG	
	2019	2018
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	692,3	607,1
Investeringar	34,9	85,2
Omklassificering	-5,2	0,0
Utgående anskaffningsvärde	722,0	692,3
Ingående ackumulerade avskrivningar	-65,0	-39,6
Årets avskrivningar	-33,0	-25,4
Omklassificering	5,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-93,0	-65,0
Ingående ackumulerade uppskrivningar	10,1	10,2
Årets avskrivningar	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10,0	10,1
Utgående redovisat värde	639,1	637,4

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 72 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar sig på 64 procent bostäder, 19 procent handel, 6 procent kontor samt 11 procent samhällsfastigheter. Fastigheterna har värderats externt i december 2019 enligt nedan.

MKR	KONCERN	
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	7 656,8	5 777,8
Intern värdering	0,0	26,0
Pågående projekt	301,6	101,1
Utgående redovisat värde	7 958,4	5 904,9

Förvaltningsfastigheter i Trianons bestånd värderas av externa oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer.

Samtliga fastigheter har externvärderats den 31 december 2019 förutom projektfastigheter. Projektfastigheterna Fendern 1, Bojen 1, Bunkeflostrand 155:3 och Concordia 14 har värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 konverteras från kontor till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar 74 500 kvm obebyggd mark vid Öresundsbron. Projektfastigheterna Fendern 1 och Bojen 1 har förvärvats under kvartalet och omfattar mark detaljplanerad för bostäder och centrumfunktioner. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till de under fjärde kvartalet tillträdde fastigheterna Bryggan 1 och Bryggan 2 på Limhamn (Multihuset).

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

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar

och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en fem- till femtonårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknings
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 2,7% till 7,3%

Pågående projekt har värderats till anskaffningsvärde. Räntekostnad om 3,6 Mkr (1,0) har aktiverats i koncernen under året.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 29). Bokfört värde / verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs årligen utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat

MKR	KONCERN	
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsintäkter	446,4	344,5
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-167,6	-135,5
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	0,0	0,0

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt.

Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent.

Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 398 Mkr.

Tabellen visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antagande och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Vakansgraden avser endast kommersiella lokaler då bolaget bedömer att risk för vakans i bostadsfastigheter är låg.

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-818/+1 040
Hyresintäkt	1,0 procentenhet	+/-113
Driftskostnad	1,0 procentenhet	-/+37
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-/+44

NOT 17 Materiella anläggningstillgångar

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6,0	5,1	0,7	0,3
Investeringar	0,9	0,9	0,1	0,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6,9	6,0	0,8	0,7
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4,8	-4,4	-0,4	-0,3
Omklassificering	0,0	0,0	0,1	0,0
Årets avskrivningar	-0,4	-0,4	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5,2	-4,8	-0,4	-0,4
Utgående redovisat värde	1,7	1,3	0,4	0,3

NOT 18 Andelar i koncernföretag

MKR	MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	566,2	562,2
Investeringar	28,9	0,5
Aktieägartillskott	91,0	3,5
Utgående anskaffningsvärden	686,1	566,2

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Trianon Cineasten AB	556050-4721	Malmö	1 000	100%	145,7	145,7
Trianon Resursen AB	556082-2610	Malmö	1 000	100%	32,2	1,2
Trianon Invest AB	556258-6239	Malmö	1 500	100%	6,4	6,4
Trianon Fjällrutan AB	556758-4171	Malmö	1 000	100%	31,7	31,7
Trianon Storgatan AB	556749-3738	Malmö	1 000	100%	0,2	0,2
Trianon Lerstorken AB	556734-9831	Malmö	1 000	100%	9,1	9,1
Lärjungen Lägenheter 11 AB	556875-5226	Malmö	1 000	100%	28,1	28,1
Trianon Antilopen AB	556910-8987	Malmö	50 000	100%	8,9	8,9
Trianon Slussen AB	556939-3910	Malmö	500	100%	1,4	0,1
Fastighets AB Örestrand	556935-8038	Malmö	500	100%	9,6	9,6
Trianon Hermodsdal 4 AB	556894-9589	Malmö	2 000	100%	10,0	10,0
Trianon Hermodsdal 5 AB	556894-9571	Malmö	2 000	100%	6,9	6,9
Trianon Stacken AB	556894-9563	Malmö	2 000	100%	9,6	9,6
Trianon Gåsen AB	556997-3257	Malmö	500	100%	8,2	1,2
Trianon Hämplingen AB	556997-3240	Malmö	500	100%	3,8	0,8
Trianon Kil AB	556997-5096	Malmö	500	100%	2,0	0,5
Trianon Torna AB	556997-2382	Malmö	500	100%	2,4	0,4
Trianon Notarien AB	556997-3190	Malmö	500	100%	3,2	0,7

