



Upptagande till handel av B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ) på Nasdaq Stockholm

TRIANON 

Detta Prospekt är daterat och godkänt av Finansinspektionen den 15 december 2020 och är giltigt upp till 12 månader från detta datum. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

VIKTIG INFORMATION TILL INVESTERARE

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av upptagandet till handel av B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ), org. nr 556183-0281 (ett svenskt publikt aktiebolag), på Nasdaq Stockholms huvudmarknad ("Nasdaq Stockholm"). Prospektet innehåller inte något erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier eller andra finansiella instrument i Bolaget, vare sig i Sverige eller i någon annan jurisdiktion. Med "Trianon", "Bolaget" eller "Koncernen" avses i detta Prospekt, beroende på sammanhanget, Fastighets AB Trianon (publ), den koncern som Fastighets AB Trianon (publ) är moderbolag i eller ett dotterbolag i koncernen. Se avsnittet "Definitioner" för definitioner av dessa samt andra begrepp i detta Prospekt.

De siffror som redovisas i detta Prospekt har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Dessutom är vissa procentsatser som anges i Prospektet framräknade utifrån underliggande siffror som inte är avrundade, varför de kan komma att avvika något från procentsatser som följer av beräkningar som baseras på avrundade siffror. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor ("SEK") om inget annat anges och "TSEK" indikerar tusen SEK och "MSEK" indikerar miljoner SEK.

Prospektet har upprättats med anledning av upptagandet till handel av B-aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm. Detta Prospekt har upprättats i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen"). Tvist med anledning av detta Prospekt ska avgöras enligt svensk materiell rätt och av svensk domstol exklusivt. Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisor.

Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Prospektförordningen. Finansinspektionen godkänner enbart detta Prospekt i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i Prospektförordningen och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i Prospektet. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i detta Prospekt reviderats eller granskats av Bolagets revisor. Finansiell information som rör Bolaget i detta Prospekt och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisor i enlighet med vad som anges här, är hämtad från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem.

FRAMÅTRIKTADE UTTALANDEN

Detta Prospekt innehåller vissa framåtriktade uttalanden och åsikter. Framåtriktade uttalanden är alla uttalanden som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden och åsikter som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "är av uppfattningen", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "prognostiserar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera ett uttalande som framåtriktat. Detta gäller särskilt uttalanden och åsikter i detta Prospekt som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Bolagets verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Bolaget.

Framåtriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framåtriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter och andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Bolagets kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena. Potentiella investerare ska därför inte fästa otillbörlig vikt vid de framåtriktade uttalandena här, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa Prospektet, inklusive följande avsnitt: "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Verksamhetsbeskrivning" och "Kommentarer till den finansiella utvecklingen", vilka inkluderar mer detaljerade beskrivningar av faktorer som kan ha en inverkan på Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Bolaget lämnar inte några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs här eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av de risker, osäkerheter och antaganden som framåtriktade uttalanden är förenade med, är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framåtriktade uppskattningar och prognoser som refereras till i detta Prospekt och vilka härrör från tredje mans undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på de marknader där Bolaget bedriver verksamhet, efterfrågan av kommersiella fastigheter, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar som påverkar valutakurser, förändringar i konkurrensnivåer, regulatoriska förändringar samt inträffande av olyckor eller systematiska leveransbrister.

Efter dagen för detta Prospekt tar inte Bolaget något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller för att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag eller Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖR INFORMATION

Detta Prospekt innehåller bransch- och marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och den marknad som Bolaget är verksamt på. Sådan information är baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland branschpublikationer och -rapporter.

Branschpublikationer eller -rapporter anger vanligtvis att informationen i dem har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den bransch- och marknadsinformation som finns i detta Prospekt och som har hämtats från eller härrör ur dessa branschpublikationer eller -rapporter. Bransch- och marknadsinformation är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet och speglar inte nödvändigtvis faktiska marknadsförhållanden. Sådan information är baserad på marknadsundersökningar, vilka till sin tur är baserade på urval och subjektiva bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde inkluderas i den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna.

Information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

INNEHÅLL

1	Sammanfattning	4	15	Legala frågor och kompletterande information	98
2	Risikfaktorer	10	16	Fastighetsförteckning	106
3	Bakgrund och motiv	23	17	Värderingsutlåtanden	108
4	Marknadsöversikt	24	18	Skattefrågor i Sverige....	133
5	Verksamhetsbeskrivning...	31	19	Historisk finansiell information	135
6	Trianons fastighetsbestånd	39	20	Definitionslista	181
7	Aktuell intjäningsförmåga.....	52	21	Adresser	183
8	Utvald historisk finansiell information	54			
9	Operationell och finansiell översikt.....	61			
10	Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information	70			
11	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	76			
12	Bolagsstyrning	84			
13	Aktiekapital och ägarförhållanden	91			
14	Bolagsordning	95			

ERJUDANDET I SAMMANDRAG

Ny Marknadsplats

Nasdaq Stockholm

Planerad första dag för handel på Nasdaq Stockholms huvudmarknad

17 december 2020

Tidigare marknadsplats

Nasdaq Stockholm First North Premier Growth Market

Handelsbeteckning

TRIAN B

ISIN-kod (B-aktier)

SE0009921471

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké för perioden 1 januari 2020 – 31 december 2020	19 februari 2021
Årsredovisning 2020	25 mars 2021
Delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2021	4 maj 2021
Årsstämma 2021	4 maj 2021

VISSA DEFINITIONER

Trianon eller **Bolaget**
Euroclear Sweden
Nasdaq Stockholm

Fastighets AB Trianon (publ).
Euroclear Sweden AB.
Den reglerade marknad som drivs av Nasdaq Stockholm AB.
Svensk krona.

SEK

SAMMANFATTNING

INLEDNING OCH VARNINGAR	
Inledning och varningar	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen bör baseras på en bedömning av hela Prospektet från investerarens sida. Varje beslut om att investera i värdepapperen medför risk och en investerare kan förlora hela eller delar av det investerade kapitalet. Vid talan i domstol angående informationen i Prospektet kan den investerare som är kärande enligt nationell rätt bli tvungen att stå för kostnaderna för översättning av prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av prospektet eller om den inte, tillsammans med de andra delarna av prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
Emittenten	Fastighets AB Trianon (publ) org.nr. 556183-0281, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö. Telefonnummer: 040-611 34 00. LEI-kod: 213800SWOEKEF29R3C35 Kortnamn (ticker): TRIAN B ISIN-kod (B-aktier): SESE0009921471
Behörig myndighet	Finansinspektionen är behörig myndighet och ansvarig för godkännande av Prospektet. Finansinspektionens besöksadress: Brunnsgatan 3, 111 38 Stockholm. Finansinspektionens postadress är Box 7821, 103 97 Stockholm. Hemsida: www.fi.se. E-post: finansinspektionen@fi.se Telefon: 08-408 980 00 Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 15 december 2020.
NYCKELINFORMATION OM EMITTENTEN	
Vem är emittent av värdepapperen?	
Emittentens säte och bolagsform	Emittenten av värdepapperen är Fastighets AB Trianon (publ) org.nr. 556183-0281. Bolaget har sitt säte i Malmö kommun. Bolaget är ett publikt svenskt aktiebolag, bildat och inkorporerat i Sverige och i enlighet med svensk rätt. Verksamheten bedrivs i enlighet med svensk rätt. Bolagets associationsform styrs av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets LEI-kod är 213800SWOEKEF29R3C35.
Emittentens huvudsakliga verksamhet	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 Bolagets fastigheter återfinns runtom i Malmö med omnejd.
Emittentens större aktieägare	Per den 30 september utgörs Bolagets största aktieägare av de som framgår nedan.

	<table><tr><th>Aktieägare</th><th>Antal A-aktier</th><th>Antal B-aktier</th><th>% av kapitalet</th><th>% av rösterna</th></tr><tr><td>Olof Andersson, privat och via bolag</td><td>722 746</td><td>9 556 503</td><td>27,44</td><td>32,81</td></tr><tr><td>Briban Invest AB</td><td>722 746</td><td>9 553 017</td><td>27,43</td><td>32,80</td></tr><tr><td>Länsförsäkringar fastighetsfond</td><td>0</td><td>4 572 732</td><td>12,21</td><td>8,94</td></tr><tr><td>AB Grenspecialisten</td><td>0</td><td>3 752 524</td><td>10,02</td><td>7,34</td></tr><tr><td>Mats Cederholm privat och via bolag</td><td>75 626</td><td>1 083 359</td><td>3,09</td><td>3,60</td></tr><tr><td>Fosielund Holding AB</td><td>0</td><td>930 000</td><td>2,48</td><td>1,82</td></tr><tr><td>Futur Pension Försäkringsaktiebolag</td><td>0</td><td>595 135</td><td>1,59</td><td>1,16</td></tr><tr><td>SEB Nanocap</td><td>0</td><td>469 475</td><td>1,25</td><td>0,92</td></tr><tr><td>Idoffs Fastighets AB</td><td>0</td><td>410 000</td><td>1,09</td><td>0,80</td></tr><tr><td>Areim Investment 4-5 AB</td><td>0</td><td>400 000</td><td>1,07</td><td>0,78</td></tr></table>	Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna	Olof Andersson, privat och via bolag	722 746	9 556 503	27,44	32,81	Briban Invest AB	722 746	9 553 017	27,43	32,80	Länsförsäkringar fastighetsfond	0	4 572 732	12,21	8,94	AB Grenspecialisten	0	3 752 524	10,02	7,34	Mats Cederholm privat och via bolag	75 626	1 083 359	3,09	3,60	Fosielund Holding AB	0	930 000	2,48	1,82	Futur Pension Försäkringsaktiebolag	0	595 135	1,59	1,16	SEB Nanocap	0	469 475	1,25	0,92	Idoffs Fastighets AB	0	410 000	1,09	0,80	Areim Investment 4-5 AB	0	400 000	1,07	0,78
Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	% av kapitalet	% av rösterna																																																				
Olof Andersson, privat och via bolag	722 746	9 556 503	27,44	32,81																																																				
Briban Invest AB	722 746	9 553 017	27,43	32,80																																																				
Länsförsäkringar fastighetsfond	0	4 572 732	12,21	8,94																																																				
AB Grenspecialisten	0	3 752 524	10,02	7,34																																																				
Mats Cederholm privat och via bolag	75 626	1 083 359	3,09	3,60																																																				
Fosielund Holding AB	0	930 000	2,48	1,82																																																				
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	0	595 135	1,59	1,16																																																				
SEB Nanocap	0	469 475	1,25	0,92																																																				
Idoffs Fastighets AB	0	410 000	1,09	0,80																																																				
Areim Investment 4-5 AB	0	400 000	1,07	0,78																																																				
	Ingen part kontrollerar direkt eller indirekt självständigt emittenten.																																																							
Viktigaste administrerande direktörer	Bolagets styrelse består av Mats Cederholm (ordförande), Olof Andersson, Boris Lennerhov, Axel Barchan, Viktoria Bergman, Jens Ismunden och Elin Thott som ordinarie styrelseledamöter samt Sofie Karlsryd och Ebba Leijonhufvud som suppleanter.Bolagets ledning består av Olof Andersson (VD), Mari-Louise Hedbys, Anna Heide, Gert Ternström och Lars Åkewall.																																																							
Revisor	Bolagets revisor är sedan 1995 Mazars AB, som på årsstämman 2020 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2021. Huvudansvarig revisor är Anders Persson med Rasmus Grahn som personlig medrevisor.																																																							
Finansiell nyckelinformation för emittenten																																																								
Sammanfattning av finansiell nyckelinformation	<i>Bolaget har i samband med Prospektets avgivande upprättat nya finansiella rapporter som ersätter de tidigare avlämnade och publicerade finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019 samt för perioden 1 januari – 30 september 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019. Tabellerna och informationen nedan är hämtad från Bolagets reviderade nya finansiella rapporter för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019 samt för perioden 1 januari-30 september 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019. Trianon har upprättat rapporterna i enlighet med IFRS respektive IAS 34 Delårsrapportering, såsom de antagits av EU. I de nya finansiella rapporterna har omklassificering skett mellan Bolagets långfristiga och kortfristiga skulder. Omklassificering har även gjorts mellan övriga långfristiga skulder samt långfristiga räntebärande skulder. Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioderna 2017, 2018 och 2019 samt för perioden 1 januari-30 september 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019. Inga av Bolagets väsentliga nyckeltal påverkas av omklassificeringen.</i>																																																							

		Koncernens resultaträkning i sammandrag					
		Reviderat				Ej reviderat	
		Räkenskapsåret som avslutades 31 december			Niomånadersperioden som avslutades 30 september		
MSEK		2019	2018	2017	2020	2019	
Summa intäkter		453,1	348,1	264,2	406,9	328,3	
Resultat före skatt		387,6	306,7	431,8	418,2	220,2	
Periodens totalresultat hänförligt till							
moderbolagets aktieägare		309,6	255,8	318,9	339,0	177,0	
Resultat per aktie (SEK)		8,55	7,44	10,15	8,65	4,74	
		Koncernens balansräkning i sammandrag					
		Reviderat			Ej reviderat		
		31 december			30 september		
MSEK		2019	2018	2017	2020	2019	
Summa tillgångar		8 420,0	6 040,5	4 861,0	9 906,1	7 830,9	
Summa eget kapital		2 916,8	2 064,3	1 810,6	3 451,9	2 596,4	
		Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag					
		Reviderat			Ej reviderat		
		Räkenskapsåret som avslutades 31 december			Niomånadersperioden som avslutades 30 september		
MSEK		2019	2018	2017	2020	2019	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149,2	151,7	86,1	127,2	110,1	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 168,9	-716,7	-715,4	-935,3	-934,9	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 167,4	550,9	650,2	794,1	960,2	
Specifika nyckelrisker för emittenten							
Väsentliga riskfaktorer specifika för emittenten		Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets verksamhet och marknad inkluderar: - Som aktör inom fastighetsbranschen påverkas Trianon i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt- och struktur, inflation samt räntenivåer. Förändringar i den ekonomiska utvecklingen på den regionala marknaden påverkar den lokala sysselsättnings- och löneutvecklingen som, i sin tur har betydelse för efterfrågan på och prisbilden för både Bolagets bostäder och kommersiella lokaler. Minskat efterfrågan av Bolagets bostäder och kommersiella lokaler kan påverka hyresnivåer och efterfrågan på Bolagets lokaler negativt. - Trianon finansierar sin verksamhet till stor del genom upplåning från kreditinstitut och skulderna löper i huvudsak med rörlig ränta. Förändringar i marknadsräntor kan påverka Trianons upplåningskostnader, vilket kan påverka Bolagets avkastning och finansiella situation negativt. - En betydande del av Bolagets löpande verksamhet består av förvärv av fastigheter. För det fall Bolagets legala, miljömässiga och tekniska granskning inför ett fastighetsköp är bristfällig kan det leda till					

	oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav, oplanerade utvecklings- och anpassningsåtgärder eller långvariga tvister. - En stor del av Bolagets fastighetskostnader består av kostnader för att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard. Sådana kostnader påverkas bland annat av skador till följd av exempelvis brand och mögel, men även av extrema väderleksförhållanden såsom översvämningar. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan därmed leda till väsentligt ökade underhållskostnader. - En del av Trianons verksamhet består av att anpassa sitt befintliga fastighetsbestånd efter hyresgästernas önskemål genom att genomföra om- och tillbyggnationer och hyresgäst Anpassningar av kommersiella lokaler är förknippade med kostsamma investeringar och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror. - Trianon är för sin framtida utveckling i hög grad beroende av sina nyckelpersoner och andra ledande befattningshavare som har mångårig erfarenhet av och kompetens avseende Bolagets verksamhet. Det är därför viktigt att Trianon lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden.
NYCKELINFORMATION OM VÄRDEPAPPEREN	
<i>Värdepapperens viktigaste egenskaper</i>	
Värdepapper som är föremål för upptagande av handel	B-aktier i Fastighets AB Trianon (publ). ISIN-kod: SE0009921471. Värdepappren är denominerade i SEK. Aktiernas kvotvärde är 2,5 SEK.
Antalet emitterade värdepapper	Per dagen för detta Prospekt finns totalt 37 465 500 aktier, varav 1 521 118 är A-aktier och 35 944 382 är B-aktier.
Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen	Varje A-aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst och varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämma, och varje aktieägare är berättigad att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget. Vid en ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av nya aktier av två slag, serie A och serie B, ska ägare av A-aktier och B-aktier ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier som de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt, ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av den subsidiära företrädesrätten kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier som de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. För det fall endast A-aktier eller B-aktier emitteras ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktie är av serie A eller serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Beslutar Bolaget att genom kontantemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägare företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätten att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot. Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation eller insolvens, utan inbördes prioritetsordning.

	Rättigheterna förknippade med aktierna utgivna av Bolaget, inklusive de som framgår av bolagsordningen, kan endast ändras i enlighet med vad som framgår av aktiebolagslagen (2005:551).
Inskränkningar i den fria överlåtbarheten	B-aktierna i Bolaget är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar. A-aktierna är emellertid föremål för ett omvandlings- samt hembudsförbehåll enligt bolagsordningen.
Utdelning och utdelningspolicy	Enligt Bolagets utdelningspolicy ska utdelningen långsiktigt uppgå till mellan 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.
Var kommer värdepapperen att handlas?	
Upptagande till handel	Bolagets B-aktier handlas för närvarande på Nasdaq First North Premier Growth Market. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls. Planerad första dag för handel på Nasdaq Stockholms huvudmarknad är den 17 december 2020.
Vilka nyckelrisker är specifika för värdepapperen?	
Väsentliga riskfaktorer specifika för värdepapperen	- Huvudsakliga risker relaterade till Bolagets B-aktier inkluderar: De två största ägarna i Trianon, Olof Andersson tillika styrelseledamot och verkställande direktör samt Jan Barchan, representerar vardera cirka 28 procent av Bolagets aktier och cirka 33 procent av Bolagets röster. Olof Andersson och Jan Barchan kan, tillsammans eller var för sig, utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, utdelning, kapitalökningar och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga eller en väsentlig del av Bolagets tillgångar. Detta innebär att andra aktieägares möjlighet att utöva inflytande i Bolaget kan vara begränsad. - Storleken på eventuella framtida utdelningar från Trianon är beroende av ett flertal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget, eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling. - Trianon kan av olika skäl komma att ge ut nya aktier eller andra aktierelaterade instrument i framtiden för att finansiera eventuella framtida förvärv eller andra investeringar eller för att stärka balansräkningen. I samband med sådana transaktioner kan Trianon, på vissa villkor, göra avsteg från befintliga aktieägares företrädesrätt. I november 2019 genomförde Trianon en riktad nyemission av 2,1 miljoner B-aktier varvid Bolaget tillfördes 210 MSEK och i juli 2020 genomfördes ytterligare en riktad nyemission om en miljon B-aktier varvid Trianon tillfördes 115 MSEK. Sådana riktade nyemissioner leder till en utspädning av aktieägarnas befintliga andelar i Trianons aktiekapital och det finns en risk att sådana transaktioner kan få en negativ effekt på aktiekursen och resultatet per aktie.
NYCKELINFORMATION OM UPPTAGANDET TILL HANDEL PÅ EN REGLERAD MARKNAD	
På vilka villkor och enligt vilken tidsplan kan jag investera i detta värdepapper?	
Uppgifter om upptagande till	Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls.

handel på en reglerad marknad	B-aktierna handlas för närvarande på Nasdaq First North Premier Growth Market. Planerad första dag för handel på Nasdaq Stockholm är den 17 december 2020.
Varför upprättas detta prospekt?	
Bakgrund och motiv	Inga nya aktier eller andra värdepapper utges av Bolaget i samband med upptagandet till handel av aktierna på Nasdaq Stockholm, varför Bolaget inte kommer att erhålla någon emissionslikvid. Noteringen på Nasdaq Stockholm bedöms vidare förbättra förutsättningarna för att utöka Bolagets aktieägarbas och ge Trianon bättre tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden. Noteringen bedöms främja Bolagets möjligheter att förvärva nya fastigheter och anskaffa kapital samt förbättra förutsättningarna för fortsatt expansion och utveckling. Styrelsen anser att noteringen av Bolagets aktier är ett viktigt steg i Trianons utveckling, som ytterligare kommer att öka kännedomen bland nuvarande och potentiella aktieägare, kunder och leverantörer om Trianon och dess verksamhet. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms börskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls.