tabellen fortsätter på nästa sida

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Trianon Omsorg AB	556790-5814	Malmö	1 000	100%	1,6	0,1
Trianon Lerteglet 2 AB	556935-0407	Malmö	500	100%	9,1	7,1
Fastighets AB Sockerbetan Holding	556878-0562	Malmö	500	100%	0,2	0,2
Trianon Vårsången AB	556645-6819	Malmö	1 000	100%	25,4	20,4
Trianon Vårsången 2 AB	556984-5646	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Vårsången Invest AB	559023-3788	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Gunghästen AB	556953-6344	Malmö	500	100%	47,0	44,0
Trianon Rosengård Centrum AB	556730-3168	Malmö	100 000	100%	178,3	178,3
Trianon Concordia AB	559066-5534	Malmö	50 000	100%	15,7	14,7
Trianon Sege Park AB	559058-8348	Malmö	500	100%	0,3	0,1
Trianon No 1 Holding AB	556714-6286	Malmö	1 000	100%	21,8	19,0
Trianon Rolf AB	559106-8795	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Lerteglet 1 AB	559015-0008	Malmö	500	100%	9,4	3,7
Trianon Murteglet AB	559008-9842	Malmö	500	100%	10,6	4,3
Trianon Mozart I AB	559133-5087	Malmö	50 000	100%	11,1	0,1
Trianon Mozart II AB	559133-5079	Malmö	50 000	100%	4,4	2,0
Trianon Bunkeflostrand AB	559150-9558	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Jordlotten AB	559155-0248	Malmö	500	100%	3,1	0,1
Trianon Seved AB	559155-0271	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Vivaldi AB	559165-1608	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Fastighets AB Tabelsong	559165-1558	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Hermodsdal 6 AB	559184-2165	Malmö	500	100%	0,0	0,1
Trianon Hermodsdal 7 AB	559184-2173	Malmö	500	100%	0,0	0,1
Munkhättegratan Fastighets AB	559165-1566	Malmö	500	100%	0,0	0,1
Skattmåsen po Limhamn AB	556696-8763	Malmö	2 500	50%	0,3	0,0
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö		50%	5,8	0,0
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	500	50%	0,2	0,0
Mäster Johan Fastighets AB	559191-4709	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Docenten 4 AB	556989-3109	Malmö	500	100%	3,1	0,0
Trianon Docenten 8 AB	556627-2026	Malmö	1 000	100%	3,6	0,0
Trianon Almhög AB	559194-2643	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Professorn AB	559191-4717	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Laboratorn Fastighets AB	559194-2296	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Sorgenfri AB	559212-7442	Malmö	500	100%	0,3	0,0
Trianon Tegelstenen 1 AB	559221-3051	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Tegelstenen 2 AB	559221-3069	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Tegelstenen 3 AB	559225-5284	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Tegelstenen 4 AB	559225-5219	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Tegelstenen 5 AB	559225-5227	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Bryggan 1 AB	556928-0281	Malmö	1 000	100%	-1,0	0,0
Trianon Bryggan 2 AB	556998-3264	Malmö	500	100%	16,2	0,0
					686,1	566,2

Uppgifter om Lärjungen Lägenheter 11 AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Vakteln AB	556873-0104	Malmö	100%
Uppgifter om Trianon No 1 Holding AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Domicilium AB	556731-6046	Malmö	100%
Uppgifter om Fastighets AB Sockerbetan Holding dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Malmö Häggen AB	556670-4879	Malmö	67,5%
Uppgifter om Trianon Vivaldi AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Munkhättegratan Fastighets AB	559165-1566	Malmö	66,6%
Uppgifter om Fastighets AB Tabelsong dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Munkhättegratan Fastighets AB	559165-1566	Malmö	33,4%
Uppgifter om Trianon Sorgenfri AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Sorgenfri Fastighets AB	559193-9268	Malmö	100,0%
Uppgifter om Trianon Jordlotten AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Jordlotten KB	969665-7080	Malmö	100,0%
Trianon Orten KB	916837-4651	Malmö	100,0%
Trianon Sofielund KB	969697-6191	Malmö	100,0%
Uppgifter om Trianon Almhög AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Almhög Fastighets AB	559165-6938	Malmö	100,0%
Uppgifter om Trianon Professorn AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Professorn Fastighets AB	559194-2288	Malmö	100,0%
Uppgifter om Trianon Tegelstenen 1 AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Bojen AB	559021-7468	Malmö	100,0%
Trianon Fendern AB	559022-3243	Malmö	100,0%

Uppgifter om innehav utan bestämmande inflytande:	Andel utan bestämmande inflytande	Totalt	Varav utan bestämmande inflytande
Malmö Häggen AB:	32,5%		
Årets totalresultat 2019		-14,7	-4,8
Totala tillgångar		481,8	
Totala skulder		310,8	
Nettotillgångar		171,1	55,6
Årets kassaflöde		2,7	0,9
Skattnäsen Po Limhamn KB:	50,0%		
Årets totalresultat 2019		5,9	3,0
Totala tillgångar		89,0	
Totala skulder		36,3	
Nettotillgångar		52,6	26,3
Årets kassaflöde		-0,2	-0,1
Söderfrö Fastighets AB:	50,0%		
Årets totalresultat 2019		-1,5	-0,7
Totala tillgångar		57,0	
Totala skulder		49,1	
Nettotillgångar		7,9	4,0
Årets kassaflöde		0,6	0,3

NOT 19 Andelar i intresseföretag

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019 -12-31	2018-12-31	2019 -12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11,1	28,1	12,6	12,5
Resultatandel avyttrade intresseföretag	-4,8	1,4	-7,5	0,0
Resultatandel kvarvarande intresseföretag	-0,2	4,5	0,0	1,2
Årets uttag/Försäljningar	0,0	-23,3	0,0	-1,5
Aktieägartillskott	0,5	0,4	0,5	0,4
Utgående anskaffningsvärden	6,6	11,1	5,6	12,6

Finansiell information i sammandrag för respektive intresseföretag, vilka alla är onoterade, vilket framgår enligt nedan:

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	50%	50%	0,0	4,8
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	50%	50%	6,0	5,7
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö	25,5%	25,5%	0,6	0,6
					6,6	11,1

Tabellen visar bolagets del av intressebolag i förhållande till ägarandel

Företag	Organisations-nummer	Säte	Tillgångar	Skulder	Resultat
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	16,5	10,5	0,8
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö			

Bolaget Svedala Livsmedel AB har på grund av marginell påverkan, ej konsoliderat något resultat under året.

Då bestämmande inflytande har erhållits i bolaget Söderfrö Fastighets AB under räkenskapsåret har dessa bolag övergått till att redovisas som dotterföretag.

NOT 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019 -12-31	2018-12-31	2019 -12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2,4	1,9	2,3	1,2
Förutbetalda tomträttsavgifter	2,2	1,6	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader	6,4	1,1	0,2	0,0
Upplupna ränteintäkter	0,3	0,2	0,2	0,1
Upplupna hyresintäkter	6,0	1,0	1,7	0,0
Övriga upplupna intäkter	4,6	14,6	1,6	3,2
Summa	21,9	20,4	6,0	4,5

NOT 21 Eget Kapital

KONCERNEN

Kapitalstruktur:

Trianon ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som inte ska överstiga 60 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5 gånger.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som

därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Belåningsgrad används därför som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått.

Trianon har dessutom som mål att genomsnittlig avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 12 procent årligen över en konjunkturcykel.

Aktiekapital:

Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs vid bolagsstämman och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för A-aktier samt 1/10 dels röst per B-aktie. Alla aktier har samma rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar.

Kvotvärdet per aktie uppgår till 2,50 kronor per aktie.

	Antal aktier, tusental	Kvotvärde, kr	Aktiekapital, Mkr
Ingående			
2019-01-01	34 365,5	2,50	85,9
Emission			
2019-11-27	2 100,0	2,50	5,3
Utgående			
2019-12-31	36 465,5	2,50	91,1

Tillskjutet kapital

Tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.

Balanserade vinstmedel:

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår tidigare uppskrivningsfonder, intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag, hybridobligation samt övrigt

kapital som ej betecknas som tillskjutet enligt ovan. Den, under 2019, emitterade hybridobligationen har evig löptid och löper med rörlig ränta om Stibor 3M +7,0 procent.

Utdelning:

Utdelning om 1,45 kronor per aktie kommer att föreslås bolagsstämman 2020, motsvarande ett belopp om 52,9 Mkr. Utdelning föregående år uppgick till 1,15 kronor per aktie, motsvarande ett belopp om 39,5 Mkr.

MODERBOLAGET**Aktiekapital:**

Aktiekapitalet består vid årets slut av 1 521 118 A-aktier med vardera en röst och 34 944 382 B-aktier med vardera 1/10 dels röst, sammanlagt 36 465 500 aktier.

Bundna fonder:

Bundna fonder avser reservfond och uppskrivningsfond och får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat:

Utgörs av föregående års fria egna kapital efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

NOT 22 Upplåning

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	4 094,8	2 939,1	445,9	399,2
Obligationslån	347,4	345,0	347,4	345,0
Skuld till koncernföretag	0,0	0,0	415,4	409,2
Övriga skulder	38,2	21,2	11,4	0,0
Summa långfristig upplåning	4 480,4	3 305,3	1 220,1	1 153,4
Amortering inom 2-5 år	697,2	594,9	407,2	382,7
Amortering senare än 5 år	3 783,2	2 710,4	812,9	770,7
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	84,6	62,5	12,1	9,5
Checkräkningskredit	0,0	5,1	0,0	5,1
Summa kortfristig upplåning	84,6	67,6	12,1	14,6
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	25,0	25,0	25,0	25,0

Obligationslån redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 2,6 Mkr (5,0) i koncernen och moderbolaget.

Obligationslån uppgick till 347,4 Mkr (345,0). 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. Villkoren i emissionen innehåller covenanterna, belåningsgrad

<70 % samt räntetäckningsgrad >1,5 ggr. Båda har uppfyllts under räkenskapsåret. Ägarförändringsklausul kan innebära inlösen om mer än 50% av rösterna kontrolleras av annan än nuvarande huvudägare i bolaget. Emissionsdatum var den 26 februari 2018 och obligationsemissionen noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018.

Konvertibellån till personalen om 11,4 Mkr (0,0) ingår i övriga skulder. Konvertibellånet löper med en ränta om 2,25 procent på tre år och förfaller i slutet av år 2022.

NOT 23 Räntederivat

MKR	KONCERN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående redovisat värde	79,0	67,0	0,0	0,0
Realiserad värdeförändring	-27,4	-28,4	0,0	0,0
Orealiserad värdeförändring	81,9	40,4	0,0	0,0
Netto värdeförändring	0,0	0,0	14,5	0,0
Kompensation från dotterbolag	0,0	0,0	117,0*	0,0
Utgående redovisat värde	133,5	79,0	131,5	0,0
Varav kortfristig del	0,0	0,0	0,0	0,0

* En väsentlig del av derivatskulden avser att säkra räntekostnader hänförliga till skulder i dotterföretag. Den kompensation de erhåller för detta redovisas som en fordran på dotterföretagen dvs. en fordran på dotterföretag motsvarande värdet av korresponderande derivatskuld. Den värdeförändring som redovisas i resultaträkningen i posten värdeförändring derivat avser därför den del som avser att säkra räntan på egna skulder, dvs. efter att kompensation redovisats såsom fordran på dotterbolagen.

NOT 24 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Skatt avseende				
Skattemässiga underskott i koncernföretag:				
Ingående balans	15,3	8,0	12,9	8,0
Förändring i resultaträkningen	4,9	7,3	-10,1	4,9
Utgående redovisat värde	20,2	15,3	2,8	12,9
Finansiella instrument:				
Ingående balans	16,2	14,7	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	11,2	1,5	27,1	0,0
Utgående redovisat värde	27,4	16,2	27,1	0,0
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:	0,1	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	47,7	31,5	29,8	12,9

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Skatt avseende				
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	0,8	0,6	0,0	0,0
Justering Fg år	0,0	0,5	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	1,2	-0,3	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	2,0	0,8	0,0	0,0
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	372,1	324,1	9,0	7,9
Justering fg år	0,0	-0,7	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	93,2	48,7	1,6	1,1
Utgående redovisat värde	465,3	372,1	10,6	9,0
Summa utgående redovisat värde	467,3	372,9	10,6	9,0

NOT 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	6,0	4,0	2,1	1,5
Upplupna räntor	6,1	5,8	2,3	3,0
Förutbetalda hyresintäkter	49,2	36,9	5,7	5,0
Övriga poster	15,8	17,9	2,5	3,0
Summa	77,1	64,6	12,6	12,5

NOT 26 Ställda säkerheter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter:				
Fastighetsinteckningar	4 173,1	3 365,4	475,0	425,0
Summa	4 173,1	3 365,4	475,0	425,0

NOT 27 Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	2 647,4	1 638,2
Summa	0,0	0,0	2 647,4	1 638,2