RISKFAKTORER

I detta avsnitt beskrivs de riskfaktorer och viktiga omständigheter som anses väsentliga för Trianons verksamhet och framtida utveckling. Riskfaktorerna hänför sig till Trianons verksamhet, bransch och marknader, och omfattar operationella risker, strategiska risker, legala risker, skatterisker, finansiella risker samt riskfaktorer hänförliga till värdepapperen. Bedömningen av väsentligheten av varje riskfaktor är baserad på sannolikheten för dess förekomst och den förväntade omfattningen av deras negativa effekter. I enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") är de riskfaktorer som anges nedan begränsade till sådana risker som är specifika för Bolaget eller värdepapperen och väsentliga för att ett välgrundat investeringsbeslut ska kunna fattas.

Redogörelsen nedan är baserad på information som är tillgänglig per dagen för detta Prospekt. De riskfaktorer som för närvarande bedöms som mest väsentliga presenteras först i varje kategori, medan riskfaktorerna därefter presenteras utan särskild rangordning.

Risker förknippade med fastighetsbranschen

Förändringar i makroekonomiska faktorer kan påverka fastighetsbranschen negativt

Som aktör inom fastighetsbranschen påverkas Trianon i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättningsgrad, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt- och struktur, inflation samt räntenivåer. Koncernen är huvudsakligen verksam inom Malmö med omnejd och är följaktligen exponerad för framförallt den ekonomiska utvecklingen på den regionala marknaden. Den lokala tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättnings- och löneutvecklingen som, i sin tur, har betydelse för efterfrågan på och prisbildningen för både Bolagets bostäder och kommersiella lokaler. En minskad efterfrågan av bostäder och kommersiella lokaler kan innebära svårigheter att hitta hyresgäster och påverka hyresnivåer och efterfrågan på Bolagets lokaler negativt, vilket i förlängningen leder till minskade intäkter.

Den allmänna konjunkturutvecklingen i Sverige generellt såväl som i Malmöområdet påverkas av specifika händelser i omvärlden. Utbrottet av Covid-19, som i mars 2020 klassificerades som en pandemi av världshälsoorganisationen WHO, har haft en stor påverkan av den marknad där Bolaget bedriver verksamhet. Pandemin har främst haft en indirekt påverkan av Trianons verksamhet genom krav på sänkta hyresnivåer i den kommersiella delen av beståndet, ökade betalningssvårigheter från hyresgäster och ökade vakansgrader. Trianon har lämnat uppskov med hyran för de kommersiella hyresgäster som haft behov därav. Då en stor del av Trianons kommersiella hyresgäster utgörs av verksamheter som generellt är mindre drabbade av pandemin, såsom dagligvaruhandel, närhandel och samhällskontrakt, minskar Trianons exponering i detta segment. Till följd av pandemin har Trianons resultat under de första tre kvartalen 2020 påverkats av minskade hyresintäkter om 2,5 MSEK samt befarade kundförluster om 3,7 MSEK. Det finns således en risk att pandemins direkta och indirekta effekt på den makroekonomiska utvecklingen på den marknad där Trianon bedriver sin verksamhet påverkar Koncernens möjligheter att generera intäkter.

En ökad finansiell osäkerhet till följd av globala eller regionala ekonomiska nedgångar kan även leda till svårigheter för Bolaget att erhålla finansiering på förmånliga villkor, eller huvud taget. En begränsad tillgång till kapital leder till begränsningar i Bolagets tillväxtpotentialer.

Om någon av ovanstående risker skulle förverkligas kan det få en negativ inverkan på Bolagets intäkter och leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget.

Trianon är exponerat för utvecklingen på fastighetsmarknaden i Malmöområdet

I nuläget bedriver Trianon endast verksamhet i Malmö med omnejd, vilket medför en stor exponering mot olika ekonomiska faktorer som påverkar Malmöområdet. Malmö har under de senaste decennierna haft en stark demografisk utveckling och transformerats från en industristad till en modern och kunskapsorienterad stad, vilket bidragit till utvecklingen av fastighetsmarknaden i staden. Det finns en risk att denna utveckling framgent avstannar, vilket skulle få negativa konsekvenser för Bolagets hyresnivåer, vakansgrad, efterfrågan samt fastighetsvärde.

Därutöver skulle en negativ utveckling för företag inom de branscher som har stor betydelse för Malmöområdets fortsatta utveckling, bland annat teknikintensiva och konsumentinriktade företag, kunna få motsvarande konsekvenser för Bolaget som en nedgång i den allmänna ekonomin, det vill säga minskad efterfrågan på kommersiella lokaler och bostäder, minskad sysselsättningsgrad samt minskad befolkning. En ökad vakansgrad kan leda till en värdeminskning på Trianons fastighetsbestånd eller att Bolaget behöver genomföra kostsamma investeringar för att anpassa lokalerna till nya hyresgäster. En negativ utveckling av de faktorer som påverkar Malmös fortsatta utveckling kan således medföra en negativ effekt på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt värdet på dess fastigheter. Omfattningen av de negativa effekterna beror främst på Trianons förmåga att förutse och anpassa sitt fastighetsbestånd efter utvecklingen på fastighetsmarknaden i Malmöområdet.

Risker relaterade till formerna för hyressättning

En stor skillnad mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter är hyressättningen. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard, läge samt hur fördelningen av kostnader och löpande förvaltningsåtgärder ska göras mellan fastighetsägaren och hyresgästen. Till skillnad från hyressättningen för kommersiella lokaler råder inte fri prissättning avseende hyra på den svenska bostadshyresmarknaden. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad i form av det så kallade bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet är en form av systematisk hyressättning som förenklat innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. Hyresförhandlingar på den svenska bostadsmarknaden sker i regel mellan fastighetsägare, eller sammanslutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. I Malmö tillämpas den så kallade Malmömodellen som är en version av bruksvärdessystemet och har framförhandlats mellan Hyresgästföreningen region södra Skåne och Malmö Kommunala Bostadsbolag (MKB). Malmömodellen tillerkänner lägenhetens standard och läge större betydelse än vad som annars är brukligt.

Den reglerade hyressättningen inom privathyresbostadsmarknaden medför en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt. Om Trianon inte lyckas kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Trianon är utsatt för konkurrens från andra fastighetsbolag

Trianon verkar i en bransch som är, och förväntas fortsätta vara, starkt konkurrensutsatt. Trianons framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Trianons förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov.

Trianon befinner sig i en tillväxtfas och utvärderar kontinuerligt potentiella investeringar och förvärv. Under 2019 uppgick kostnaderna för förvärv av fastigheter, nybyggnadsprojekt samt investeringar i befintliga fastigheter till cirka 1 698 MSEK. Vid en hög efterfrågan på lämpliga investeringsobjekt kan

utbudet vara begränsat eller endast tillgängligt på ofördelaktiga villkor. Det finns en risk att Trianons konkurrenter har tillgång till större resurser och bättre möjligheter att konkurrera på marknaden.

Konkurrenssituationen på fastighetsmarknaden påverkas även till stor del av kommunernas sätt att förmedla mark och bebyggelse. För den del av Trianons verksamhet som omfattar bostadsutveckling och nybyggnation konkurrerar Bolaget om att förvärva byggrätter och att ingå markanvisningsavtal med en rad olika aktörer. Den kommunala markanvisningsprocessen har blivit mer komplex, vilket ger vissa konkurrenter med större finansiella resurser och organisatorisk kapacitet än Trianon en konkurrensmässig fördel. För det fall Trianon misslyckas med att vinna upphandlingar om markanvisningar i Malmöområdet, kan Trianon tvingas utvärdera andra strategier för att generera tillväxt.

Bolaget konkurrerar vidare om hyresgäster baserat på bland annat fastighetsläge, hyror, kontorsspecifika anpassningar, storlek, tillgänglighet, kvalitet, hyresgästernas nöjdhet och Bolagets renommé. Vissa av Bolagets konkurrenter kan ha avsevärt större resurser och kapacitet vad avser, till exempel, möjlighet att attrahera nya hyresgäster, stå emot nedgångar på marknaden, bättre behålla kompetent personal och reagera snabbare på marknadsförändringar.

Trianon har historiskt avstått från att genomföra investeringar där konkurrensen är för hög och som därigenom leder till högre värderingar och därmed lägre avkastningspotential. Om Bolaget inte kan konkurrera framgångsrikt kan ovan nämnda risker väsentligt påverka Bolagets etableringsmöjligheter, tillväxt, hyresnivåer och vakansgrader, vilket i sin tur leder till lägre intäkter, avkastning och resultat.

Risker förknippade med Trianons verksamhet

Risker förknippade med förvärv av fastigheter

En väsentlig del av Trianons löpande verksamhet är förvärv av fastigheter. Under de tre första kvartalen 2020 förvärvade Bolaget 12 fastigheter till ett värde om totalt 998 MSEK. En förutsättning för att förvärv ska kunna genomföras 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 Bolagets möjligheter att genomföra förvärv på för Bolaget förmånliga villkor.

Förvärv av fastigheter är vidare förenat 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. I maj 2017 förvärvade Bolaget köpcentret Entré som vid dagen för Prospektet inte har uppnått förväntad uthyrningsgrad. 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.

Att genomföra en legal granskning innan ett fastighetsförvärv är en viktig del av fastighetsbolags strategiska arbete. Inte sällan sker Bolagets fastighetsförvärv skyndsamt för att inte gå miste om möjligheter till goda investeringar. För det fall Bolagets legala granskningsprocess innehåller luckor eller brister kan det leda till att Bolaget att tvingas vidta oplanerade utvecklings- och anpassningsåtgärder eller leda till långvariga tvister. Dessutom finns en risk att Bolaget inte lyckas erhålla ersättning från motparten för eventuella garantianspråk. Mot bakgrund av Trianons höga transaktionsaktivitet kan exponering för risker i samband med fastighetstransaktioner få en negativ inverkan på värdet på Trianons fastighetsbestånd samt leda till väsentligt ökade kostnader för Bolaget, vilket i sin tur kan få en negativ effekt på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Trianon är beroende av nyckelpersoner samt att kunna behålla och rekrytera kompetenta medarbetare

Trianon bedriver sin verksamhet genom en liten organisation med begränsat antal anställda och är till stor del beroende av ett antal ledande befattningshavare och nyckelpersoner. Dessa individer har mångårig erfarenhet av och kompetens avseende Bolagets verksamhet och har byggt upp affärskritiska relationer med aktörer på fastighetsmarknaden och långgivare. Vidare har en av Trianons grundare, Olof Andersson, styrelseledamot, verkställande direktör och indirekt huvudägare i Bolaget, en betydande roll för verksamheten. Trianons framtida utveckling är därför i hög grad beroende av ledningens och andra nyckelpersoners kompetens och erfarenhet. Det är därför viktigt att Trianon lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden.

Bolaget har under de senaste åren inte haft någon omsättning på ledande befattningshavare och andra nyckelpersoner, men det finns en risk att nyckelpersoner lämnar Bolaget, till följd av exempelvis att konkurrerande bolag erbjuder bättre karriärmöjligheter. Det finns även en risk för ökade uppsägningar och sjukskrivningar till följd av en ökad arbetsbelastning i takt med att Bolaget växer. Om Bolaget misslyckas med att behålla nyckelpersoner och andra anställda kan det påverka utvecklingen av verksamheten inom ett flertal affärsområden negativt.

Risker förknippade med avyttring av fastigheter

Trianons möjligheter att avyttra fastigheter på för Bolaget förmånliga villkor är beroende av utvecklingen på marknaden för fastigheter i Malmöområdet. För det fall likviditeten på marknaden skulle minska, skulle det kunna påverka Bolagets möjligheter att avyttra fastigheter negativt. I händelse av att Trianon skulle tvingas avyttra någon eller några av sina fastigheter, exempelvis till följd av en försämrad finansiell situation för att täcka Trianons behov av rörelsekapital eller betala utestående skulder finns det en risk att försäljningen inte kan ske på för Bolaget önskade villkor, eller överhuvudtaget, vilket kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet och verksamhetsstrategi.

Vid försäljning av fastigheter finns det även en risk att den nya ägaren upptäcker fel först efter försäljningen som kan berättiga den nya ägaren till ekonomisk ersättning eller avhjälpandeåtgärder från Bolaget. Sådana anspråk skulle kunna innebära väsentliga kostnader för Bolaget, vilket kan leda till en negativ effekt på Trianons rörelseresultat och vinstmarginal.

Ökade drifts- och underhållskostnader

Trianons driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, men även kostnader för exempelvis underhåll, renhållning och vatten. Under 2019 uppgick kostnaderna för el och värme till 45,1 MSEK, vilket motsvarar 27 procent av de totala fastighetskostnaderna. Detta motsvarade 132 SEK per kvadratmeter av Bolagets totala fastighetsbestånd, vilket kan jämföras med 2018 då samma siffra uppgick till 149 SEK per kvadratmeter. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att Trianon tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Vidare har Trianon begränsade möjligheter att kontrollera dessa kostnader. Exempelvis belastas uppvärmningskostnaderna av sedvanlig säsongsvariation där låga utomhustemperaturer innebär ökade kostnader. I den utsträckning eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras för genom motsvarande hyresökningar eller villkor i hyresavtalen kan det komma att få en negativ effekt på Trianons rörelseresultat och vinstmarginal.

Till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav är Trianon skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard. En stor del av Trianons kostnader är därför hänförliga till underhållskostnader och under räkenskapsåret 2019 uppgick sådana kostnader till 22 procent av Bolagets totala fastighetskostnader. Detta motsvarade 111 SEK per kvadratmeter av Bolagets totala fastighetsbestånd, vilket kan jämföras med 109 SEK per kvadratmeter under 2018. Underhållsutgifter

är även förknippade med det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (exempelvis genom elavbrott, skadedjur, brand, asbest eller mögel) och föroreningar. Även extrema väderleksförhållanden kan leda till ökade underhållsutgifter såsom kraftiga regnoväder som orsakar översvämningar och fuktskador. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan därmed leda till väsentligt ökade underhållskostnader. Risker för oförutsedda och omfattande renoveringsbehov minskar genom att Trianon aktivt förvaltar sitt fastighetsbestånd och arbetar utifrån femåriga underhållsplaner samt strävar efter att inneha sedvanligt försäkringsskydd.

Vissa typer av verksamheter kan kräva investeringar i särskilda hyresgäst Anpassningar eller medföra ett ökat slitage på byggnaden. Exempelvis används en del av Trianons fastigheter till, och har anpassats efter, förskola, vårdboende, bibliotek och LSS-boende. Sådana kostnader kan, för att möta tillämpliga krav från både marknaden och myndigheter, vara betydande och det finns en risk att anpassningarna inte överensstämmer med framtida hyresgästers förväntningar och efterfrågan, varvid Bolaget kan behöva vidta ytterligare kostsamma anpassningar.

Ökade driftskostnader till följd av ovan nämnda faktorer skulle kunna få en direkt påverkan på Trianons rörelseresultat och vinstmarginal.

Risker relaterade till Trianons projektutveckling

En del av Trianons verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa sitt befintliga fastighetsbestånd efter hyresgästernas önskemål genom att genomföra om- och tillbyggnationer och hyresgäst Anpassningar. Det är således en förutsättning för Bolagets verksamhet att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet.

Större fastighetsanpassande projekt är förknippade med kostsamma investeringar och det finns en risk att kostnaderna för sådana investeringar inte kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader. Vidare kan investerings- och projektkostnader bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid lokalerna 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 leda till ett sämre resultat för Bolaget, vilket kan påverka Bolagets möjligheter att finansiera sin verksamhet negativt.

Möjligheten att genomföra nybyggnationer, om- och tillbyggnationer och hyresgäst Anpassningar är beroende av ett antal faktorer, såsom att Bolaget erhåller nödvändiga myndighetsbeslut avseende exempelvis detaljplaner och bygglov samt kan anlita nödvändig kompetens på för Bolaget acceptabla villkor. Trianons utvecklingsprojekt utförs av externa byggbolag, vilket gör att Trianon är beroende av tillgången till externa leverantörer och entreprenörer samt priset för sådana tjänster. Tillgången till leverantörer som tillhandahåller sådana tjänster och som motsvarar Trianons krav och förväntningar är begränsad. Det finns därför en risk att Trianon inte framgångsrikt kommer att kunna anlita nya externa parter för det fall någon av de nuvarande leverantörerna frånfaller eller om ytterligare parter skulle visa sig vara nödvändiga för Bolagets verksamhet. Det finns också en risk att någon av de nuvarande parterna som Trianon anlitar blir föremål för omstruktureringar, uppköp eller liknande transaktioner, eller nedläggningar, vilket skulle kunna medföra förseningar och kostnadsökningar för de tjänster som utförs åt Bolaget. Dessutom medför Trianons beroende av externa leverantörer vissa projektrelaterade risker, såsom förseningar, konstruktionsfel, dolda fel, andra fel, skador och föroreningar, vilka kan medföra att relevanta hyresgäster, under vissa omständigheter, kan kräva ersättning från eller säga upp sina hyresavtal med Trianon. Förseningar av utvecklingsprojekt kan även orsakas av att bygglov inte beviljas eller om myndighetsbeslut om detaljplaner skjuts upp, varvid avtal med tilltänkta hyresgäster kan komma att sägas upp. Om en eller flera av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det, mot bakgrund

av att fastighetsprojekt är en väsentlig del av Trianons verksamhet, få en negativ inverkan på Trianons förmåga att generera tillväxt samt Bolagets rörelseresultat.

Risker relaterade till hyresintäkter och hyresutveckling

Trianons löpande 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. Hyresnivåerna och uthyrningsgraden påverkas bland annat av den ekonomiska tillväxten och produktionstakten för nya lokaler och bostäder. Under de tre första kvartalen 2020 kom cirka 30 procent av Bolagets intäkter från handels- och kontorsfastigheter och cirka 70 procent från bostäder och samhällsfastigheter. Den 30 september 2020 svarade Trianons tio största kommersiella hyresgäster för cirka 46 procent av Trianons kontrakterade intäkter på årsbasis för kommersiella lokaler. Om en eller flera av Trianons större hyresgäster väljer att inte förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löper ut kan det leda till lägre uthyrningsgrad och lägre hyresintäkter. Exempelvis har Region Skåne, en av Koncernens största hyresgäster, under 2020 sagt upp ett av sina lokalhyresavtal, med en årlig bashyra om 575 000 SEK, för avflyttning till den 28 februari 2021.