NOT 28 Kassaflödesanalys

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<i>Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys</i>				
Betalt finansnetto:				
Erhållen ränta	0,3	0,2	0,2	0,0
Erlagd ränta	-93,4	-78,2	-50,6	-47,3
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-5,8	0,0	0,0	0,0
Summa betalt finansnetto	-98,9	-77,9	-50,4	-47,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	0,4	33,3	25,7
Orealiserad resultatandel i intresseföretag	0,0	0,0	-1,4	-1,2
Summa	0,6	0,4	31,9	24,5

Förvärv av tillgångar via dotterföretag

Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

Förvärvade tillgångar och skulder:	2019	2018
Förvaltningsfastigheter	1 480,0	754,6
Rörelsefordringar	16,9	2,3
Likvida medel	1,9	1,7
Minoritetsintresse	-9,5	-44,1
Långfristiga skulder	-693,4	-229,6
Kortfristiga rörelseskulder	-35,1	-14,0
Summa nettotillgångar	760,6	470,9
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-1,9	-1,7
Överenskommen reglering av lån till ägarna vid förvärv av bolag	128,0	0,0
Påverkan på likvida medel	887,0	469,3

KONCERN	Kassaflödes-		Ej kassaflödespåverkande			
Poster från finansieringsverksamheten	2018-12-31	påverkande	Förvärv	Nyttjanderätt	Omklass	2019-12-31
Långfristiga skulder och kortfristiga skulder	3 372,9	627,0	693,4	190,6	-128,3	4 755,6
Summa skulder från finansieringsverksamheten	3 372,9	627,0	693,4	190,6	-128,3	4 755,6

I moderbolaget uppgår ej kassaflödespåverkande poster avseende lån till koncernbolag endast 3,6 msek.

NOT 29 Finansiella tillgångar och skulder

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

MKR	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
KONCERNEN						
Kundfordringar	10,2	15,7				
Övriga fordringar	5,0	23,4				
Upplupna intäkter	10,9	15,8				
Likvida medel	177,7	30,0				
Räntebärande skulder					4 526,8	3 351,7
Leasingskulder					190,6	0,0
Räntederivat			133,5	79,0		
Leverantörsskulder					39,9	63,6
Övriga skulder					51,8	44,4
Upplupna kostnader					27,8	64,6
Summa	203,8	84,9	133,5	79,0	4 836,9	3 524,3

MKR	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
MODERBOLAGET						
Fordringar hos koncernföretag	1 076,3	558,6				
Kundfordringar	2,4	0,4				
Övriga fordringar	2,2	18,1				
Upplupna intäkter	3,5	3,3				
Likvida medel	170,0	25,6				
Skuld till kreditinstitut					458,0	413,8
Övriga långfristiga skulder					358,8	345,0
Räntederivat			131,5	0,0		
Leverantörsskulder					9,3	31,8
Skulder till koncernföretag					415,4	409,2
Övriga skulder					8,9	5,5
Upplupna kostnader					6,9	12,5
Summa	1 254,4	606,0	131,5	0,0	1 257,3	1 217,8

Verkliga värden

Med hänsyn till att räntebärande skulder löper med rörlig ränta och diskonteringseffekten för kortfristiga fordringar och skulder är marginell så bedöms samtliga redovisade värden motsvara dess verkliga värden. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, d.v.s. räntederivat värderas i enlighet med nivå 2.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verklig värdevärdering av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

Finansiella instrument i nivå 3.

Indata för nivå 3 är icke observerbara indata för tillgången eller skulden. Icke observerbar data används för värdering till verkligt värde i den utsträckning observerbar data inte finns tillgänglig, vilket gäller situationer med liten eller ingen marknadsaktivitet för tillgången eller skulden vid värderingstidpunkten.

NOT 30 Händelser efter balansdagen

Under januari 2020 har förvärv och tillträde skett av bostadsfastigheten Lektorn 5 på Nydala. Fastigheten omfattar cirka 2 700 kvm fördelat på 44 lägenheter och med ett fastighetsvärde på 33 Mkr.

Under februari 2020 har förvärv och tillträde skett av fastigheterna Siljan 22 på Limhamn och Nötskrikan 18 i centrala Malmö. Fastigheterna omfattar totalt 7 735 kvm fördelat på 48 lägenheter och lokaler och med ett fastighetsvärde på 318 Mkr. Fastigheten på Limhamn är

belägen i nära anslutning till Trianons övriga fastigheter och inrymmer förutom bostäder också ICA Kvantum Malmborgs Limhamn.

Coronapandemin under våren 2020 kommer att påverka bolaget. Enligt Trianons riskbedömning innebär bolagets fastighetsbestånd, med 75 % bostäder och samhällsfastigheter, att Trianons kassaflöden säkerställs och gör situationen hanterbar.

NOT 31 Transaktioner med närstående

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.

Följande transaktioner har skett med närstående:

MKR	Försäljning av varor och och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
KONCERNEN						
Närståenderelation:						
Intresseföretag	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga närstående	0,8	0,4	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Summa	1,0	0,5	0,0	-0,1	-0,1	0,0
MODERBOLAGET						
Närståenderelation:						
Dotterföretag	0,0	0,0	21,4	20,5	0,0	-0,3
Övriga närstående	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,0	0,0
Summa	0,0	0,2	21,4	20,3	0,0	-0,3

MKR	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
KONCERNEN				
Närståenderelation:				
Intresseföretag	0,0	6,0	0,0	0,0
Summa	0,0	6,0	0,0	0,0
MODERBOLAGET				
Närståenderelation:				
Dotterföretag	1 076,3	558,6	415,4	409,2
Intresseföretag	0,0	6,0	0,0	0,0
Summa	1 076,3	564,6	415,4	409,2

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina dotterföretag, se not 18. Med övriga närstående bolag avses ägarbolagen Briban Invest AB respektive Olof Andersson Förvaltnings AB samt de bolag som dessa kontrollerar. Styrelseledamöterna respektive Verkställande Direktören har bestämmande inflytande i ägarbolagen.

Vad gäller styrelse, VD:s och andra ledande befattningshavares ersättningar, se not 7.

NOT 32 Segmentsredovisning

2019 MKR	Hyres- intäkter	Övriga intäkter	Fastighets- kostnader	Driftsnetto	Överskotts- grad	Verkligt värde fastighet
Typ						
Bostäder	272,5	1,2	-104,0	169,8	62,3%	4 860,6
Handel	113,5	0,8	-45,7	68,6	60,5%	1 484,5
Kontor	27,1	0,0	-6,8	20,3	74,9%	450,5
Samhäll	33,2	0,0	-10,8	22,4	67,6%	861,2
Ej fördelat	0,0	4,7	-0,3	4,4	0,0%	301,6
Summa	446,4	6,7	-167,6	285,5	64,0%	7 958,4

2018 MKR	Hyres-intäkter	Övriga intäkter	Fastighets-kostnader	Driftsnetto	Överskotts-grad	Verkligt värde fastighet
Typ						
Bostäder	194,7	0,0	-75,1	119,7	61,8%	3 541,3
Handel	93,4	0,0	-45,3	48,1	51,5%	1 363,3
Kontor	27,0	0,0	-6,3	20,7	76,5%	460,0
Samhäll	29,4	0,0	-8,8	20,5	69,9%	438,8
Ej fördelat	0,0	3,6	0,0	3,6	0,0%	101,5
Summa	344,5	3,6	-135,5	212,6	61,7%	5 904,9

Verksamheten följs upp per segment Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, kontor, handel och samhäll. Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör. Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftsnetto samt verkligt värde.

Alla hyresintäkter härrör från fastigheter belägna i Sverige. Koncernen har ingen kund som står för mer än 10 procent av omsättningen. Den hyresgäst som enskilt står för störst andel svarar för 5 procent av omsättningen. Koncernens övriga rörelseintäkter är ej fördelade per segment. Samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

NOT 33 Uppskattningar och Bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Nedan följer de viktigaste antagandena och bedömningarna.

Leasingavtal

Vid övergången till IFRS 16 redovisas en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen. Koncernens innehav av tomträtter är det som främst ger effekt i koncernens rapporter. Tomträttsavtalen betraktas som eviga hyresavtal och ett evighetskapitaliserat belopp av tomträttsavgälderna har tagits upp under rubriken Nyttjanderätt tomträtter, vilket uppgår till 190,6 Mkr. Motsvarande belopp har tagits upp som långfristig

leasingskuld. Vid diskontering används bolaget marginella låneränta som för närvarande uppgår till 3,35 procent.

Skatter

Trianon förfogar över underskottsavdrag om 86,0 Mkr, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster. Trianon kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär några begränsningar i möjligheterna att utnyttja dessa.

Förvaltningsfastigheter

För antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 16, Förvaltningsfastigheter.

NOT 34 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämman förfogande står:

balanserat resultat	316 260 344
överskursfond	715 786 212
årets resultat	57 972 829
	1 090 019 385

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	
(36.465.500 aktier á 1,45 kr)	52 874 975
i ny räkning överföres	1 037 144 410
	1 090 019 385

UNDERSKRIFTER

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 17 juni 2020. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö 2020-03-25

Mats Cederholm
Ordförande
Styrelseledamot

Olof Andersson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Jan Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2020-03-25
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

Anders Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 62-115 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och balansräkningen för koncernen och resultat-räkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderbolag eller dess kontrollerande företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden har behandlats inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalande om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick per den 31 december 2019 till 7 958,4 Mkr och värdeförändringarna till 292,3 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 95% av de totala tillgångarna per 31 december 2019. Per balansdagen som avslutas per 31 december 2019 har i stort sett hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Värderingarna har som huvudmetod genomförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida bedömda utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen samt att en liten justering i antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För ytterligare information se avsnittet risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen, not 2 Koncernens redovisningsprinciper samt not 16 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt upprättade värderingarna för ett urval av fastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort marknadsjämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi har också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader samt granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Redovisning av derivat

Beskrivning av området

För att begränsa ränterisken använder Trianon finansiella instrument i form av räntederivat. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Redovisade verkliga värden har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar från extern part (bank) och enligt vedertagna beräkningsmetoder som bygger på diskonterade framtida kassaflöden. Beräkningarna är komplexa och en felaktig värdering kan ge betydande effekter på koncernens resultat och ställning. Den 31 december 2019 uppgick undervärdet i koncernens portfölj av räntederivat till 133,5 Mkr. För ytterligare information se avsnittet risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen, not 2 Koncernens redovisningsprinciper, not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument, not 23 samt not 29 Finansiella tillgångar och skulder.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi för samtliga derivat stämt av redovisade värden mot den interna marknadsvärderingen som bygger på uppgifter från extern part (bank). Vi har granskat att ändamålsenliga redovisningsprinciper tillämpas, att finanspolicyn efterlevts och att erforderliga upplysningar lämnas i relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-61 respektive sidorna 116-126. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Mazars SET Revisionsbyrå AB, Box 4211, 203 13 Malmö utsågs till Fastighets AB Trianons revisor av bolagsstämman 7 maj 2019 och har varit bolagets revisor sedan juni 2016.

Den personliga företrädaren har varit bolagets revisor sedan 1995. Den personvalda revisorn har varit bolagets revisor sedan 2019.

Malmö, 2020-03-25

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

Anders Persson
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

FASTIGHETSRELATERADE

Antal renoverade lägenheter

Antalet lägenheter som vid periodens slut till minsta del badrumrenoverats.

Direktavkastning, exklusive administration

Driftnettot exklusive administration, i förhållande till marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hyresvärde, Mkr

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

Fastighetsvärde kr per kvm

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

Omflyttningsfrekvens

Antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolv månadersperiod.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder 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.