Malmö stad och Migrationsverket är Trianons två största hyresgäster som den 30 september 2020 tillsammans svarade för cirka 16 procent av Trianons kontrakterade intäkter på årsbasis för kommersiella lokaler. Dessa hyresgäster bedriver skattefinansierad verksamhet och kan vara föremål för politiska beslut eller kostnadsbesparingar som i sin tur påverkar Trianons möjlighet att förlänga befintliga avtal i takt med att de löper ut med dessa hyresgäster på för Trianon förmånliga villkor. För det fall sådana förlängningar ej kan genomföras skulle det därmed kunna påverka uthyrningsgraden och minska Trianons hyresintäkter.

Hyresintäkterna påverkas även av utvecklingen av aktuella marknadshyror. Utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden har varit stark under de närmsta åren och efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler är fortsatt hög, med ökade hyresnivåer som följd. Det finns emellertid en risk att fastighetsmarknaden försvagas, exempelvis till följd av stagnation i världsekonomin, vilket skulle kunna påverka hyresnivåerna vid såväl omförhandling av befintliga hyresavtal som vid ingåendet av hyresavtal med nya hyresgäster. Om Trianon misslyckas med att ingå eller förlänga hyresavtal på för Trianon förmånliga villkor eller överhuvudtaget, kan det leda till en lägre uthyrningsgrad och lägre hyresintäkter.

Trianon arbetar med att stärka attraktionskraften i de områden där Bolaget har sina bostäder och kommersiella lokaler. I takt med ökad nybyggnation och utbyggnad av befintliga områden uppkommer nya områden med bland annat bostäder, kontor och handel. Trianon kan därför behöva ådra sig högre investeringskostnader, inte bara för att hålla sitt befintliga fastighetsbestånd konkurrenskraftigt i förhållande till nya byggnader, utan även för att investera i nya fastigheter för att upprätthålla sin position på marknaden. Nybyggnationer är typiskt sett förknippade med höga hyror och, framförallt avseende bostadsfastigheter, hög initial omflyttningshastighet, varför investeringar i nyproduktioner ökar Bolagets exponering mot högre vakansgrader och ökat slitage.

Minskade hyresintäkter till följd av ovan angivna faktorer kan påverka Koncernens rörelseresultat och vinstmarginal. Omfattningen av de negativa effekterna beror främst på Trianons möjligheter att kompensera minskade hyresintäkter med minskade kostnader.

Värdet på Trianons fastigheter kan förändras

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. Till följd av detta kan såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar föranleda att värdet på Bolagets fastigheter sjunker. Vid utgången av räkenskapsåret 2019 uppgick Trianons fastighetsvärde till 7 958 MSEK. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent skulle påverka Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 398 MSEK. Eftersom Koncernens redovisade tillgångar till övervägande del utgörs av fastigheter skulle en värdeminskning få negativa konsekvenser för Bolaget. Exempelvis kan stora minskningar i fastighetsvärde påverka Koncernens möjligheter att behålla finansiering och att erhålla ny finansiering. Fluktuationerna i Bolagets redovisade fastighetsvärde har historiskt sett varit stabilt men för det fall risken förknippad med värdeförändringar skulle inträffa skulle det kunna få en betydande effekt på Bolagets finansiella ställning och förmåga att bedriva verksamheten vidare.

Gemensamt ägda fastigheter kan inte ensamt kontrolleras

Utöver Trianons direkta och indirekta dotterbolag innehar Koncernen aktier i två intresseföretag, varav ett äger en förvaltningsfastighet. Andelarna i intressebolagen redovisas genom kapitalandelsmetoden, vilket betyder att Koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar redovisas i resultaträkningen. Under 2019 uppgick resultatet från Bolagets andel i intresseföretag till 2 procent av Trianons totala intäkter. Aktieägandet i intressebolagen regleras inte genom aktieägaravtal. Trianon har således inte full beslutanderätt över intressebolagen och kan inte heller ensamt besluta om investeringar eller avyttringar av fastigheten i det ena intressebolaget. Det finns en risk att det i Trianons delägda bolag uppstår diskussioner och oenigheter kring den framtida driften av bolaget, inklusive upptagande av ny finansiering samt utveckling eller eventuell försäljning av den eller de relevanta fastigheterna. Sådana diskussioner kan leda till att Trianon inte kan utveckla fastighetsägandet på ett för Trianon fördelaktigt sätt samt eventuella tvister, vilket kan ha en negativ påverkan på Trianons rörelseresultat och värdet på Bolagets tillgångar.

Risker relaterade till innehav av fastigheter med tomträtt

Vissa av Koncernens fastigheter innehas med tomträtt för vilka avgäldsperioder löper om tio alternativt 20 år. Innevarande avgäldsperioder löper ut mellan år 2021 - 2029. Vid en omprövning av avgälden ska värdet på marken och en viss räntenivå ligga till grund för fastställandet av den nya avgälden. Det är sannolikt att sådana omprövningar kommer att leda till en ökning av Bolagets kostnader för avgälderna, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets rörelseresultat och vinstmarginal.

Legala risker

Miljörisker

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. Av Miljöbalken (1998:808) följer att den part som bedrivit verksamhet på en fastighet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret i vissa fall bäras av den part som äger eller förvärvat fastigheten, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Det innebär en risk för att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om Bolaget självt orsakat föroreningen, i syfte att ställa fastigheten i sådant skick som erfordras enligt Miljöbalken. Om någon av Koncernens fastigheter visar sig vara förorenad kan det begränsa Koncernens planerade användning av fastigheten, medföra väsentliga kostnader för efterbehandling och innebära att Koncernens fastigheter minskar i värde.

Miljöriskerna i Trianons verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Bolaget har exempelvis pågående arbeten för PCB-sanering av ett antal av Koncernens fastigheter. Miljögifter, och då särskilt PCB, är vanligt förekommande i fastigheter som har uppförts under 1950, 1960- och 1970-talen, vilket innebär att det finns en risk att PCB och andra miljögifter förekommer även i andra delar av Koncernens fastighetsbestånd. Detta kan leda till att Trianon tvingas företa utredningar som belastar Bolagets resultat och det kan inte heller uteslutas att ytterligare åtgärder behöver vidtas med anledning av sådana utredningar.

Bolaget är även föremål för löpande inspektioner av Miljöförvaltningen med åtföljande krav på åtgärder som måste vidtas av Bolaget. Bristande åtgärder till följd av sådana inspektioner kan resultera i att verkställighetsåtgärder utfärdas, avgifter eller böter påförs och även i vissa fall restriktioner avseende Bolagets verksamhet.

Trianon är exponerat för risker relaterade till moms

Bolaget hanterar skatterättsliga frågor inom Koncernen baserat på tolkningar av gällande, relevant, skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter samt ställningstaganden från Skatteverket. Det finns en risk att Skatteverkets tolkning kan ändras eller skilja sig från Trianons, varpå Trianon kan påföras ytterligare moms att redovisa eller vägras gjorda avdrag för moms samt påföras skattetillägg med anledning av felaktig momsredovisning.

Det finns olika tillämpbara principer för beräkning av momsavdrag. Trianon har under den tid som den historiska finansiella informationen i Prospektet omfattar bland annat tillämpat den s.k. *kvadratmeterfördelningen* för momsavdrag på den del av Bolagets kostnader som inte är kopplade till Bolagets egen fastighetsförvaltning och har därmed dragit av 83 procent moms. Det finns en risk att Skatteverket vid en eventuell skatterevision kan besluta att en *omsättningsbaserad* fördelning ska tillämpas istället, varvid Bolaget endast har rätt till momsavdrag om 71-82 procent. Vid ett sådant beslut från Skatteverket avseende mervärdesskatt skulle nettoeffekten på Bolaget uppgå till en ökad beskattning inklusive skattetillägg om totalt cirka 1,9 MSEK för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019.

Vidare sker ingen fakturering inom Koncernen avseende ledningsfunktioner. Tillhandahållandet av tjänster utan vederlag anses vara en icke ekonomisk verksamhet som begränsar möjligheten till momsavdrag. Det finns således en risk att Skatteverket vid en skatterevision skulle besluta att Trianon saknar rätt till momsavdrag för all moms på Bolagets kostnader som inte är kopplade till Bolagets egen fastighetsförvaltning. Vid ett sådant beslut från Skatteverket avseende mervärdesskatt skulle nettoeffekten på Bolaget uppgå till en ökad beskattning inklusive skattetillägg om totalt cirka 5,3 MSEK för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019.

Ett av Trianons dotterbolag, Trianon Resursen AB, hanterar den tekniska förvaltningen av Koncernens fastigheter. Verksamheten i Trianon Resursen AB består även av arbete inom social omsorg, vilket inte är skattepliktigt. Dotterbolaget bedriver således blandad verksamhet och gör därför endast avdrag för ingående moms på inköp för den del av verksamheten som är kopplad till fastighetsskötsel. Då tjänsterna förvärfvas av närstående bolag med begränsad avdragsrätt för moms föreligger en risk att Skatteverket gör en ny bedömning av värdet på tjänsterna för den tekniska förvaltningen, vilket skulle leda till en högre utgående moms. Vid ett sådant beslut från Skatteverket avseende mervärdesskatt skulle nettoeffekten för Trianon Resursen AB uppgå till en ökad beskattning inklusive skattetillägg om totalt cirka 7,2 MSEK för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019. Trianon Resursen AB tillhandahåller även administrativa tjänster till Koncernen för vilka dotterbolaget inte erhåller någon ersättning. Det finns en risk att Skatteverket vid en skatterevision inte skulle medge Trianon Resursen AB någon avdragsrätt för ingående moms på kostnader som är hänförliga till denna icke ekonomiska verksamhet. Vid ett sådant beslut från Skatteverket avseende mervärdesskatt skulle nettoeffekten för Trianon Resursen uppgå till

en ökad beskattning inklusive skattetillägg om totalt cirka 3,7 MSEK för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019.

Om Koncernens tolkning av skattelagstiftning och andra skatteföreskrifter eller dess tillämplighet är felaktig eller om Skatteverket med framgång gör negativa skattejusteringar och påför Koncernen skattetillägg kan det leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta, vilket i sin tur kan få en negativ inverkan på Koncernens rörelseresultat.

Risker relaterade till förändringar i skattelagstiftning

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. En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt och förändringar i skattelagstiftningen kan påverka förutsättningarna för Trianons verksamhet i betydande utsträckning.

Den 1 januari 2019 trädde nya skatteregler för företagssektorn i kraft. De nya reglerna innebar bland annat en generell begränsning för företags ränteavdrag samt att bolagsskatten sänktes till 20,6 procent i två steg fram till 2021. Begränsningen av ränteavdraget innebär, i korthet, att avdragsrätten för ett företags negativa räntenetto begränsades till 30 procent av företagets skattemässiga EBITDA. Den del av räntekostnaderna som inte får dras av får rullas fram till nästföljande år, dock längst sex år. Vid ägarförändringar där ett företag får bestämmande inflytande över ett företag, upphör rätten för det senare företaget att rulla fram den del av räntekostnaderna som tidigare inte kunnat dras av. För bolag inom fastighetssektorn, som har en relativt sett hög andel räntekostnader i förhållande till skattemässigt EBITDA, innebär de nya skattereglerna att full avdragsrätt för räntekostnader sannolikt inte kommer medges. Koncernens totala utestående räntebärande skuld uppgick den 30 september 2020 till 5 368 MSEK, med en genomsnittlig räntenivå om 2,2 procent. Beroende på hur Koncernens kapitalstruktur och rörelseresultat ser ut i framtiden kan de nya reglerna, trots sänkningen av bolagsskattesatsen, komma att påverka Koncernens rörelseresultat.

Regeringen beslutade 2015 om att tillsätta en utredning för att kartlägga och analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen. Utredningen gavs bland annat i uppdrag att se över möjligheten att avyttra fastigheter skattefritt genom bolag, så kallad paketering, samt huruvida detta missbrukas för att undgå stämpelskatt. Den 30 mars 2017 presenterade den offentliga utredningen *Vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet (SOU 2017:27)* sitt förslag. Förslaget innebar huvudsakligen att en försäljning av andelarna i ett bolag som till huvudsaklig del bedriver fastighetsförvaltning ska beskattas i bolaget som om fastigheterna först avyttrats för det fulla marknadsvärdet och därefter köpts tillbaka till samma värde, s.k. avskattning. Det är i dagsläget ovisst om förslaget kommer att genomföras. Det är därför vid dagen för detta Prospekt oklart vilka konsekvenser förslaget kan komma att få för Trianon. Om regler införs som medför ett ökat skatteuttag eller begränsningar i möjligheten att paketera fastigheter kan det påverka Bolagets metoder för att avyttra fastigheter och leda till ökade kostnader.

Ovan nämnda förändringar i skatteregelverket för bland annat fastighetsbolag samt andra eventuella förändringar i regelverket för bolags-, och mervärdesskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag kan påverka förutsättningarna för Trianons verksamhet i betydande utsträckning. En förändring av skattelagstiftning eller praxis kan medföra att Trianons framtida skattesituation förändras negativt.

Finansiella risker

Förändringar i marknadsräntor kan öka Trianons kostnader

Bolaget är exponerad mot ränterisk genom lån, derivat och finansiella tillgångar. Huvuddelen av Trianons finansiering, som per dagen för detta Prospekt är långfristig efter de omläggningar som genomförts under fjärde kvartalet 2020 (sådana omläggningar framgår inte av de i Prospektet intagna nya finansiella rapporterna), sker genom upplåning från kreditinstitut och löper i huvudsak med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av Trianons största kostnadsposter av räntekostnader och uppgick under perioden januari – september 2020 till 62 MSEK. Förändringar i marknadsräntor påverkar således Trianons upplåningskostnader, vilket kan påverka Bolagets avkastning och finansiella situation negativt. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Trianon väljer för räntebindning.

Den genomsnittliga räntenivån på Bolagets räntebärande skulder per 30 september 2020 uppgick till 2,19 procent, inklusive ränteswappar. Vid en förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle, baserat på Bolagets skuldsättning den 30 september 2020, effekten på Trianons resultat före skatt innebära en ökning/minskning om cirka 29 MSEK på den del av skulden som inte omfattas av ränteswappar. Ju större andel av Koncernens räntebärande lån som omfattas av räntebindning och ju längre räntebindningen är, desto längre tid tar det innan en förändring av underliggande räntenivå påverkar Koncernens räntekostnader. Med beaktande av Trianons derivatportfölj påverkas dock kortsiktigt inte Bolagets räntekostnader väsentligt av förändrade marknadsräntor. Dessutom finns det en risk att marknadsräntan sjunker från den nivå där ränteswapparna ursprungligen fastställts, vilket leder till negativa marknadsvärden för Bolagets ränteswappar. Enligt Trianons finanspolicy är målsättningen att den genomsnittliga räntebindningstiden ska uppgå till 3 år med en maximal avvikelse på +/- 1 år. Vid utgången av räkenskapsåret 2019 uppgick räntebindningen till 3,3 år.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av Trianons skulder som omfattas av ränteswappar. Trianon hade per 30 september 2020 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om cirka 2 510 MSEK i ränteswappar, med ett bokfört värde på 185,5 MSEK. 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 Trianons skulder kopplade till räntederivat att öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Trianons rörelseresultat och vinstmarginal.

Finansiering kan visa sig vara omöjlig eller förenad med väsentligen ökade kostnader

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. Fastighetsbolag, inklusive Trianon, har ofta en betydande skuldsättning och ett flertal kreditgivare, vilket innebär att lån förfaller till betalning på relativt regelbunden basis. Trianons finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar eller aktiepant som säkerhet samt av ett obligationslån som emitterades i februari 2018 och hybridobligationer som emitterades i april 2019 och september 2020. Trianons räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2020 till cirka 5 368 MSEK, varav cirka 426 MSEK, motsvarande åtta procent, tidigare förföll under 2020, 3 854 MSEK, motsvarande 72 procent, tidigare förföll under 2021 och 1 050 MSEK, motsvarande 20 procent, förfaller under 2022. Under fjärde kvartalet 2020 har emellertid cirka 97 procent av de lån som tidigare förföll under 2020 och 2021 omförhandlats, varvid förfallotidpunkten senarelagts med mellan tolv till 24 månader. Mot bakgrund av den omförhandling av Bolagets lån som genomförts under fjärde kvartalet 2020 är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande

tolvmånadersperioden från dagen för detta Prospekt. Bolaget har emellertid lån om 1 294 MSEK som förfaller till betalning den 31 december 2021, vilket är kort efter utgången av den kommande tolv månadersperioden per dagen för Prospektet. Dessa förfall har ej beaktats i ovanstående rörelsekapitalförklaring. För det fall dessa förfall beaktas i rörelsekapitalförklaringen är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under tiden fram till och med den 31 december 2021.

Det finns en risk att 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. Om Bolaget misslyckas med att refinansiera sina lån kan Bolaget tvingas anskaffa rörelsekapital genom alternativa finansieringskällor eller avyttra delar av sitt fastighetsbestånd.

Vissa av Koncernens låneavtal och obligationsvillkor innehåller finansiella åtaganden som exempelvis innebär att Koncernens soliditet inte får understiga 30 procent, att Koncernens nettoskuldsättning inte får överstiga 60 procent av Koncernens fastighetsvärde samt att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger. Om Trianon i framtiden skulle komma att bryta mot sådana finansiella villkor eller andra i låneavtalen ingående åtaganden kan det ge kreditinstitutet rätt att säga upp lånen till omedelbar betalning, kräva extra amortering eller ta säkerheter i anspråk. Som säkerheter vid bankfinansiering använder sig Koncernen vanligen av såväl pant i fastigheter och dotterbolagsaktier som borgensåtagande från moderbolag. Om ett lån sägs upp till omedelbar betalning kan det enligt så kallade cross default-bestämmelser i Koncernens låneavtal innebära att även andra förpliktelser förfaller till betalning och att ställda säkerheter tas i anspråk.

Trots att samtliga villkor i Bolagets finansieringsvillkor per dagen för Prospektet är uppfyllda, påverkas finansiella nyckeltal som soliditet och nettoskuldsättning negativt, åtminstone på kort sikt, när Bolaget förvärvar fastigheter genom lån från externa långivare eller vid värdeförsämringar för Bolagets fastigheter. Följaktligen kan en allmän nedgång på fastighetsmarknaden leda till att Trianon inte uppfyller sina finansiella åtaganden vilket i sin tur kan leda till att avtal sägs upp eller att panträtter realiserar.

Om Trianon i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Trianon inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvärvsstrategi på grund av likviditetsbrist, eller endast kan refinansiera sina låneavtal till avsevärt högre kostnader, kan Bolaget kan tvingas avyttra stora delar av sitt fastighetsinnehav. Detta skulle i sin tur påverka Trianons förmåga att bedriva verksamheten vidare och leda till en negativ påverkan av värdet av Bolagets tillgångar.