Samhällsfastighet

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

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta exklusive garageyta.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

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

Hållbar hybridobligation

Subordinerat efterställt hållbart obligationslån där likviden kopplas till ett hållbart ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet.

Långsiktigt substansvärde

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

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.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antal 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.

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.

Resultat per aktie

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

FASTIGHETSREGISTER

FASTIGHET	TYP	OMRÅDE	KARTNR	KOORDINATER
Ankan 14	Bostad	Limhamn	1	C4
Antilopen 1	Handel	Limhamn	2	C4
Basen 58	Samhäll	City	3	G4
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	4	C4
Concordia 14	Projekt	City	5	F3
Concordia 35	Bostad	City	6	G3
Delfinen 14	Bostad	City	7	F3
Docenten 1	Bostad	Lindängen	59	G5
Docenten 4	Bostad	Lindängen	60	G5
Docenten 7	Bostad	Lindängen	61	G5
Docenten 8	Bostad	Lindängen	62	G5
Druvan 1	Kontor	City	8	F3
Drömmen 12	Bostad	City	9	G4
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	10	H5
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	48	K6
Fritz 14	Bostad	City	54	G3
Fritz 2	Bostad	City	53	G3
Gefion 1	Handel	Lindängen	44	F7
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	11	I6
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	12	C4
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	13	C4
Hermosdal 4	Bostad	Lindängen	14	K6
Hermosdal 5	Bostad	Lindängen	15	K6
Håkanstorp 9	Samhäll	City	16	H3
Häggen 13	Bostad	City	43	G3
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	17	C4
Jordlotten 9	Bostad	City	56	G4
Katrinelund 19	Samhäll	City	18	G3
Kil 1	Bostad	Limhamn	19	E3
Laboratorn 1	Bostad	Lindängen	68	G5
Laboratorn 6	Bostad	Lindängen	69	G5
Landshövdingen 1	Handel	Rosengård	20	H4
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	40	K7
Liljan 12	Kontor	City	21	F2
Mercurius 5	Kontor	City	22	F2
Motetten 2	Bostad	Lindängen	47	K6
Månskäran 1	Samhäll	Rosengård	23	K4
Notarien 1	Bostad	City	24	F4
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	25	E3
Orten 8	Bostad	City	55	G3
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	26	C4
Professorn 14	Bostad	Lindängen	66	G5
Professorn 15	Bostad	Lindängen	67	G5
Professorn 4	Bostad	Lindängen	63	G5
Professorn 5	Bostad	Lindängen	64	G5
Professorn 6	Bostad	Lindängen	65	G5
Residenset 4	Kontor	City	27	F2
Rolf 6	Bostad	City	46	G2
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	52	C4
Slussen 2	Bostad	City	28	G2
Stacken 1	Bostad	Lindängen	29	G5
Stacken 13	Bostad	Lindängen	71	G5
Stacken 9	Bostad	Lindängen	70	G5
Storken 32	Samhäll	Limhamn	30	G3
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	31	C4
Torna 8	Bostad	Limhamn	32	E3
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	33	H6
Ugglan 21	Samhäll	Limhamn	77	C4
Uno 5	Handel	City	45	G2
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	34	C4
Vakteln 14	Handel	Limhamn	35	C4
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	36	C4
Vipan 9	Handel	Limhamn	37	C4
Vårsången 6	Bostad	Lindängen	38	G7
Vårsången 8	Bostad	Lindängen	39	G7
Lerteglet 1	Bostad	Oxie	41	J7
Bunkeflostrand 155:3	Projekt		51	B6
Murteglet 1	Projekt	Oxie	42	K7
Bojen 1	Projekt	Limhamn	75	B4
Fendern 1	Projekt	Limhamn	76	B4
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	73	C4
Bryggan 2	Samhällsfast	Limhamn	74	C4

EJ TILLTRÄDDA

FASTIGHET	TYP	OMRÅDE	KARTNR	KOORDINATER
Smedjan 13	Projekt	City	57	G3
Smedjan 15	Projekt	City	58	G3
Lektorn 5	Bostad	Lindängen	72	G5
Markanvisning	Projekt	Hyllie	49	E5
Markanvisning	Projekt	Kirseberg	50	H2

A

B

C

D

E

F

- Bostad
- Kontor
- Handel
- Samhällsfastighet
- Fastigheter som ej är tillträdde
- Projekt