Trianons verksamhet finansieras till viss del av erhållna bidrag

En mindre del av Bolagets utvecklingsprojekt finansieras av investeringsstöd från svenska myndigheter och EU. Besluten om att bevilja och slutligt utbetala stöd är förenade med vissa villkor, såsom att Bolaget måste följa den plan för projektet som angetts vid ansökan och, när projektet avslutats, avge en slutrapport om hur projektet fortlöpt. Om Trianon av någon anledning skulle misslyckas med att uppfylla dessa villkor har den relevanta myndigheten under vissa omständigheter rätt att återkräva hela eller delar av det stöd som betalats ut eller avstå från att betala ut återstående belopp. För det fall ett större återkrav skulle riktas mot Bolaget eller om vissa delar av bidragen inte skulle betalas ut enligt plan, skulle Bolaget kunna komma tvingas uppta ytterligare lån för att täcka Bolagets kostnader, vilket skulle få en negativ inverkan på Bolagets rörelsekapital och finansieringsstruktur.

Risker relaterade till aktierna

Trianons huvudägare kan utöva ett betydande inflytande över Bolagets verksamhet

De två största ägarna i Trianon, Olof Andersson, tillika styrelseledamot och verkställande direktör samt Jan Barchan, innehar via bolagen Olof Andersson Förvaltnings AB respektive Briban Invest AB ("Huvudägarna") vardera cirka 28 procent av Bolagets aktier och cirka 33 procent av Bolagets röster. Huvudägarna kan, tillsammans eller var för sig, utöva ett betydande inflytande över utgången i de ärenden som hänskjuts till Bolagets aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter, utdelning, kapitalökningar och eventuella samgåenden, konsolideringar eller försäljningar av samtliga eller en väsentlig del av Bolagets tillgångar. Dessutom kan Bolagets huvudägare komma att ha ett betydande inflytande över styrelsens arbete, Bolagets ledande befattningshavare och Bolagets verksamhet.

Huvudägarnas intressen kan avvika väsentligt från eller konkurrera med Bolagets intressen eller andra aktieägares intressen och Huvudägarna kan komma att utöva sitt inflytande över Bolaget på ett sätt som inte ligger i övriga aktieägares intresse. Exempelvis kan det föreligga en konflikt mellan Huvudägarnas intressen å ena sidan och Bolagets eller dess övriga aktieägares intressen å andra sidan när det gäller vinstutdelningsbeslut. Huvudägarna kan i sådana fall, baserat på sitt innehav i Bolaget, komma att fatta beslut som främst tillgodoser egna intressen. Utöver tillämpning av de skyddsregler som följer av lag, exempelvis aktiebolagslagens minoritetsskyddsregler, har Trianon inte någon möjlighet att vidta åtgärder för att garantera att detta inflytande inte missbrukas. Majoritetsaktieägares särskilda intressen kan påverka Trianons förmåga att bedriva sin verksamhet på ett för Bolaget och övriga aktieägare fördelaktigt sätt.

Trianons förmåga att betala utdelning i framtiden beror på många olika faktorer

Storleken på eventuella framtida utdelningar från Trianon är beroende av ett flertal faktorer, såsom Bolagets framtida vinst, finansiella ställning, kassaflöde, behov av rörelsekapital, investeringar och andra faktorer. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att ha tillräckligt med utdelningsbara medel för att genomföra utdelningar överhuvudtaget, eller i den utsträckning som aktieägarna förväntar sig. Det finns också en risk att Bolaget eller dess större aktieägare av olika anledningar förhindrar eller begränsar framtida utdelningar. På förslag från styrelsen beslutade bolagsstämman om vinstutdelning för räkenskapsåren 2017 och 2018. Inför bolagsstämman 2020 valde styrelsen, i ljuset av Covid-19 och dess effekter på marknaden, att revidera sitt förslag om utdelning till att ingen utdelning för räkenskapsåret 2019 skulle ske. För det fall ingen utdelning lämnas kommer en investerares eventuella avkastning att vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

Eventuella framtida kapitalökningar i Bolaget kan få en negativ effekt på aktiekursen

Trianon kan av olika skäl komma att ge ut nya aktier eller andra aktierelaterade instrument i framtiden för att finansiera eventuella framtida förvärv eller andra investeringar eller för att stärka balansräkningen. I samband med sådana transaktioner kan Trianon, på vissa villkor, göra avsteg från befintliga aktieägares företrädesrätt. I november 2019 genomförde Trianon en riktad nyemission av 2,1 miljoner B-aktier varvid Bolaget tillfördes 210 MSEK och i juli 2020 genomfördes ytterligare en riktad nyemission om en miljon B-aktier varvid Trianon tillfördes 115 MSEK. Sådana riktade nyemissioner leder till en utspädning av aktieägarnas befintliga andelar i Trianons aktiekapital och det finns en risk att sådana transaktioner kan få en negativ effekt på aktiekursen och resultatet per aktie.

Likviditeten i Bolagets aktier kan vara låg

Trianons B-aktier handlas på Nasdaq First North Premier Growth Market och har under perioder uppvisat en begränsad likviditet. Det är inte möjligt att förutse det framtida intresset för Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm. För det fall en aktiv och likvid handel är låg kan det få en negativ effekt på aktiernas marknadspris och innebära svårigheter för aktieägare att sälja större aktieposter inom en snäv tidsperiod utan att medföra en negativ påverkan på aktiekursen.

BAKGRUND OCH MOTIV

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Trianons affärsidé är att genom nytänkande, engagemang och långsiktighet verka för en hållbar stadsutveckling.

Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö med omnejd i områdena: City, Limhamn/Slottsskogen, Lindängen/Hermosdal, Rosengård, Oxie och Skurup samt Burlövs kommun. Sedan Bolagets notering på Nasdaq First North Premier Growth Market i juni 2017 har Bolaget gjort ett flertal strategiska förvärv, värdeskapande investeringar och nyproduktion för att stärka Bolagets erbjudande. Per den 30 september 2020 uppgick Bolagets fastighetsvärde till 9 391 MSEK, vilket motsvarar en ökning om 109 procent sedan Bolagets notering på Nasdaq First North Premier Growth Market i juni 2017.

Den 30 september 2020 bestod Trianons fastighetsportfölj av 84 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 401 469 kvadratmeter exklusive garage samt fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 75 procent bostäder och samhällsfastigheter, fördelat på 3 904 lägenheter. Bolagets projektportfölj omfattar 84 000 kvadratmeter (bruttoarea; "BTA") kvm uthyrbar yta, varav 11 procent utgörs av kommersiella lokaler och 89 procent av bostäder.

Under första kvartalet 2019 antog Trianon nya finansiella mål då det tidigare finansiella målet om en fördubbling av fastighetsvärdet uppnåddes i förtid. Trianons finansiella mål är att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen samt att fastighetsportföljen långsiktigt ska bestå av 80 procent bostäder och samhällsfastigheter. Vidare ska Trianons genomsnittliga årliga avkastning på eget kapital uppgå till lägst 12 procent över en konjunkturcykel, belåningsgraden ska uppgå till högst 60 procent av fastighetsvärdet och räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive räntekostnader för derivat.

Inga nya aktier eller andra värdepapper utges av Bolaget i samband med upptagandet till handel av aktierna på Nasdaq Stockholm, varför Bolaget inte kommer att erhålla någon emissionslikvid. Noteringen på Nasdaq Stockholm bedöms förbättra förutsättningarna för att utöka Bolagets aktieägarbas och ge Trianon bättre tillgång till den svenska och internationella kapitalmarknaden. Noteringen bedöms främja Bolagets möjligheter att förvärva nya fastigheter och anskaffa kapital samt förbättra förutsättningarna för fortsatt expansion och utveckling. Styrelsen anser att noteringen av Bolagets aktier är ett viktigt steg i Trianons utveckling, som ytterligare kommer att öka kännedomen bland nuvarande och potentiella aktieägare, kunder och leverantörer om Trianon och dess verksamhet. Av dessa anledningar har styrelsen ansökt om notering på Nasdaq Stockholm. Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms börskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls inklusive att ett prospekt offentliggörs före första dag för handel.

Bolagets styrelse ansvarar för Prospektet och enligt styrelsens kännedom överensstämmer den informationen som ges i Prospektet med sakförhållandena och ingen uppgift som sannolikt skulle kunna påverka dess innebörd har utelämnats.

Malmö, 15 december 2020
Fastighets AB Trianon
Styrelsen

MARKNADSÖVERSIKT

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader där Trianon är verksamt. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi och svensk fastighetsmarknad i sin helhet såväl som den regionala fastighetsmarknaden där Trianon verkar.

De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Trianons marknadsposition som tillhandahålls i nedanstående avsnitt samt i avsnittet "Verksamhetsbeskrivning" är Trianons samlade bedömning baserad på såväl interna som externa källor. Avsnitten är huvudsakligen baserade på faktauppgifter från Statistiska Centralbyrån (SCB), Sveriges Riksbank, Newsec, NAI Svefa och Malmö stad. Trianon anser att dessa externa källor är tillförlitliga, men har inte utfört en oberoende verifiering av dem och kan inte garantera att information är korrekt eller fullständig. Prognoser och framåtriktade uttalanden i detta avsnitt utgör därmed ingen garanti för framtida utfall och faktiska händelser och omständigheter kan komma att skilja sig väsentligt från nuvarande förväntningar. Många faktorer skulle kunna orsaka eller bidra till sådana skillnader.

Den information som tillhandahålls i nedanstående avsnitt, och som har inhämtats från tredje part, har återgivits korrekt och, såvitt Trianon känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av sådan tredje man, har ingen information utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Globala makroekonomiska trender och drivkrafter

Sveriges ekonomi påverkas till stor del av utvecklingen i omvärlden. Fram till 2016 växte Sveriges BNP kraftigt men har därefter dämpats till mer normala nivåer. En av anledningarna är den globala industrikonjunkturen samtidigt som osäkerhet kring handelsrelationer i olika delar av världen inneburit att företagets investeringsvilja och handel har dämpats. Under 2019 ökade Sveriges BNP med 1,2 procent. Efter 2019 års svaga ekonomiska utveckling inleddes 2020 med goda tillväxtutsikter då USA och Kina enades om ett preliminärt handelsavtal. I början av 2020 var prognosen för den globala BNP-tillväxten 3,3 procent.¹

Den positiva prognosen fick en tvär vändning i samband med utbrottet och spridningen av Covid-19 som sedan mars 2020 klassificerats som en global pandemi av Världshälsoorganisationen, WHO.² Den internationella valutafonden (IMF) har beräknat pandemins påverkan på världens ekonomi och spår ett fall på 3 procent för den globala BNP under 2020 samt ett fall på 6,8 procent för Sveriges BNP.³

Spridningen av Covid-19 har satt tydliga spår på den globala ekonomin. Många företag har drabbats kraftigt av de restriktioner som införts för att minska spridningen av viruset, där enskilda branscher och geografiska lägen är särskild drabbade. Arbetslöshet, varsel och permitteringar har ökat kraftigt och tydligt visat på pandemins ekonomiska effekter, samtidigt som företag med avtagande lönsamhet har gått i konkurs. Trots att flera åtgärder har gjorts under de första sex månaderna 2020 för att åter igen öppna upp världens ekonomier bedöms återhämtningen ta tid. I juni 2020 noterades en viss återhämtning hos den svenska industrin vars orderingång ökade. Även detaljhandelns försäljning återhämtade sig något under sommarmånaderna 2020.⁴ Sysselsättningsgraden som påverkades kraftigt av pandemin är fortsatt bekymmersam och bland annat arbetslösheten är på en hög nivå. Det finns en risk att arbetslösheten stiger ytterligare om de som är korttidspermitterade blir utan arbete.⁵ Det finns en stor risk för utbrott i nya geografiska områden. Dessutom har antalet smittade, sedan stabiliseringen under

¹ IMF, World economic Outlook Update 20 January 2020, <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/01/20/weo-update-january2020>.

² WHO, 2020.

³ IMF, <https://www.imf.org/en/Countries/SWE> 30 september 2020.

⁴ SCB, SCB-Indikatorer "Återhämtning i konsumtionen" 2 oktober 2020.

⁵ SCB, SCB-Indikatorer "Återhämtning i konsumtionen" 2 oktober 2020.

sommaren, ökat kraftigt i såväl Europa som i Sverige vilket tyder på en andra våg av smittan. Exempelvis införde Region Skåne i oktober skärpta råd för att bromsa den snabba smittspridningen där det genomsnittliga antalet fall per dag mer än fördubblats på bara ett par veckor.⁶ Nya utbrott och ökad smittspridning medför oro på den ekonomiska marknaden. Detta resulterar i en fortsatt minskad investeringsvilja vilket har fortsatta effekter på ekonomin i form av negativ BNP-tillväxt, nedåtgående konsumtion och ökad arbetslöshet.

Sveriges makroekonomiska utveckling

Arbetslöshet och sysselsättning

Trots att Sverige inte vidtagit lika kraftiga nedstängningsåtgärder till följd av pandemin som många andra länder har Covid-19 medfört kraftiga negativa ekonomiska konsekvenser i Sverige. Andelen arbetslösa i Sverige stiger kraftigt och uppgick i juni 2020 till strax under 11 procent⁷, vilket kan jämföras med 6,8 procent i slutet av 2019⁸. Den högre arbetslösheten och den samtidigt minskade sysselsättningen har en negativ inverkan på såväl hushållens konsumtion som den ekonomiska produktionen. Hushållens konsumtion och sysselsättning påverkar även behovet av lokaler för bland annat handel och kontor. Tabellen nedan visar arbetslösheten och sysselsättningsgradens utveckling för personer mellan 15-74 år i procent för Sverige.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Arbetslöshet	7,9 %	7,4 %	6,9 %	6,7 %	6,3 %	6,8 %
Sysselsättning	66,2 %	66,6 %	67,1 %	67,8 %	68,3 %	68,3 %

Källa: SCB

Sysselsättning per län

Medelantalet sysselsatta personer har ökat sedan 2005 för såväl Sverige i helhet som för Stockholm, Skåne och Västra Götalands län. Medelantalet sysselsatta personer i Sverige har vuxit med cirka 14,1 procent mellan 2009 och 2019, motsvarande en årlig tillväxttakt om cirka 1,3 procent. För Skåne har tillväxten under samma period uppgått till cirka 11,1 procent, motsvarande en årlig tillväxttakt om 1,1 procent. Tabellen nedan är indexerad till 100 med 2009 som utgångsår och visar den historiska tillväxten i antalet sysselsatta personer för Sverige, Stockholms län, Västra Götalands län och Skåne län.

Indexerat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Sverige	100	101	103	104	105	106	108	109	112	113	114
Stockholms län	100	101	104	105	108	109	112	114	117	119	121
Skåne län	100	102	102	102	104	105	107	108	110	112	111
Västra Götalands län	100	101	104	106	106	108	109	111	114	116	118

Källa: SCB

Inflation

En positiv och stabil inflation gynnar såväl den privata konsumtionen som kapitalinvesteringar, inklusive fastighetsinvesteringar, och är allmänt ett tecken på en aktiv och växande ekonomi. För fastighetsbolag kan även inflationen påverka värdet av överenskomna hyresnivåer och i Sverige är det därför vanligt att skydda hyresintäkter från inflation genom att koppla hyresnivån i hyreskontrakt till KPI. Sedan början av 2016 har inflationstakten i Sverige successivt ökat, från att under tre års tid varit kring 0,0 procent, till nivåer strax under 2,0 procent sedan utgången av 2016.⁹ Till följd av Covid-19 har

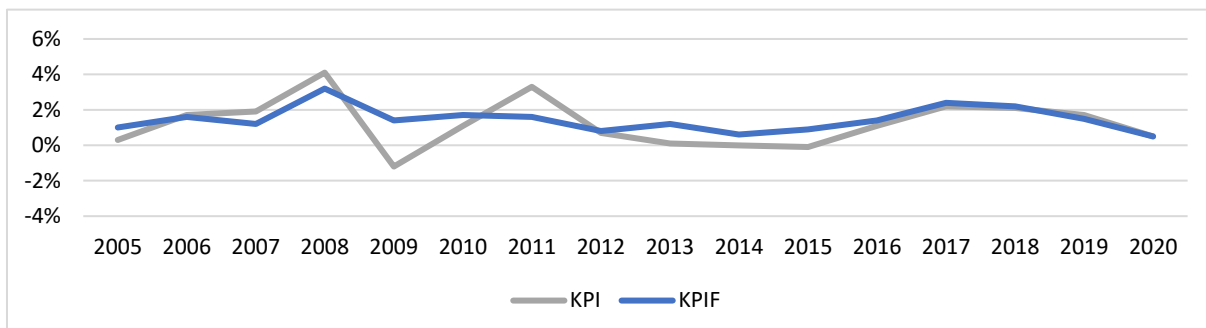
⁶ Region Skåne, oktober 2020.

⁷ Arbetsförmedlingen, månadsstatistik, juni 2020.

⁸ SEB, Nordic Outlook Maj 2020

⁹ SCB, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/arbetsmarknad/arbetskraftsundersokningar/arbetskraftsundersokningarna-aku/> 2020.

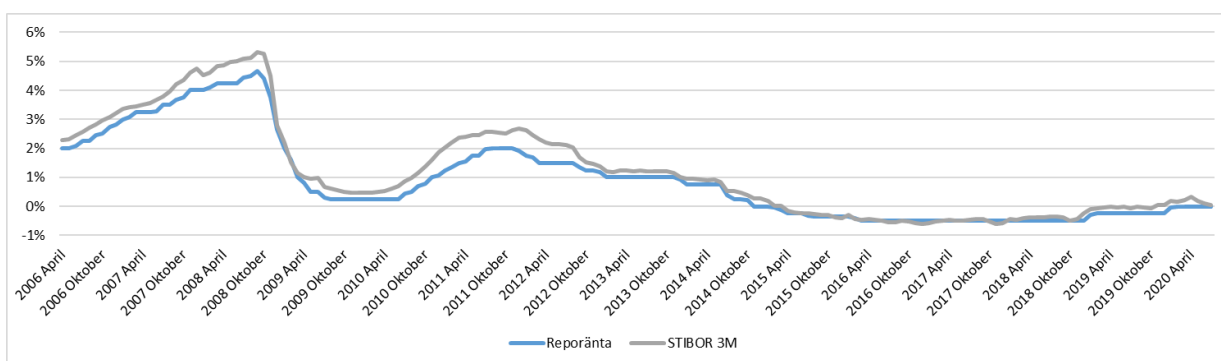
inflationen därefter sjunkit drastiskt och låg i september 2020 på 0,3 procent. Grafen nedan visar årlig utveckling av inflationsmåten KPI (Konsumentprisindex) och KPIF (KPI med fast ränta) i Sverige.



Källa: SCB

Ränteutveckling

Riksbankens reporänta har sedan oktober 2012 varit lägre än det månatliga snittet på cirka 1,3 procent beräknat sedan april 2006 fram till och med april 2017. Sedan februari 2015 är Riksbankens reporänta negativ och per den 23 september 2020 ligger reporäntan på noll procent. I Riksbankens senaste prognos för reporäntan kommer den vara oförändrad på noll procent de närmaste åren. Aktiviteten och förutsättningarna på fastighetsmarknaden är till stor del beroende av kostnaden för finansiering. Därför påverkas fastighetsbolag positivt i en miljö med låga räntor och hög tillgång till finansiering. Vid finansiering används i Sverige ofta STIBOR som räntebas varför utvecklingen för denna är intressant för fastighetsbolag. Grafen nedan visar utvecklingen av svenska reporäntan och STIBOR 3 månader.