1

2

3

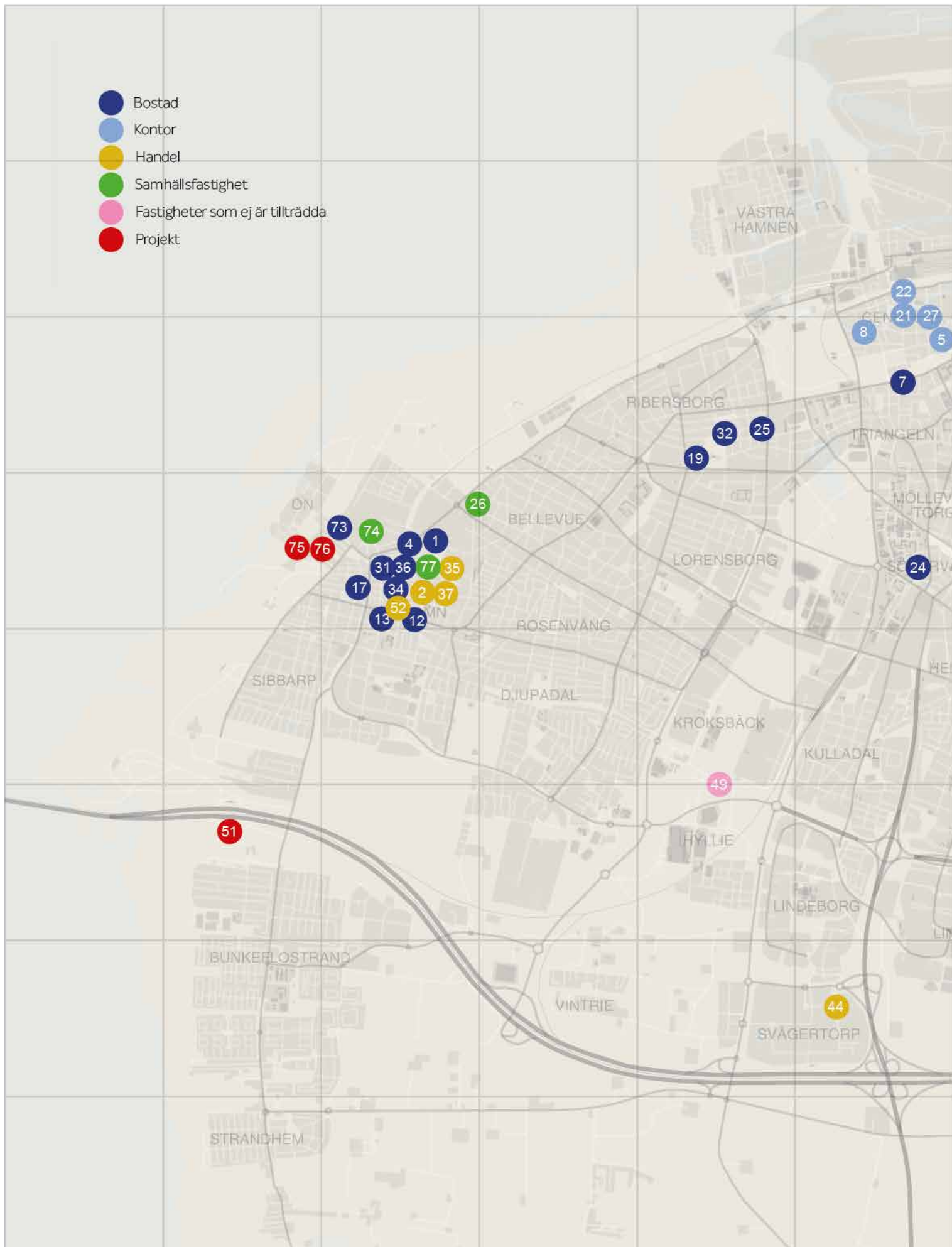
4

5

6

7

8



G

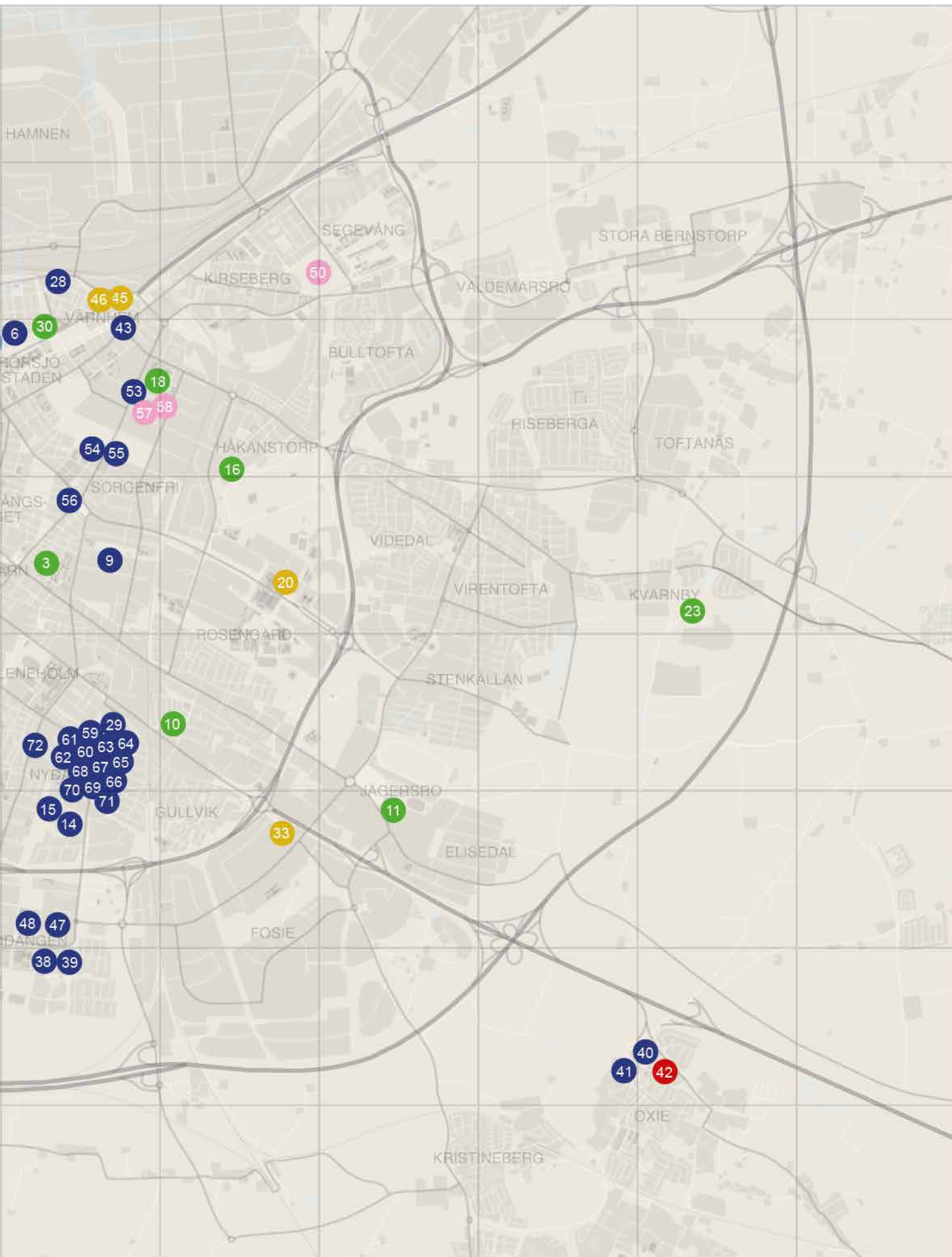
H

I

J

K

L



INFORMATION OM ÅRSSTÄMMA I TRIANON

Till följd av spridningen av coronaviruset har styrelsen för Fastighets AB Trianon (publ) beslutat att skjuta upp årsstämman från den 4 maj till den 17 juni 2020.