Källa: Riksbanken

Befolkningstillväxt

Sveriges befolkning har de senaste 15 åren haft en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 0,9 procent, till stor del drivet av en ökad invandring sedan 2006 samt av ett ökat inhemskt barnafödande. I storstadsregionerna är befolkningstillväxten högre än i resten av landet och i Malmö kommun har befolkningen vuxit med en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,7 procent de senaste 15 åren, under samma period är motsvarande tillväxt i Stockholms kommun 1,6 procent. Skånes befolkning växer även snabbare än snittet i Sverige och har haft en årlig genomsnittlig tillväxttakt om 1,1 procent under de senaste 15 åren.¹⁰

¹⁰ SCB, [https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/\(september-2020\)](https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/(september-2020))

Den växande befolkningen ökar behovet av såväl bostäder som kommersiella lokaler. Med stöd av regeringens målsättning om byggnation av minst 250 000 nya bostäder fram till år 2020 finns en god underliggande tillväxt och utvecklingsmöjlighet för företag verksamma inom fastighetsbranschen.¹¹ Som en del av regeringens bostadspolitiska paket och för att stödja det framtida behovet och byggnationen av nya bostäder har ett statligt investeringsstöd om 11,3 miljarder SEK beslutats för åren 2016-2019, vilket är riktat till byggandet av främst nya hyresrätter och studentbostäder.¹² I tabellen nedan visas befolkningstillväxten i Malmö kommun, Skåne län samt Sverige, indexerad till 100 med 2009 som utgångsår.

Indexerat	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Malmö kommun	100	102	103	105	106	108	110	112	114	115	117
Sverige	100	101	102	102	103	104	105	107	108	109	111
Skåne län	100	101	102	103	103	105	106	108	109	111	112

Källa: SCB

Svensk fastighetsmarknad

Den expansiva penningpolitiken som bedrivs i Sverige har skapat, och fortsätter stödja, ett gynnsamt klimat för att investera i och äga fastigheter, med en fortsatt god utveckling och efterfrågan på den svenska fastighetsmarknaden. Tillväxten i svensk ekonomi och ökad efterfrågan på hyresmarknaden gör också att de fundamentala värdeskapande faktorerna som hyrestillväxt och minskande vakansrisk har utvecklats positivt i flera delmarknader under de senare åren.¹³

Transaktionsvolym

Under 2019 var aktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden högre än någonsin tidigare med totalt 623 genomförda fastighetstransaktioner¹⁴ till en total transaktionsvolym om 226 miljarder SEK, vilket var 26 procent högre än jämförbar transaktionsvolym under 2018 om 179,5 miljarder SEK.¹⁵ En av de bidragande faktorerna till det stora intresset för fastighetsmarknaden är det låga ränteläget i Sverige med reporänta som förväntas stanna på noll procent under de kommande åren.¹⁶ Andra faktorer är en volatil aktiemarknad och en obligationsmarknad med en låg avkastning vilket ökar intresset för fastighetsinvesteringar. Av den totala transaktionsvolymen 2019 utgjorde bostadsfastigheter den största delen med cirka 35 procent av volymen under 2019 medan kontorsfastigheter stod för 23 procent av den totala volymen och handelsfastigheter för 8 procent.¹⁷

Fastighetsmarknaden i Malmö

Fastighetsmarknaden i Malmö visar på fortsatt hög aktivitet och utgjorde fyra procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under 2019. Malmö är, i transaktionsvolym mätt, den mest aktiva marknaden i Sverige efter Stockholm och Göteborg.¹⁸ Den totala transaktionsvolymen för fastigheter i Malmö uppgick under 2019 till 9,8 miljarder SEK fördelat på 50 genomförda transaktioner. Segmentet med störst andel av transaktionsvolymen var bostadsfastigheter som stod för 56 procent, därefter industri med en andel om 27 procent och kontor om 15 procent.¹⁹

¹¹ Regeringen, *Stimulans för ökat byggande*.

¹² Regeringen, *Stimulans för ökat byggande*.

¹³ Catella.

¹⁴ Datscha Transaktion – Årsrapport Sverige 2019.

¹⁵ Datscha Transaktion – Årsrapport Sverige 2018.

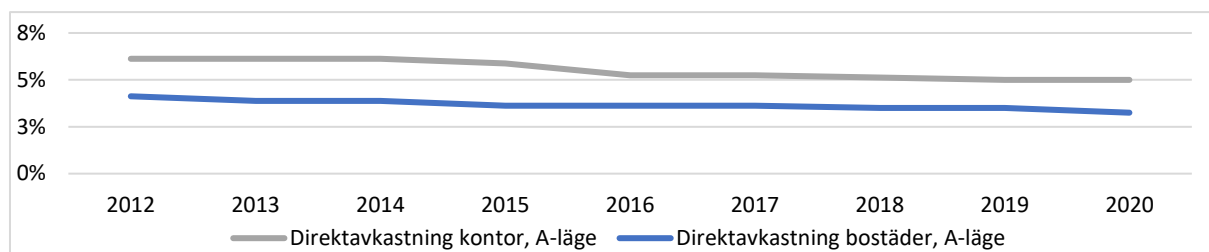
¹⁶ Riksbanken.

¹⁷ Datscha Transaktion – Årsrapport Sverige 2019.

¹⁸ Datscha Transaktion – Årsrapport Sverige 2019.

¹⁹ Datscha Transaktionsdatabas.

Grafen nedan visar utvecklingen av direktavkastningen på fastigheter i centrala lägen i Malmö på årsbasis sedan 2012. Direktavkastning för både bostäder och kontor har under perioden sjunkit; bostäder med 0,8 procentenheter och kontor med 1,1 procentenheter, och uppgick vid utgången av det tredje kvartalet 2020 till 3,3 procent respektive 5 procent på A-läge.



Källa: Forum Fastighetsekonomi.

Beskrivning av Trianons marknad och trender

Malmö är Sveriges tredje största stad med en befolkning om knappt 350 000 personer i kommunen och är tillsammans med Köpenhamn en del av Nordens största och tätast befolkade storstadsregion, Öresundsregionen²⁰, med en total befolkning om 4,1 miljoner invånare.

Positiv demografisk utveckling

Den demografiska utvecklingen i Malmö är positiv i form av en högre andel unga och välutbildade invånare, vilket bidrar till och stärker den underliggande efterfrågan på Trianons marknad. Befolkningen i Malmö kommun har under de senaste 15 åren vuxit med en genomsnittlig tillväxttakt om 1,7 procent, vilket är i nivå med Stockholms kommun som också har vuxit med en genomsnittlig tillväxttakt om 1,6 procent medan Sverige i sin helhet vuxit med en genomsnittlig tillväxttakt om 0,9 procent.²¹ I tillägg till den generellt växande befolkningen har Malmö en ung och en relativt välutbildad befolkning, där nästan hälften av invånarna är under 35 år och andelen med eftergymnasial utbildning i åldern 25-64 år uppgick till 44 procent år 2019, vilket dock är något lägre än genomsnittet i Sverige om 51 procent.²²

Investeringar driver tillväxt och utveckling

I Malmö har under det senaste decenniet flera stora investeringar gjorts i form av Citytunneln, Malmöpendeln, Malmö Live, Niagara - Malmö universitet, Point Hyllie, Studio, Malmömässan samt utvecklingsområdena Hyllie, Nyhamnen och Västra Hamnen. I anslutning till Lunds universitet finns snart två stora forskningsanläggningar MAX IV, invigd 2016, och det europeiska projektet ESS, som beräknas vara färdigt under 2023. Dessa två forskningsanläggningar är de största i Sverige och att de har placerats i regionen återspeglar styrkan och attraktionskraften som regionen erbjuder.²³ De stora investeringarna bidrar till en ökad sysselsättning och tillväxt inom regionen som tillsammans med en välutbyggd infrastruktur med närhet till flygplatserna Sturup och Kastrup samt till Köpenhamn skapar en ökad efterfrågan på både kommersiella lokaler och bostäder i Malmö.

Transformation till kunskapsstad

Den tidigare industristaden Malmö har ersatts av en stad med högre utbildning, modernt boende och många små och medelstora företag. Malmö högskola öppnade 1998 och är ett av landets största lärosäten

²⁰ Öresundsregionen inkluderar Skåne i Sverige och Själland, Mön, Lolland-Falster och Bornholm i Danmark.

²¹ SCB.

²² SCB.

²³ Malmöläget, årsrapport 2019.

för akademisk grundutbildning och fick ställning som universitet den 1 januari 2018. Dessutom har flera teknik- och konsumentbolag, t.ex. Findus, Orkla Foods, IKEA och Daimler, flyttat kontor eller huvudkontor från andra städer och orter in till mer centrala Malmö. Detta förstärker transformationen från industristad till en modern och kunskapsorienterad stad vilket reflekteras i arbetsstyrkan där idag sex procent av Malmös arbetsstyrka arbetar inom tillverkning jämfört med tolv procent för landet i sin helhet.²⁴

Den relativt unga befolkningen tillsammans med ett allt mer kunskapsorienterat näringsliv har även bidragit till att det startas allt fler nya bolag. Utvecklingen i Malmö intresserar även riskkapital och Malmö är nu den stad i Norden, huvudstäderna exkluderade, som attraherar mest riskkapital. Som ett bevis på stadens framfart har Malmö rankats av OECD som världens fjärde mest innovativa stad och staden är hem till de framstående spelutvecklarna King och Massive som bland annat ligger bakom spelen Candy Crush Saga och The Division.²⁵

Förtätning av staden och stigande priser

Växande bostadsköer och stigande bostadspriser har under de senaste åren lett till att marknaden för fastigheter i Malmö är god. Vid utgången av 2019 var cirka 98 500 personer registrerade sökande hos Boplats Syd, vilket är en ökning med cirka 8 800 personer jämfört med 2018. Den genomsnittliga kötiden för ett bostadshyreskontrakt i Malmö kommun har ökat och uppgick till 1 199 dagar vid utgången av 2019 jämfört med 1 140 dagar år 2018.²⁶ Priserna på bostadsrätter i Malmö kommun hade per 30 september 2020 jämfört med tolv månader tidigare stigit med 5 procent. Snittet för landet i helhet är 4,1 procent. De tre senaste åren har den årliga genomsnittliga prisökningen i Malmö uppgått till 4,8 procent vilket kan sättas i relation till ett snitt på -1,6 procent för hela Sverige under samma tidsperiod.²⁷ Med anledning av bostadsbristen vill Malmö stad öka det totala antalet bostäder, bland annat genom en förtätning av staden. Detta innebär att kommunen kommer behöva tillhandahålla mark för att stimulera vidare förtätning vilket innebär möjligheter för Trianon att förvärva ny mark och utveckla nya fastigheter.

Marknaden för bostäder i Malmö med omnejd

Malmö är Sveriges snabbaste växande storstad med en befolkning om cirka 344 000 invånare och förväntas att öka med cirka 5 000 invånare per år fram till 2030, vilket motsvarar en ökning om totalt cirka 50 000 invånare. För att möta den höga befolkningstakten ställs det höga krav på bostadsbyggandet och det bedöms behövas byggas cirka 21 000 nya bostäder, vilket motsvarar omkring 2 100 bostäder per år.²⁸

Malmös bostadsmarknad har stått emot Coronapandemins effekter mycket väl, bostadsrättspriserna fortsätter att stiga och avkastningskraven för bostäder fortsätter sjunka. Investerarnas ökade efterfrågan på säkra kassaflöden i kombination med en expansiv penningpolitik har bidragit till uppvärderingen av bostadsfastigheter i Malmöregionen.²⁹

Marknaden för kontorslokaler i Malmö med omnejd

Kontorshyresmarknaden i Malmö har haft en fortsatt god utveckling trots pandemin. Det råder en god efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler i närhet av kollektivtrafik samt kommersiell och offentlig service. De senaste åren har efterfrågan stärkts av en växande teknik- och spelsektor som delvis

²⁴ Malmöläget, årsrapport 2019.

²⁵ OECD, rankat på antalet patentansökningar per invånare.

²⁶ Boplats Syd - Boplats Syd 2019 i siffror.

²⁷ Valueguard.

²⁸ Malmö Stad – Ny befolkningsprognos för år 2020-2030.

²⁹ Catella.

karaktäriserar Malmös näringsliv. Hyresnivåerna har under en lång tid haft en stabil utveckling med stigande topphyror på Malmös bästa lägen. Vakansgraden har varit relativt stabil de senaste åren, men förväntas att öka något då det har uppförts rekordmånga kvadratmeter kontorsyta samtidigt som allt fler hyresgäster söker sig till mer moderna kontorslokaler.³⁰

Marknaden för handelsfastigheter i Malmö med omnejd

Handelssegmentet har varit under stor omställning de senaste åren med stor utflyttning av sällanköpshandeln från de centrala delarna av staden till e-handel och köpcentrum. Detta har bidragit till en omvandling av gamla butikslokaler till andra verksamheter i form av restaurang, gym, kontor etcetera. Till följd av pandemin och folks rädsla av virusspridningen väljer allt fler konsumenter att undvika butiker, restauranger och köpcentrum. Detta har medfört ett förändrat konsumentbeteende där allt fler väljer e-handeln. Volym- och dagligvaruhandeln har dock haft en positiv försäljningsutveckling då folk har spenderat mer tid i hemmet. I takt med att samhället börjar öppna upp sig igen ljusnar framtidsutsikterna i handeln något.³¹

Marknaden för samhällsfastigheter i Malmö med omnejd

Samhällsfastigheter är ett växande segment i Malmöregionen. Samhällsfastigheter innebär en lägre risk jämfört med flera andra fastighetssegment och är direkt eller indirekt skattefinansierade. Detta medför att investerare kan förvänta sig trygga hyresintäkter från ekonomiskt stabila hyresgäster med avtal som i regel skrivs på långa hyrestider. Behovet av nya samhällsfastigheter är stort i både befintliga och nya områden, vilket inte minst pandemin har bevisat.³²

Konkurrenter

Bolaget konkurrerar främst mot fastighetsbolag som har fokus på bostadshyresfastigheter eller kommersiella fastigheter i Malmö. Enligt Bolagets bedömning är Akelius, Stena Fastigheter, Heimstaden och MKB Fastigheter några av de större konkurrenterna på marknaden för bostadshyresfastigheter i Malmö. Andra aktörer på marknaden för bostadshyresfastigheter är Victoria Park och HSB. För kommersiella fastigheter bedömer Bolaget att Balder, Kungsleden och Vasakronan är några av de större konkurrenterna.

³⁰ JLL - Nordic Outlook autumn 2020.

³¹ JLL - Nordic Outlook autumn 2020.

³² NAI Svefa - Svensk fastighetsmarknad 2020.

VERKSAMHETSBESKRIVNING

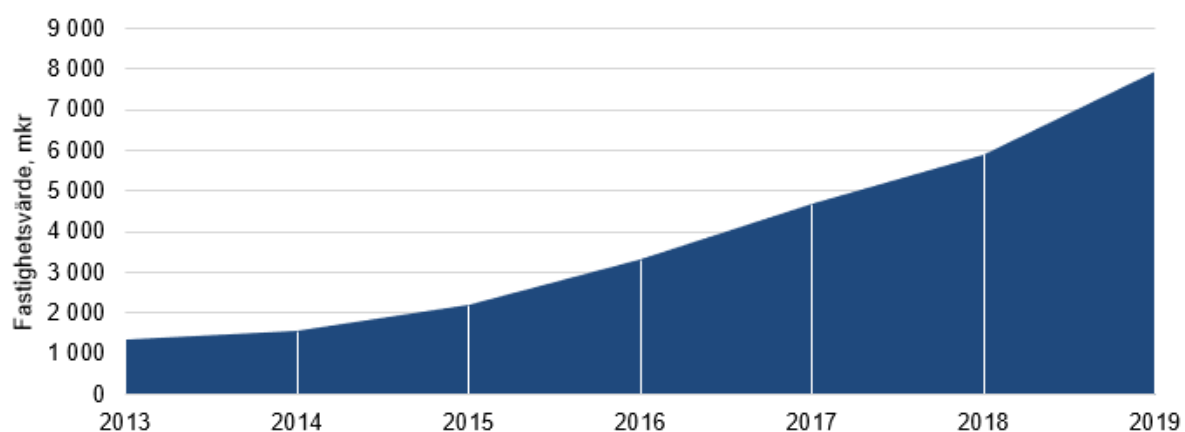
Introduktion

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. Bolagets fastigheter återfinns i Malmö samt i Burlöv och Skurup. I vissa geografiska områden går Trianon in och gör olika hållbarhetssatsningar utifrån sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiv. Andra områden består av anrika sekelskiftesbyggnader på attraktiva lägen i Malmös innerstad, där Bolagets fokus är att utveckla dessa fastigheter genom att skapa moderna kontorsmiljöer och samtidigt behålla det kulturella värdet. Per den 30 september 2020 fördelas fastighetsvärdet på 75 procent bostäder (3 904 lägenheter) och samhällsfastigheter samt 25 procent handels- och kontorsfastigheter.

Den 30 september 2020 bestod Trianons fastighetsbestånd av 84 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 401 469 kvadratmeter och ett totalt fastighetsvärde om 9,4 miljarder SEK.

Historik

Sedan 2006 då Olof Andersson förvärvade Trianon har Bolaget haft en stark tillväxt i både fastighetsvärde och driftnetto, dels genom aktiv förvaltning och utveckling av beståndet, dels genom förvärv av intressanta fastigheter i enlighet med Bolagets strategi och nyproduktion av bostäder. Under åren har vissa stora och för Bolaget signifikanta affärer genomförts, varav några av de mer framstående är samgåendet med Cineasten under 2010 samt förvärven av Vårsången under 2011, Häggen och en fastighetsportfölj från Annabostäder under 2015, Rosengårds centrum under 2016, Entréfastigheterna under 2017, ett större förvärv 2019 av fastigheter i Hermodsdal samt flera bostadsfastigheter i Malmö, Arlöv och Skurup under 2020. Bolaget har genomfört cirka 40 försäljningar med en total affärsvolym om cirka 400 MSEK där samtliga försäljningar har skett med vinst. Försäljningar gjordes främst under åren 2007-2010 då portföljen renodlades och fastigheter utanför Malmö avyttrades. I grafen nedan visas utvecklingen av Bolagets fastighetsvärde från 2013 till 2019.



Not: Fastighetsbeståndets värde i grafen är baserat på en kombination av uppskattat marknadsvärde (2013) och marknadsvärde (2014-2019) såsom rapporterade i Trianons årsredovisningar för respektive år. Fastighetsbeståndets värde för 2014-2019 har hämtats från årsredovisningar som upprättats enligt IFRS. Årsredovisningen för 2013 har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Fastighetsbeståndets värde för 2013 har hämtats från jämförelsesiffror i årsredovisningen för 2014 som har omräknats enligt IFRS.