Årsstämma i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) kommer att hållas onsdagen den 17 juni 2020 klockan 16.00 i Multihuset, Betonggatan 12, Limhamn, Malmö.

Rätt till deltagande

Aktieägare som önskar delta vid bolagsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken torsdagen den 11 juni 2020, dels anmäla sig hos bolaget senast torsdagen den 11 juni 2020.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste registrera aktierna i eget namn för att få delta i stämman. Sådan registrering, som kan vara tillfällig, måste vara verkställd torsdagen den 11 juni 2020, vilket innebär att aktieägaren i god tid före detta datum måste underrätta förvaltaren.

I bolaget finns totalt 36 465 500 aktier, varav 1 521 118 A-aktier och 34 944 382 B-aktier, som totalt berättigar till 5 015 556,2 röster. Bolaget innehar inga egna aktier.

Anmälan

Anmälan om deltagande i stämman kan ske skriftligen till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ), Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö (märk kuvertet "årsstämma"), via telefon 040-611 34 00 eller via e-post till info@trianon.se. Vid anmälan ska anges namn, person-/ organisationsnummer, aktieinnehav, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, uppgift om antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdas av juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande som utvisar behörig firmatecknare för den juridiska personen bifogas. Fullmakten i original samt eventuellt registreringsbevis eller motsvarande bör i god tid före stämman insändas till bolaget på ovan angiven adress. Fullmaktsformulär tillhandahålls på www.trianon.se och sänds till aktieägare som begär det.

FINANSIELL KALENDER:

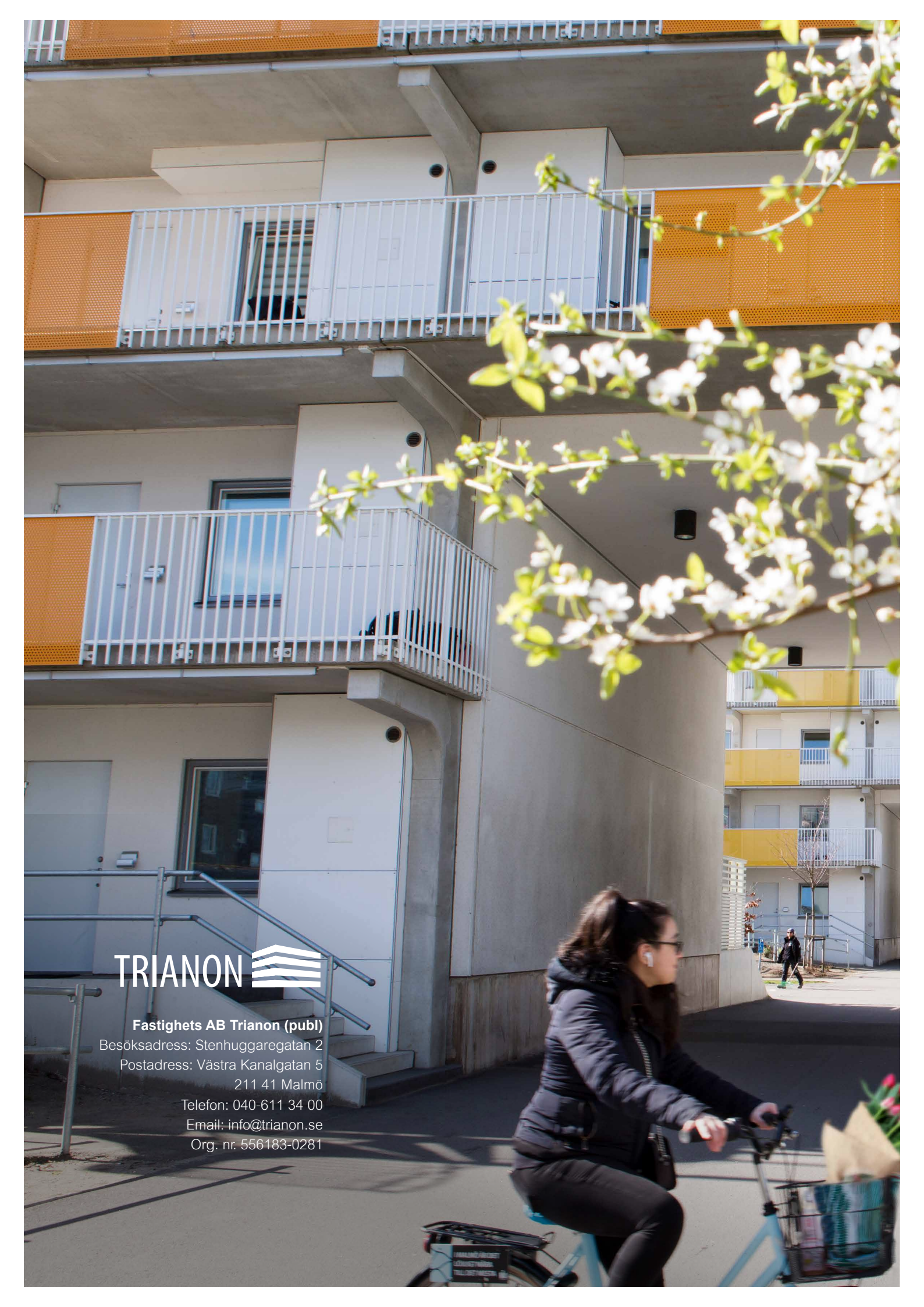
Delårsrapport januari-mars 2020	2020-05-04
Årsstämma	2020-06-17
Delårsrapport januari-juni 2020	2020-08-21
Delårsrapport januari-september 2020	2020-11-04

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.trianon.se

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 34 85



TRIANON



Fastighets AB Trianon (publ)

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Email: info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281