Historisk översikt av Trianon

2006	Olof Andersson förvärvar Fastighets AB Trianon som då har en fastighetsportfölj i Malmö med omnejd och ett bokfört fastighetsvärde om 225 MSEK. Under året genomförs det första förvärvet, Druvan 1.
2007	Under året förvärvar Trianon en fastighet och avyttrar totalt tio fastigheter.
2008	Trianon förvärvar en fastighet som under året ombildas till bostadsrättsförening. Övertar förvaltningsuppdraget på Vårsången 6.
2009	Bolaget förvärvar två fastigheter i centrala Malmö och avyttrar en fastighet i Åstorp.
2010	3 juni 2010 genomför Fastighets AB Trianon och Cineasten AB ett samgående. Efter samgåendet omfattar Trianons fastighetsportfölj totalt 43 000 kvadratmeter. Under året förvärvas ytterligare tre fastigheter.
2011	Trianon förvärvar två fastigheter, bland annat Vårsången 6 med 400 lägenheter och en yta om 30 000 kvadratmeter.
2012	Under året förvärvar Trianon en fastighet på Limhamn och avyttrar tre fastigheter.
2013	Trianon förvärvar en portfölj om sju fastigheter samt ytterligare en fastighet. Under året avyttras två fastigheter.
2014	Trianon förvärvar tre fastigheter i Hermodsdal med 230 lägenheter, tre lokaler samt garage och parkeringar.
2015	Trianon förvärvar 13 fastigheter från Annabostäder belägna i Malmö och på Limhamn om 148 lägenheter, 18 lokaler samt tre omsorgsfastigheter. Vidare förvärvar Bolaget genom bolag 50 procent av fastigheten Häggen 13 med 232 lägenheter och 20 lokaler. Under året påbörjas nybyggnationen av lägenheter vid Vårsången i Lindängen.
2016	Trianon förvärvar Rosengård Centrum med en galleria, lokaler för utbildning, bibliotek och Rosengård sporthall samt färdigställer nybyggnationen av Vakteln 3 med 11 lägenheter, bibliotek och butik.
2017	Trianon får Malmö stads näringslivspris för arbete med socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbara fastigheter. Bolaget förvärvar ytterligare fastigheter, däribland Entréfastigheterna, fastigheten Gefion 1 av Eurocorp AB samt ytterligare 17,5 procent av fastigheten Häggen 13. I juni tas Bolagets B-aktier upp till handel på Nasdaq First North Premier Growth Market och Bolaget genomför i samband därmed ett erbjudande till allmänheten om att teckna aktier i Bolaget. Genom erbjudandet tillförs Trianon en likvid om cirka 300 MSEK.
2018	Trianon genomför en obligationsemission till ett belopp om 350 MSEK under en total ram om 500 MSEK. Bolaget förvärvar två fastigheter på Norra Sorgenfri i Malmö med 26 000 bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvm samt en ytterligare fastighet som omfattar 74 500 kvm ej detaljplanerad mark vid Öresundsbron. I december förvärvas två bostadsfastigheter på Hermodsdal. Under året färdigställdes nybyggnationen av lägenheter i Oxie samt påbörjades en nybyggnation av ytterligare fastigheter vid Oxie station.
2019	Trianon antar nya finansiella mål och emitterar under året en hybridobligation som noteras på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Bolaget genomför en riktad nyemission till institutionella och andra investerare och tillförs därmed 210 MSEK. Trianon genomför bland annat sitt största förvärv och tillträde av elva bostadsfastigheter på Hermodsdal och Almhög. Vidare förvärvar Bolaget Multihuset på Limhamn som omfattar cirka 20 000 kvm uthyrningsbar yta.
2020	Trianon genomför förvärv på Limhamn, Nydala och i centrala Malmö samt Skurup och Arlöv. Nyproduktionen av lägenheter i Oxie färdigställs. Bolaget genomför en riktad nyemission och tillförs 115 MSEK. Bolaget ingår samarbete gällande brf-utvecklingsprojekt av silorna på Limhamn. Bolaget emitterar hybridobligationer om 100 MSEK samt ansöker om notering av ytterligare hybridobligationer på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

Affärsidé

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

Finansiella mål

Tabellen nedan visar Trianons finansiella mål samt utfall per räkenskapsåret 2019 respektive per den 30 september 2020. Koncernens övergripande finansiella mål att öka förvaltningsresultatet med tolv procent per år är nära kopplat till Trianons strategi om nyproduktion av bostäder, uthyrning, värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och fler förvärv. En ökning av förvaltningsresultatet ska uppnås med tillfredställande risknivå avseende belåningsgrad, räntetäckningsgrad samt andel bostäder och samhällsfastigheter i portföljen.

Förvaltningsresultat: öka > 12%	Utfall 2019: 36%	Utfall Q3 2020: 26%
Avkastning på eget kapital: > 12%	Utfall 2019: 13%	Utfall Q3 2020: 29%
Belåningsgrad: < 60%	Utfall 2019: 55%	Utfall Q3 2020: 55%
Räntetäckningsgrad: > 1,5 ggr	Utfall 2019: 2,6 ggr	Utfall Q3 2020: 3,0 ggr
Andel bostäder och samhällsfastigheter : > 80%	Utfall 2019: 75%	Utfall Q3 2020: 75%

Utdelning och 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.

Bolagets beslutade utdelningar av resultatet för räkenskapsåren 2017, 2018 samt 2019 framgår av nedanstående tabell.

Räkenskapsår	SEK/Aktie	Totalt (SEK)
2017	1	34 365 500
2018	1,15	39 520 325
2019	0 ³³	0

Bolagets styrkor

Nedan följer en sammanfattning av Bolagets främsta styrkor:

- Lokalt kundorienterat fastighetsbolag
- Erfaren ledning och organisation samt stark tillväxt
- Miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet som en naturlig del av Bolaget
- Projektportfölj samt värdeskapande investeringar i befintligt bestånd

Lokalt kundorienterat fastighetsbolag

Trianon har sedan starten 2006 etablerat en stark lokal närvaro och stort engagemang för Malmö som stad, vilket har gjort Bolaget till en av de större aktörerna på Malmös fastighetsmarknad samt gett Bolaget både erfarenhet och erkännande. Genom att sedan starten ha arbetat med ett renodlat bestånd fokuserat till Malmö har Bolaget intagit en stark position i staden. Från och med 2020 har Bolaget utvidgat sitt marknadsområde och vänder sig numera även till kranskommunerna i Malmös omnejd.

Bolagets fastigheter är samlade i förvaltningsenheter i goda och ändamålsenliga lägen. Fastigheterna sträcker sig från barockinspirerad högrenässans i centrala Malmö vid Malmös Centralstation, Triangeln, Slottstaden och Limhamn till utvecklingsprojekt i miljonprogramsområden i Rosengård samt

³³ På grund av den osäkerhet som covid-19 förde med sig under första halvåret 2020 valde styrelsen att revidera sitt utdelningsförslag från 1,45 SEK per aktie till att ingen utdelning skulle lämnas avseende räkenskapsåret 2019.

bostadsfastigheter i Hermodsdal och Lindängen. Detta ger en stark lokal marknadsnärvaro och väl samlade förvaltningsenheter, vilket även leder till en mer effektiv förvaltning som i sin tur förväntas leda till större operationella samordningsvinster när beståndet växer.

Trianon har ett nära samarbete med Malmö stad och sina hyresgäster vilket har möjliggjort långvariga relationer med stabila hyresgäster såsom Malmö stad, Migrationsverket, Region Skåne, Axfood, Coop och ICA. Den lokala närvaron gör att Bolaget har goda kontakter med relevanta intressenter vilket stärker Bolagets position på den lokala marknaden.

Bolaget bedömer att det fokuserade arbetet med att skapa allt nöjdare intressenter bidrar till att uppnå Bolagets ambition om minskade vakanser. En stor del av Bolagets vakanser är förvärvade vakanser i fastigheten Entré där ett idogt uthyrningsarbete dock ökat uthyrningsgraden väsentligt. Ett annat tydligt exempel är Bolagets målinriktade arbete med fastigheterna på Lindängen och Hermodsdal där fokus har varit sociala och fysiska hållbarhetsåtgärder, vilka bidragit till att omflyttningsfrekvensen i beståndet minskat.

Genom att ha ett geografiskt fokuserat bestånd i välfungerande förvaltningsenheter kan Bolaget diversifiera de operativa riskerna genom att äga olika fastighetskategorier och samtidigt bibehålla en effektiv förvaltning. Ett diversifierat fastighetsbestånd minskar Bolagets exponering mot ett specifikt fastighetssegment och bidrar till en god balans av hyresgäster med exponering mot såväl privatpersoner och företag som kommunala och statliga myndigheter. Per den 30 september 2020 var 71 procent av Bolagets kontrakterade intäkter hänförliga till bostäder och offentliga hyresgäster.

Med strategin att verka på fastighetsmarknaden i Malmö, och sedan 2020 även i kranskommunerna i Malmös omnejd, är Trianon väl positionerat för att fortsatt kunna dra fördel av gynnsamma, underliggande faktorer såsom befolkningstillväxt, fördelaktig demografi med en ung snabbväxande befolkning med stark efterfrågan på bostäder, närhandel och service. Sedan 2020 har Bolaget hyreslägenheter i Skurups och Burlövs kommuner.

Erfaren ledning och organisation samt stark tillväxt

Trianon har en erfaren ledning och styrelse med en bevisad historik av att utöka fastighetsportföljen både genom förvärv och projektutveckling. Genom förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och projektutveckling har Bolaget sedan 2006 vuxit fastighetsbeståndet från ett bokfört värde om 225 MSEK till 9 391 MSEK per 30 september 2020. Tillväxten har bland annat möjliggjorts genom en erfaren organisation som arbetat efter en bevisad framgångsrik förvaltningsmodell. Förvaltningsmodellen grundar sig i en stark lokalkännedom med en aktiv fastighetsförvaltning tillsammans med ett stort fokus på social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Denna modell har framgångsrikt använts på Vårsången och Hermodsdal och Bolaget avser att fortsätta applicera modellen på kommande projekt och utmaningar. Som ett erkännande på Bolagets idoga arbete med social och ekologisk hållbarhet belönades Trianon under 2017 med Malmö stads näringslivspris inom miljö och hållbar utveckling.

Vidare har Bolagets hyresintäkter sedan 2018 ökat med cirka 101 MSEK till cirka 446 MSEK under 2019 samtidigt som förvaltningsresultatet har ökat med cirka 41 MSEK till cirka 177 MSEK under samma tidsperiod, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxttakt om 29 procent respektive 35 procent.

Miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet som en naturlig del av Bolaget

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. Bolaget arbetar därför målstyrt, systematiskt och långsiktigt med hållbar utveckling i hela organisationen.

Klimat och miljö är en integrerad del i Trianons hållbarhetsstrategi, och med emissionen av den hållbara hybridobligationen under 2019 har miljömålen konkretiserats ytterligare. I alla byggnationsprojekt 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.

Trianon affärskultur präglas av engagemang och nytänkande och Bolaget var ett av de första privata fastighetsbolagen i Sverige att satsa på social hållbarhet, vilket har kommit att ligga i hjärtat av verksamheten. Genom affärsmodellen 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 procent till 7 procent. Det är Bolagets ambition att kunna göra motsvarande satsningar i fler områden. I samband med emissionen av den hållbara hybridobligationen har Bolaget koncentrerat insatserna till södra och östra Malmö där en stor del av Bolagets bostadsbestånd är beläget.

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. Sådana faktorer skapar en positiv spiral som leder till en positiv samhällsutveckling som gynnar den lokala demografin. När sysselsättningsgraden ökar och bostadsområden rustas upp minskar människors känsla av utanförskap och den socioekonomiska situationen stabiliseras. Sådana förändringar 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 minskas skadegörelse, kostnaderna blir lägre och driftsnettot förbättras. Dessutom blir områdena mer attraktiva – något som på sikt ökar värdet på fastighetsbeståndet.

Projektportfölj samt värdeskapande investeringar i befintligt bestånd

Trianon har en projektportfölj som omfattar projekt inom såväl bostäder och samhällsfastigheter som handel- och kontorsfastigheter i goda och ändamålsenliga lägen i Malmö. Per den 30 september 2020 omfattade projektportföljen cirka 84 000 kvadratmeter BTA fördelat på cirka 75 000 kvadratmeter bostäder och cirka 9 000 kvadratmeter samhälls- och kontorsfastigheter. Av dessa är cirka 3 000 kvadratmeter hänförliga till pågående projekt som beräknas färdigställas under 2021 och 2022. Cirka 33 000 kvadratmeter är hänförliga till projekt med en godkänd detaljplan men ej påbörjad byggstart och 48 000 kvadratmeter är hänförliga till projekt under pågående detaljplanarbete. Genom en stark lokal närvaro och ett nära samarbete med kommun och andra aktörer utvärderar Bolaget löpande potentiella projekt.

Trianons fastighetsportfölj är väl underhållen och ligger i goda och ändamålsenliga lägen vilket bidrar till god efterfrågan på Bolagets lokaler och bostäder. Bolaget har identifierat flera utvecklingsmöjligheter i det befintliga fastighetsbeståndet gällande värdeskapande investeringar och effektiviseringar för att både stärka fastigheternas attraktionskraft samt öka fastigheternas intjäningsförmåga. Genom att investera i energieffektiviserande åtgärder kan Bolaget kombinera miljömässiga mål med ökad lönsamhet genom sänkta driftskostnader. Bolaget arbetar med energieffektiviserade åtgärder i stora delar av beståndet.

Det finns goda möjligheter att genomföra renoveringar av befintliga bostadsfastigheter då cirka 65 procent av lägenheterna per den 30 september 2020 har potential för hyreshöjande investeringar. Genom kostnadseffektiva standardhöjningar i samband med omflyttningar skapar Trianon nöjdare hyresgäster och högre hyresintäkter. Vid renovering av bostadsfastigheter använder sig Trianon av två olika renoveringsmodeller, en grundmodell och en plusmodell, beroende på fastighetens läge och hyresgästens betalningsförmåga.

Utöver rent ekonomiska investeringar fokuserar Trianon även på sociala förbättringar för de boende i Bolagets olika områden. Samtidigt som dessa initiativ bidrar till samhället i dess helhet genom att skapa en tryggare boendemiljö bidrar det även positivt till Trianon i form av ett stärkt anseende, en högre upplevd servicegrad hos hyresgästerna och lägre omflyttningsfrekvenser vilket sänker Bolagets kostnader. För mer information om Bolagets hållbarhetsarbete, se nedan under avsnittet ”Hållbarhetsarbete”.

Strategi

Trianons strategi för att nå Bolagets finansiella mål är följande:

- Fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö med omnejd.
- Förvärv av nya fastigheter med utvecklingspotential i Malmö med omnejd med fokus på bostads- och samhällsfastigheter.
- Utveckling av befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Utveckling av fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av hyresrätter i Malmö med omnejd.
- Avyttring av färdigutvecklade fastigheter.

Fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö med omnejd

Bolaget har sedan 2006 aktivt arbetat med att fokusera fastighetsbeståndet, genom förvärv och avyttringar, till Malmö. Idag har Trianon en stark lokal närvaro i Malmö med fastigheter i områdena Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermosdal, Rosengård och City. Bolaget kommer fortsatt att fokusera på att bli en starkare aktör i Malmö, men även på kranskommunerna i Malmös omnejd.

Förvärv av nya fastigheter med utvecklingspotential i Malmö med omnejd med fokus på bostads- och samhällsfastigheter

Trianons fastighetsbestånd består idag av bostads-, handels-, kontors- samt samhällsfastigheter. Utgångspunkten i Bolagets förvärvsstrategi är att aktivt och kontinuerligt leta efter fastigheter med utvecklingspotential. Bolagets mål är att fastighetsportföljen långsiktigt ska bestå av 80 procent bostäder och samhällsfastigheter. Framåt avser Bolaget att fokusera på att identifiera och förvärva bostads- och samhällsfastigheter med utvecklingspotential. Det är Bolagets bedömning att marknaden för dessa fastighetstyper står sig stark i Malmö med omnejd och att Trianon kan applicera sin förvaltningsmodell på dessa fastighetstyper för att ytterligare stärka sin fastighetsportfölj och sitt erbjudande.

Utveckling av befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar

Genom att fortsätta arbeta med värdeskapande investeringar och effektiviseringar i fastighetsbeståndet kan Bolaget utveckla fastighetsbeståndet ytterligare. Trianon avser fortsatt att fokusera på värdeskapande investeringar som kostnadseffektiva standardhöjningar av hyreslägenheter, vilket både möjliggör genomförandet av motsvarande hyresjusteringar samt leder till nöjdare kunder. Bolaget avser

även att fortsätta arbeta med energieffektiviserande åtgärder i fastighetsbeståndet och därigenom minska resursanvändning och kostnader. I tillägg till värdeskapande investeringar kommer Trianon att kontinuerligt arbeta med en aktiv förvaltning av sina kommersiella fastigheter för att skapa förutsättningar för hyresjusteringar, ökad kundnöjdhet och lägre vakanser.

Trianon ser också fortsatta möjligheter att ansöka om det investeringsstöd som regeringen infört för att gynna nybyggnationen av hyresrätter vilket är något Bolaget avser att fortsätta göra i de områden och projekt där det är ekonomiskt fördelaktigt. Bolaget har tidigare ansökt, och erhållit, investeringsstöd för nybyggnation av hyresrätter på Vårsången 8, Lerteglet 2, Lerteglet 1 samt Murteglet 1 om totalt 102 MSEK.

Utveckling av fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av hyresrätter i Malmö med omnejd

Trianon har en aktiv och växande projektportfölj som, under förutsättning att erforderliga myndighetstillstånd erhålles, möjliggör byggstart av cirka 1 000 lägenheter under 2021-2022. Byggstart för dessa lägenheter är beroende av, bland annat, att relevanta detaljplaner vinner laga kraft. Trianon har för avsikt att växa expansivt inom segmenten bostäder och samhällsfastigheter, vilka ska utgöra 80 procent av Bolagets totala bestånd. Målet är att öka förvaltningsresultatet med tolv procent per år. Detta ska till stor del ske genom både nybyggnation och förvärv i sydvästra Skåne och gärna i angränsande kommuner till Malmö stad.

Avyttring av färdigutvecklade fastigheter

Trianon har under åren haft och har för närvarande utvecklingsfastigheter som förädlats, byggts om eller effektiviserats i värdeskapande syfte. Denna typ av fastigheter kan avyttras om Bolaget anser att de inte passar in i strategin. Ett exempel på en utvecklingsfastighet som avyttrats är fastigheten Altona 1 som Bolaget år 2015 utvecklade till bostadsrätter och därefter sålde.

Hållbarhetsarbete

Trianon är en långsiktig ägare som arbetar med hållbarhet som en integrerad del av Bolagets aktiva förvaltning. Bolaget ser social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet som viktiga framgångsfaktorer och en del av ansvaret som fastighetsägare och hyresvärd.

Trianon har under ett flertal år arbetat för att förena sociala, miljömässiga och ekonomiska hållbarhetskriterier vilket tog sin början på fastigheten Vårsången på Lindängen. Vårsången var vid det tillfället Trianons största bostadsfastighet. Bostadsbeståndet på Lindängen har kompletterats med ytterligare förvärv och tillsammans med förvärv av elva bostadsfastigheter på Hermosdal utgörs beståndet i områdena Lindängen/Hermosdal av totalt cirka 2 200 lägenheter. Av dessa utgör 154 nyproducerade lägenheter i den första nybyggnationen på Lindängen på över 30 år.

Under 2017 tilldelades Trianon Malmö stads näringslivspris inom miljö och hållbar utveckling, ett erkännande på att arbetet med social och ekologisk hållbarhet kan generera ett ökat förtroende och anseende för Bolaget.

I maj 2019 emitterade Trianon, som en av de första aktörerna i Norden, en hållbar hybridobligation med ett ramverk som definierar sociala och gröna investeringar i form av tio konkreta hållbarhetsmål. Sociala och gröna satsningar inom sex olika kategorier görs i Trianons bostadsområden i södra och östra Malmö, där huvuddelen av Bolagets bostäder finns. Kategorierna är: Jobbskapande åtgärder, Prisvärt boende, Social miljö, Gröna byggnader, Energieffektivitet och Förnybar energi. Av emissionslikviden på 400 MSEK användes under 2019 150 MSEK som delfinansiering av förvärvet som Trianon gjorde våren 2019 i Hermosdal och Almhög. Bland boende i området är både utbildningsnivån och

förvärvsfrekvensen väsentligt lägre än i Malmö som helhet. Att antalet personer som är utan sysselsättning uppgår till över hälften av befolkningen i området påverkar både trygghet och socioekonomisk status i området. I september 2020 emitterade Bolaget ytterligare hybridobligationer om 100 MSEK under det befintliga ramverket om totalt 500 MSEK, vilket möjliggör ytterligare hållbara investeringar.

Trianon startade under fjärde kvartalet 2019 en allmännyttig stiftelse (Stiftelsen Momentum Malmö) tillsammans med fyra av de fem största aktieägarna i Bolaget 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 MSEK som investerades kom nio MSEK från Trianon samt tolv MSEK från Trianons fyra röstmässigt största ägare.

Organisation

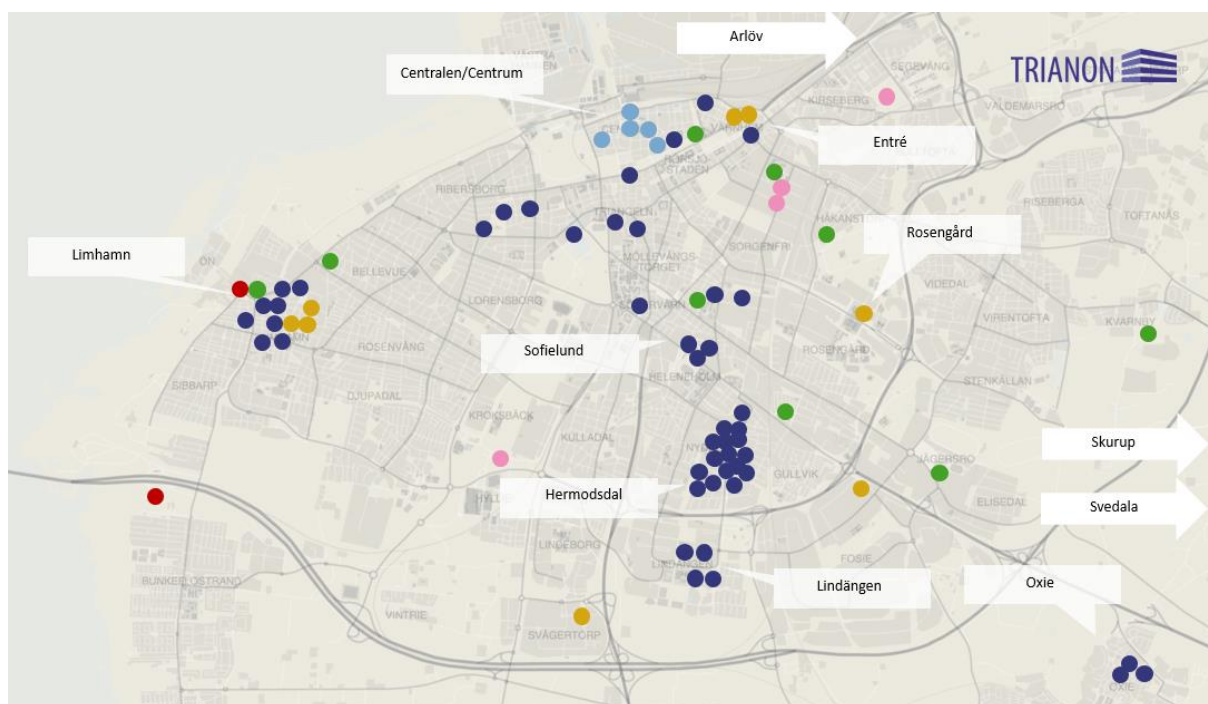
Trianons organisation består av 67 anställda varav 28 är kvinnor. Bolagets ledningsgrupp utgörs av fem personer och består av VD, CFO, Affärsutvecklingschef samt två förvaltningschefer. Inom ekonomifunktionen arbetar nio personer med ansvar inom personal, redovisning samt analys och transaktion. Vidare består organisationen av koncerngemensamma funktioner för förvaltning, uthyrning, marknad, ekonomi samt fastighetsskötsel. Förvaltningen är geografiskt uppdelad i två områden; Lindängen/Hermosdal samt City/Limhamn/Oxie/Slottsstaden, med en förvaltningschef för respektive område. Affärsutvecklingschefen ansvarar för utvecklingsfastigheterna Rosengård Centrum och Entré. Lokala förvaltningskontor finns på respektive delområde för att uppnå en hög servicegrad för samtliga hyresgäster.

Malmö är en diversifierad stad och Bolaget arbetar aktivt för att ha en organisation som återspeglar staden som Bolaget verkar i. För att fortsätta att ha en stark lokalkännedom och närvaro i de olika delmarknaderna anställer Bolaget personer bosatta i sina egna områden och hus när tillfälle ges. Under 2019 nyanställde Bolaget totalt nio personer. Idag har Bolaget 16 anställda som bor på respektive område. För att skapa en effektiv organisation med bibehållen servicegrad till hyresgästerna utbildar Trianon sin personal efter Bolagets arbetssätt som präglas av engagemang, snabbhet och tillgänglighet. Som exempel på detta har Bolaget en policy att inom 48 timmar ska alla enklare felanmälningar vara åtgärdade alternativt ska det finnas en handlingsplan framtagen vid större fel.

	1 januari – 30 september 2020	1 januari – 31 december 2019	1 januari – 31 december 2018	1 januari – 31 december 2017
Antal anställda vid periodens utgång	67	59	46	36

TRIANONS FASTIGHETSBESTÅND

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors- samt samhällsfastigheter belägna i Malmö med omnejd i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Sofielund, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård, Oxie, Burlöv och Skurup. Bolaget innehade den 30 september 2020 totalt 84 fastigheter med en yta om 401 469 kvadratmeter exklusive garage, med ett fastighetsvärde om 9,4 miljarder SEK.



Fördelning intäkter

I tabellerna nedan visas fördelningen av hyresintäkter på rörelsesegment, för räkenskapsåren 2019, 2018 samt 2017 (MSEK).

Fastighetskategori	2019	2018	2017
Bostäder	272,5	194,7	138,7
Handel	113,5	93,4	69,2
Kontor	27,1	27,0	25,0
Samhällsfastigheter	33,2	29,4	28,8
Totalt	446,4	344,5	261,7

Översikt av Trianons fastighetsbestånd

I tabellen nedan visas Trianons helägda fastighetsbestånd per den 30 september 2020 fördelat över de olika geografiska områden där fastigheterna är belägna samt de olika fastighetskategorierna bostäder, handel, kontor och samhäll. Hyresintäkter samt driftnetto är uppräknade till årsbasis.

För Trianons fastigheter i City och Lindängen/Hermosdalen uppgick direktavkastningen till 4,5 procent, Limhamn/Slottstaden till 4,0 procent och Rosengård till 7,3 procent enligt 2019 års externvärdering.

Översikt av fastighetsbeståndet per geografiskt område och fastighetskategori i helägda fastigheter

Fastighetskategori	Antal		Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direktavkastning exkl admin
	fastigheter	lägenheter		MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm						
Total	80	3 904	400 425	9 276	23 165	644	1 609	95%	610	406	67%	424	4,6%
Område													
City	24	816	114 813	2 890	25 169	204	1 775	89%	181	118	65%	123	4,2%
Limhamn/Slottstaden	20	329	47 080	1 746	37 096	100	2 115	95%	95	71	75%	73	4,2%
Lindängen/Hermosdalen	27	2 416	169 565	3 606	21 264	237	1 398	99%	235	154	66%	162	4,5%
Rosengård	3	0	41 644	688	16 532	75	1 795	94%	71	47	67%	49	7,2%
Storhamnen	6	343	27 323	345	12 643	29	1 067	98%	28	16	56%	17	5,0%
Total	80	3 904	400 425	9 276	23 165	644	1 609	95%	610	406	67%	424	4,6%
Projekt	4	-	1 044	115	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	84	3 904	401 469	9 391	23 165	644	1 609	95%	610	406	67%	424	4,5%

Fastighetsbestånd per område

Trianons fastigheter återfinns i Malmö med omnejd. Närmare beskrivning av fastighetsbeståndet per område följer nedan.

City

Malmö City kännetecknas av näringsliv, handel och nöjen såsom restauranger och barer. Trianons fastighetsbestånd i centrala Malmö består av bostäder samt kontors- och handelsfastigheter med hyresgäster som Malmö stad, Region Skåne, Coop, Axfood, ICA och Tactel. Trots att vakansgraden generellt sett är högre för kontorslokaler har Trianon relativt låga vakansgrader i sina kontorsfastigheter i centrala Malmö. Ambitionen är att full uthyrning ska nås genom att erbjuda moderna anpassade lokaler för olika typer av verksamheter. De vakanser som finns i city finns mestadels i Entréfastigheterna, ett köpcentrum som förvärvades 2017. Dock har uthyrningsgraden ökat till cirka 80 procent från 48 procent vid Trianons förvärv genom intensivt uthyrningsarbete samt satsningar på upplevelser och restauranger.

Limhamn/Slottstaden

Limhamn är en växande stadsdel i västra Malmö där området kring den gamla hamnen genomgår en omvandling från gammalt industriområde med cementtillverkning till ett modernt bostadsområde med 4 000 bostäder i en city- och vattennära miljö. I Limhamn äger Trianon bostads-, handels- och samhällsfastigheter i centrala lägen vilket innebär att Bolaget måste förhålla sig till den situation som påverkar handeln idag, det vill säga en ökad och förändrad konkurrenssituation. Trianon arbetar för att vitalisera utbudet genom att attrahera nya etableringar och stärka Limhamns attraktionskraft som handelsplats. Befolkningen i Limhamn har ökat kraftigt som ett resultat av nybyggnation, vilket gynnar Bolagets handelsfastigheter samtidigt som ett mer aktivt centrum bidrar till att värdet på befintliga fastigheter i området ökar. Trianon förvärvade 2019 Multihuset på Limhamn, ett servicenav med dagligvaruhandel, förskola, vårdcentral, kontor och hyreslägenheter.

Slottsstaden ligger i västra innerstaden i Malmö med närhet till shopping och nöjen samt de två parkerna Pildammsparken och Slottsparken. I området äger Trianon ett flertal fastigheter i attraktiva lägen.

Lindängen/Hermodsdal

Trianons fastigheter på Lindängen och Hermodsdal omfattar idag främst hyreslägenheter men även kommersiella lokaler i form av bland annat förskola och gym. Bolaget har arbetat målinriktat och intensivt sedan 2011 med sociala och fysiska hållbarhetsåtgärder på Lindängen. Flera boende har fått arbete, fastigheterna är idag mer miljömässigt hållbara och omflyttningsfrekvensen har minskat från 20 procent till sju procent. År 2017 byggde Trianon 154 lägenheter i det så kallade Nya Vårsången för att förtäta stadsdelen med den första nybyggnationen på cirka 30 år i området. Området byggdes med investeringsstöd vilket möjliggjorde en rimlig hyresnivå och därmed en ökad efterfrågan. Trianon gjorde 2019 ett stort förvärv av hyreslägenheter i Hermodsdal, vilket innebär att Bolaget nu har ett bestånd där på 1 100 lägenheter. Ett nytt kontor har etablerats och ambitionen är att förändra området genom upprustning av husen, skapa en bättre boendemiljö och öka tryggheten i området. Totalt har Bolaget ett bestånd på cirka 2 200 lägenheter i områdena Hermodsdal och Lindängen.

Rosengård

I Rosengård genomför Malmö stad ett antal initiativ för att utveckla och vitalisera området för att skapa en trygg och eftertraktad del av Malmö. Den egna järnvägsstationen som etablerades 2018 har förbättrat kommunikationerna till och från området. Trianon äger tre kommersiella fastigheter i Rosengård samt är med i stadsutvecklingsprocessen kring Amiralstaden vars syfte är att förbättra stads- och livsmiljön i området. Denna förbättring ska ske dels genom den fysiska stadsplaneringen och dels genom en ökad delaktighet. Trianon tecknade våren 2020 ett 15-årigt hyresavtal med Malmö stad för utbyggnad av Rosengårdsbiblioteket, som är det mest besökta stadsdelsbiblioteket i staden. Trianons handelsfastighet Rosengård Centrum är fullt uthyrt 2020 och hyresgästerna har fyllt centrat med dagligvaruhandel, butiker, myndighetsorganisationer, restauranger och underhållning.

Oxie

I anslutning till tågstationen i Oxie har Trianon uppfört 244 hyreslägenheter som samtliga byggts med investeringsstöd, vilket möjliggjort lägre hyror och därmed en ökad efterfrågan. De första 100 lägenheterna i etapp 1 stod klara 2018 och resterande 144 lägenheter var inflyttningsklara våren 2020. Samtliga lägenheter har haft stor efterfrågan med den rimliga hyresnivå samt det centrala, stationsnära läget i nära anslutning till Malmö.

Skurup

I maj 2020 gjorde Trianon sitt första större förvärv i Skurup, i enlighet med Bolagets strategi att även verka i Malmös omnejd. I centrala Skurup har Bolaget nu 293 lägenheter med gångavstånd till tågstationen, affärer och servicefunktioner.

Fastighetsbestånd per fastighetskategori

Trianons fastighetsbestånd delas in i fyra segment, bostäder, handel, kontor och samhällsfastigheter. 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. En närmare beskrivning av Bolagets fyra fastighetskategorier följer nedan. Bolagets fastigheter allokeras till det segment som fastighetens huvudsakliga verksamhet är hänförlig till. Den största delen av fastigheterna är allokerade till ett segment till vilket 80-100 procent av verksamheten tillhör.

Av tabellen nedan framgår Bolagets intäkter och kostnader uppdelat i Bolagets olika segment under perioden januari – september 2020.

Typ	Hyresintäkter Jan-sep 2020	Övriga intäkter Jan-sep 2020	Fastighets- kostnader Jan- sep 2020	Driftsnetto Jan- sep 2020	Överskottsgrad Jan-sep 2020	Verkligt värde 30 sep 2020
Bostäder	244,3	0,0	-86,1	158,2	64,8%	6 092,7
Handel	103,1	0,0	-37,6	65,5	63,5%	1 861,2
Kontor	20,1	0,0	-4,5	15,6	77,6%	451,7
Samhäll	37,8	0,0	-8,7	29,1	77,0%	870,9
Ej fördelat	0,2	1,4	-0,4	1,2	0,0%	114,2
Summa	405,5	1,4	-137,3	269,6	66,5%	9 390,7

Bostadsfastigheter

Bostadsfastigheterna innefattar större fastigheter såsom Motetten 2, Vårsången 6, Hermodsdal 4 och 5, Stacken 1 samt mindre fastigheter som Brockfågeln 11 och Kil 1. Av Bolagets totala fastighetsbestånd den 30 september 2020 utgjorde bostadsfastigheter cirka 66 procent av fastighetsvärdet och cirka 62 procent av de totala hyresintäkterna på årsbasis. Merparten av Bolagets hyreskontrakt inom bostadsfastigheter är av samma typ, med tre månaders uppsägning, en månads förskottsbetalning och överenskomna hyror med Hyresgästföreningen. En del kontrakt är av blockkaraktär där hyran är något högre än bruksvärdet, de har längre kontraktstid och nio månaders uppsägningstid samt en indexklausul. Samtliga av Bolagets kontrakt av blockkaraktär är godkända av hyresnämnden och är exempelvis kontrakt med Malmö stad för boende för ensamkommande flyktingbarn, uthyrning till omsorgsföretag och LSS-boende.

Kontorsfastigheter

Trianons kontorsfastigheter är till största del belägna i centrala Malmö med attraktiva lägen vid Malmös Centralstation. Bland de största hyresgästerna inom Bolagets kontorsfastigheter per den 30 september 2020 återfanns Tactel, Cargotec och Fastighetsägarna Syd.

Handelsfastigheter

Bolagets handelsfastigheter ligger i centrala Malmö, Limhamn, Entré vid Värnhemstorget och i lokala centrum som Rosengård. Handelsfastigheterna har generellt sett långa hyreskontrakt såsom Malmöpalatset 15 år, Region Skåne 15 år, Extremezone tio år. Rosengårds centrum, som förvärvades under 2016, har flertalet större hyresgäster i form av Bazaar Food Market, Malmö Stad, Kronans Apotek, Skatteverket och Region Skåne. I köpcentret Entré, som förvärvades under 2017, har flertalet uthyrningar gjorts till bland annat olika restaurangverksamheter och upplevelsecentra.

Samhällsfastigheter

Trianon äger ett flertal samhällsfastigheter där de största hyresgästerna är Malmö stad och Migrationsverket som utgör 10 procent respektive 6 procent av Bolagets kontrakterade kommersiella intäkter på årsbasis per den 30 september 2020. Samhällsfastigheter karaktäriseras av stabila kassaflöden och längre hyresavtal vilket gör att dessa hyresgäster ses som stabila med vissa hyresavtal som sträcker sig upp till 25 år.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Den 30 september 2020 hade Trianon totalt 367 kommersiella hyresavtal med en genomsnittlig återstående kontraktstid om cirka 2,9 år och med en viktad genomsnittlig återstående hyrestid för befintliga hyresgäster om cirka 4,8 år. Nedan visas en tabell över tio stora hyresgäster per den 30 september 2020 vilka tillsammans utgör 46 procent av Bolagets totala hyresintäkter inom kommersiella fastigheter, en tabell med kontraktsstrukturen med avseende på år för förfall samt en tabell med avseende på kontraktens storlek. Av Bolagets kommersiella kontrakt är cirka 80 procent knutna till KPI och resterande har en årlig uppräknings mellan en och fem procent där majoriteten av kontrakten har en avtalad höjning om två procent.

Totalt har 12 procent av de kommersiella hyreskontrakten rabatter om totalt 4 procent av de kontrakterade hyresintäkterna. För 2020 uppgår rabatterna till 2,2 MSEK, för 2021 till 5,4 MSEK, för 2022 till 1,9 MSEK och för 2023 till 0,6 MSEK. Rabatterna är exkluderade i tabellerna nedan.

Tio största hyresgästerna						
Hyresgäst	Verksamhet	Område	Antal kontrakt	WAULT	Kontrakterade intäkter på årsbasis, MSEK	Andel av kommersiellt kontrakterade intäkter, %
Malmö Stad	Förskola, kontor, bibliotek, omsorg etc.	Alla	29	5,6	24,4	10%
Migrationsverket	Kontor/Ankomstboende	Rosengård	4	3,0	15,2	6%
Coop Sverige fastigheter AB	Matvarubutiker	City/Limhamn	4	9,4	13,5	6%
Dagab Inköp & Logistik AB	Matvarubutiker	City	2	4,5	12,3	5%
Bazaar Food Market Malmö AB	Matvarubutik	Rosengård	1	13,5	11,4	5%
ICA Sverige AB	Matvarubutik	Limhamn/Slottstaden	1	3,5	10,6	4%
Region Skåne	Vårdcentral, tandläkare	Rosengård/Lindängen/I	5	9,1	7,3	3%
Extremzone AB	Upplevelser	City	1	7,9	6,7	3%
Stiftelsen Sveriges Katolska Folkhögskola	Folkhögskola	Rosengård	3	2,1	4,5	2%
S.A.T.S Sportclub Sweden AB	Gym	City	1	4,0	4,5	2%
10 största hyresgästerna			51	6,4	110,5	46%
Totalt kommersiella fastigheter			367	4,8	240,4	100%

Förfallostruktur				
Förfalloår	Kontrakterade intäkter på årsbasis, MSEK	Andel av kommersiellt kontrakterade intäkter, %	Yta, kvm	Antal kontrakt
2021	25,6	11%	18 770	93
2022	41,1	17%	21 446	92
2023	49,4	21%	27 258	88
2024	39,8	17%	19 008	45
>2025	84,5	35%	41 795	49
Totalt	240,4	100%	128 277	367

Kontraktsstruktur				
Kontraktsstorlek, MSEK	Kontrakterade intäkter, MSEK	Andel av kommersiellt kontrakterade intäkter, %	Yta	Antal kontrakt
>3,0	89,9	37%	44 606	15
2,0-3,0	21,1	9%	11 977	9
1,0-2,0	48,3	20%	24 647	35
0,5-1,0	36,7	15%	16 723	53
0,25-0,5	23,6	10%	12 167	65
<0,25	20,8	9%	18 157	190
Summa	240,4	100%	128 277	367

Utvalda fastigheter i Trianons fastighetsbestånd



VÅRSÅNGEN 8

Byggår: 2017

Antal lägenheter: 154

Total lägenhetsyta kvm: 12 020

Total lokalyta kvm: 2 200

Trianon byggde år 2017 154 lägenheter för att förtäta stadsdelen med den första nybyggnationen på cirka 30 år i området. Området byggdes med investeringsstöd vilket möjliggjort en rimlig hyresnivå och därmed större efterfrågan.



LERTEGLET 2

Byggår: 2018

Antal lägenheter: 100

Total lägenhetsyta kvm: 6 028

Total lokalyta kvm: 0

I Oxie har Trianon 2018-2020 byggt totalt 244 lägenheter. De första 100 lägenheterna stod klara 2018 och resterande 144 lägenheter var inflyttningsklara våren 2020. Samtliga lägenheter har haft stor efterfrågan med den rimliga hyresnivå samt det centrala, stationsnära läget i nära anslutning till Malmö.



MERCURIUS 5

Byggår: 1904

Antal lägenheter: 0

Total lägenhetsyta kvm: 0

Total lokalyta kvm: 4 339

Denna fastighet ritades i början av 1900-talet av arkitekterna Alfred Arwidius och Fredrik Sundbärg. Huset är inspirerat av barock och högrenässans och är byggt i bohusgranit. Den lokala benämningen på fastigheten har länge varit Skånepalatset och huset består idag av kontorslokaler.



UNO 5, ENTRÉ

Byggår: 2009

Antal lägenheter: 0

Total lägenhetsyta kvm: 0

Total lokalyta kvm: 30 000

Sedan Trianon förvärvade Entréfastigheterna 2017 har uthyrningsgraden gått från 48 procent till cirka 80 procent och uthyrningar har gjorts till verksamheter som Folkvandvården, restauranger, upplevelser och aktiviteter.

Utveckling av befintliga fastigheter

Trianon arbetar kontinuerligt med att utveckla fastighetsbeståndet genom värdeskapande investeringar och genom att investera i energieffektiviserande åtgärder. Värdeskapande investeringar kan exempelvis vara att Bolaget investerar i en standardhöjning av en hyresrätt vid ett hyresgästsbyte. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta för att tillgodose nya behov från befintliga hyresgäster eller för att anpassa lokalerna för nya hyresgäster.

Genom att kostnadseffektivt höja standarden på en hyresfastighet kan Bolaget dels skapa nöjdare hyresgäster, dels öka hyresintäkterna genom hyreshöjningar som motsvarar standardhöjningen. Energieffektiviserande åtgärder kan exempelvis vara att sätta in energifönster i en fastighet och därmed sänka energiförbrukningen och energikostnaderna. För mer information om Bolagets investeringar, se avsnittet ”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Investeringar”.

Bolaget tillämpar två olika typer av renoveringsmodeller för befintliga bostadsfastigheter, en mindre omfattande och en fullskalig modell. Modellen ”Renovering grund” är främst applicerbar i miljonprogramsområdena medan modellen ”Renovering plus” appliceras på resterande del av beståndet. Historiskt har Trianon framgångsrikt använt de olika modellerna vid utveckling av bostadsfastigheter.

Renovering grund: 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.

Renovering plus: 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.

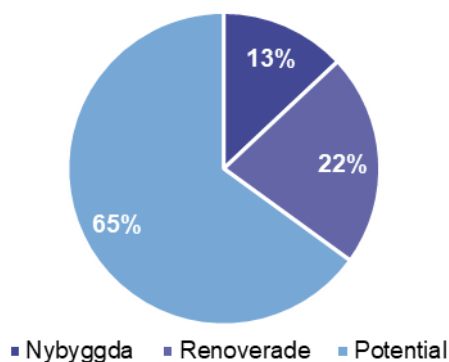
Av tabellen nedan framgår hur många lägenheter Bolaget har renoverat med de två olika renoveringsmodellerna under 2019 respektive de tre första kvartalen 2020.

Område	Antal lägenheter Renovering grund	Antal lägenheter Renovering plus
2019		
City/Slottstaden/Limhamn	-	32
Lindängen/Hermosdal	81	-
Januari – september 2020		
City/Slottstaden/Limhamn	-	12
Lindängen/Hermosdal	75	-

Inför varje renovering utvärderar Bolaget hyresgästens behov och vilka anpassningar som behöver göras. Ibland kan anpassningarna skilja från de två renoveringsmodellerna ovan. Vid exempelvis Häggen 13 har Bolaget anpassat lägenheterna för hyresgästernas särskilda behov. Sedan september 2015 har totalt 100 av de 232 lägenheterna i Häggen 13 renoverats efter denna typ av specialanpassning. Efter anpassningarna har de genomsnittliga årshyrorna höjts från 1 400 SEK per kvadratmeter till 2 600 SEK per kvadratmeter. Dessa lägenheter hyrs ut genom blockhyresavtal till omsorgsföretag och är inte föremål för förhandling med Hyresgästföreningen då Hyresnämnden godkänt villkoren i blockhyresavtalen.

Den största delen av Bolagets genomförda renoveringar under 2019 var enligt modellen Renovering grund och den modellen förväntas fortsätta vara den vanligaste även framåt. Bolaget genomförde totalt 107 renoveringar under 2019. Under 2019 hade Bolaget en omflyttningsfrekvens³⁴ i City om cirka 14 procent i bostadsbeståndet och Bolaget bedömer att omflyttningsfrekvensen kommer sjunka något men att antalet renoveringar antas öka till runt 200 per år givet nuvarande storlek på fastighetsbeståndet.

Grafen nedan visar andelen av Bolagets lägenheter som är nybyggda, renoverade och vilka som har potential för hyreshöjande renoveringar.



Trianons hittills mest omfattande utvecklingsprojekt är Vårsången som påbörjades under 2011. Där har Bolaget genomfört och fortsätter genomföra energieffektiviserande åtgärder, sociala projekt och lägenhetsrenoveringar. Exempel på energieffektiviseringar som genomförts är tak- och fönsterbyte, byte till lågenergibelysning, återvinning av frånluft och montering av solpaneler, vilket tillsammans har lett till en nästan halverad energianvändning för fastigheten. Trianon har också renoverat lägenheterna i fastigheterna vilket görs vid omflyttning för att minska inverkan på hyresgästerna. Renoveringarna har genomförts enligt modellen renovering grund.

De sociala projekt som genomförts, såsom anordnande av nattfotboll, stöd till ungdomar och skapande av jämställda utemiljöer, har skapat en tryggare boendemiljö. Dessutom har Trianon sedan starten 2011 anställt boenden i Bolagets hus som tidigare varit arbetslösa som fastighetsskötare. Vidare arbetar Bolaget aktivt med att sätta krav på leverantörer att anställa personer boende i området vilket totalt har bidragit till 35 nya jobb.

Trianons stora engagemang i projektet, och de olika initiativ Bolaget har tagit, har haft positiva effekter på miljömässiga och sociala förhållanden i området och lett till en tryggare boendemiljö som lyft hela området. Trianon har investerat 60 MSEK i projektet Vårsången 6 vilket har lett till ekonomiska vinster i form av sänkt omflyttningsfrekvens från 20 procent till 7 procent, höjda hyresintäkter, sänkta energikostnader samt höjt fastighetsvärde. I tillägg till har Trianon byggt 154 nya lägenheter på Vårsången 8 som är den första nybyggnationen i området på över 30 år. Nybyggnationen omfattar även lokaler som används för förskola, café, gym, kontor och butiker som förväntas bidra till närområdets attraktivitet. Förvärvet i Hermodsdal i början på 2019 av 781 lägenheter innebär att Trianon nu har ett bostadsbestånd av drygt 1 100 lägenheter i Hermodsdal och Nydala. Bolagets ambition här är att förändra området genom upprustning av husen, skapa en bättre boendemiljö och ett tryggare område. Detta är insatser som görs inom ramen för den hållbara hybridobligationen.

³⁴ Omflyttningsfrekvens definieras som andelen avflyttade lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter i fastigheten.

Trianons projektportfölj

En viktig del i Bolagets strategi är att utveckla den befintliga projektportföljen samt identifiera nya attraktiva projekt.

När Bolaget har identifierat en investeringsmöjlighet samarbetar Bolaget med erfarna entreprenörer för att säkerställa att projektplanen och projektet i sin helhet uppfyller Bolagets krav avseende bland annat avkastningsmöjligheter men även hållbarhet. Bolaget arbetar aktivt med att tidigt i projektet sätta en budget och en kostnadsbild för att sedan upphandla entreprenörer som kan utföra projekten på dessa villkor. Vid nybyggnadsprojekt, som exempelvis Lerteglet 1 och Murteglet 1, har Trianon anlitat entreprenörer i ett tidigt stadium som ansvarar för hela byggnationen. Trianon arbetar alltid nära entreprenören och utvärderar kontinuerligt hur projekten fortlöper.

Bolagets ambition är att stärka projektportföljen inom segmentet för bostadsfastigheter och Bolaget utvärderar kontinuerligt nya projektmöjligheter. Underskottet av bostäder i Malmö har lett till att antalet byggstarter de senaste åren har ökat. Bolaget upplever att det kommer ut allt fler markanvisningar vilket ökar möjligheterna för Bolaget att fortsätta investera i nya bostadsprojekt. Trianon utvärderar kontinuerligt ifall nya projekt kan använda sig av regeringens investeringsstöd för nybyggnation av mindre hyresrätter. Trots det tak som sätts på vilken hyra Bolaget kan ta ut på dessa hyresrätter bedömer Bolaget att det finns goda möjligheter att ansöka om och få rätt till stöd i både pågående och framtida projekt. Bolaget har fått rätt till investeringsstöd för nybyggnationerna Lerteglet 1 och Murteglet 1 om totalt 37 MSEK. Utbetalning för Lerteglet 1 gjordes under våren 2020 och investeringsstödet för Murteglet 1 beräknas utbetalas under första kvartalet 2021.

Bolaget har även ett antal potentiella konverteringar av kommersiella fastigheter till bostadsfastigheter i projektportföljen. Under 2020 kommer fastigheten Concordia 14, en mindre fastighet om cirka 1 000 kvadratmeter i centrala Malmö, konverteras till åtta stycken lägenheter som planeras säljas som bostadsrätter. Per dagen för Prospektet är samtliga lägenheter sålda. Bolagets investering uppgår till cirka 22,5 MSEK och projektet förväntas stå färdigt under 2021.

Beskrivning av projektportföljen

Trianons projektportfölj består per den 30 september 2020 av 13 projekt om totalt cirka 83 650 kvadratmeter BTA (inklusive konverteringsprojekt). Projektportföljen består till största del av bostadsprojekt där Rosengård Centrum är det största projektet med möjlighet till totalt cirka 100 000 kvadratmeter BTA. Bolagets projektportfölj delas upp i tre olika kategorier – pågående projekt, ej startade projekt och konvertering.

- **Pågående projekt:** Avser de projekt där detaljplanen har godkänts och där arbetet med byggnationen har påbörjats.
- **Ej startade projekt:** Avser de projekt där arbetet med byggnationen ännu inte påbörjats. Kan inkludera projekt med såväl godkänd som icke godkänd detaljplan.
- **Konvertering:** Avser de projekt där tidigare kommersiell yta konverteras till bostäder.

Utvalda ej påbörjade respektive pågående projekt

Projekt Sege Park (City)

Påbörjad nybyggnation: 2021
Beräknat färdigställande: 2023
Stadie: Nybyggnation
Fastighetstyp: Hyresrätter
Yta, kvm BTA: 4 700
Genomsnittlig årshyra per kvm: 1 690 SEK
Bedömt årligt driftnetto³⁵: Beräknat till 5,0 MSEK
Bedömd överskottsgrad: För nyproducerade bostäder förväntas överskottsgraden bli 75-80 procent.
Bedömd direktavkastning: Drygt 5 procent
Investering: Total investering om 114 MSEK, Trianons investering uppgår till 98 MSEK och resterande genom investeringsstöd om 16 MSEK.



Projekt Rosengårdsbiblioteket (Rosengård Centrum)

Påbörjad nybyggnation: 2020
Beräknat färdigställande: 2022
Stadie: Ombyggnation
Fastighetstyp: Verksamhetslokal för bibliotek
Yta, kvm: 2 000 kommersiella lokaler
Genomsnittlig årshyra per kvm (kommersiell): 2 200 SEK
Hyresvärde per år: 4,6 MSEK
Bedömd direktavkastning: Cirka 7 procent
Uthyrningsgrad: 100 procent uthyrd.
Fastigheten är föremål för upphandling enligt Lagen om offentlig upphandling, vilken kommer att avslutas under december 2020.



Kvarteret Hanna

I december 2019 bjöd Burlövs kommun in till en markanvisningstävling för att utveckla och bebygga kvarteret Hanna intill Burlöv Centralstation. Markanvisningen avser ett nytt exploateringsområde i centrala Arlöv, alldeles intill stationsområdet och närliggande Kronetorpstaden. Trianon utvecklar och bygger här ett hybridkvarter som samlar cirka 150 bostäder samt kontor, sport, träning och mobilitet på en och samma yta. Kvarteret Hanna är tänkt att bli ett landmärke och en levande mötesplats för Burlöv – här möts, umgås och trivs besökare och tågresenärer tillsammans med invånare i en spännande mix av verksamheter och inbjudande arkader som på ett effektivt sätt flyter ihop med stationstorgets offentliga rum.



Trianons erfarenhet av att bygga ytsmarta och kostnadseffektiva lägenheter ger Bolaget goda möjligheter att producera prisvärda bostäder för en bred målgrupp i Burlöv. I Trianons koncept Stadsbruket varierar lägenhetsstorlekar från ett och två rum till ungdomar och äldre upp till fyra rum i etage som passar barnfamiljer. Variationsutbudet med hälsoinriktade verksamheter som padel- och sporthall, Hanna-hallen, med utsikt över skånska slätten, gym, yogacentrum och cykelkök

³⁵ Bolagets bedömning baseras på genomsnittlig årshyra per kvadratmeter och storleken för respektive fastighet samt bedömda fastighetskostnader.

i bottenplan och kontorshus med plats för till exempel en vårdcentral eller kontorsverksamhet mot järnvägen kommer att sörja för en livfull stadsdel dygnets alla timmar.

Detaljplan förväntas till Q4 2020 och förväntad byggstart är 2021.

Översikt av projektportföljen

Nedan visas en översikt över Bolagets projektportfölj, det vill säga pågående samt ej startade projekt. För merparten av de projekt som ännu inte påbörjats saknas uppgift om investeringsbelopp då sådana projekt befinner sig i ett för tidigt stadiet i processen för att sådan uppgift ska kunna inkluderas.

PÅGÅENDE PROJEKT							Yta BTA, kvm		Investering, MSEK	Estimerad tidplan	
Projekt	Fastighet	Fastighetstyp	Område	Trianons Detaljplan/ ej andel, % detaljplan	Tillträtt	Antal lägenheter	Bostäder	Lokal	Total	Återstående per 30 september	
										2020	Färdigt
Concordia 14—	Concordia 14—	Bostad	City	100% Detaljplan	Ja	8	1 050	-	22,5	19,8	2020
Rosengårdsbiblioteket*	Landshövdingen 1	Lokal	Rosengård	100% Detaljplan	Ja	-	-	2 000	-	-	2020
Summa pågående projekt						8	1 050	2 000	22,5	19,8	

*Projektet är under offentlig upphandling och upphandlingen beräknas vara klar i slutet av december 2020.

EJ STARTADE PROJEKT							Yta BTA, kvm		Investering, MSEK****	Estimerad tidplan	
Projekt	Fastighet	Fastighetstyp	Område	Trianons Detaljplan/ ej andel, % detaljplan	Tillträtt	Antal lägenheter	Bostäder	Lokal	Total	Återstående per 30 september	
										2020	Färdigt
Hyllie		Bostad	Hyllie	100% Detaljplan	Nej	81	6 000	-	149,1	147,5	2021
Entré	Rolf 6	Lokal	City	100% Detaljplan	Ja	-	-	7 000	-	-	2021
Kvarteret Hanna, Burlöv		Bostad	Burlöv	100% Ej detaljplan	Nej	150	14 500	-	-	-	2021
Norra Sorgenfri, etapp 1**	Smedjan 13 och 15	Bostad	City	100% Ej detaljplan	Nej	256	14 000	-	-	-	2021
Sege Park		Bostad	City	100% Detaljplan	Nej	61	4 700	-	97,9	97,6	2021
Norra Sorgenfri, etapp 2**	Smedjan 13 och 15	Bostad	City	100% Ej detaljplan	Nej	136	8 000	-	195,7	195,7	2022
Rosengård Centrum, etapp 1 södra	Landshövdingen 1	Bostad	Rosengård	100% Ej detaljplan	Ja	80	5 400	-	-	-	2022
Rosengård Centrum, etapp 1 norra	Landshövdingen 1	Bostad	Rosengård	100% Ej detaljplan	Ja	80	6 000	-	-	-	2022
Silor på Limhamn***	Bojen 1 och Fendern 1	Bostad	Limhamn	100% Detaljplan	Ja	150	15 000	-	-	-	2022
Rosengård Centrum	Landshövdingen 1	Bostad	Rosengård	100% Ej detaljplan	Ja	-	-	-	-	-	-
Mark Bunkelflostrand	Bunkelflostrand 155:3	Bostad	Limhamn	100% Ej detaljplan	Ja	-	-	-	-	-	-
Summa ej startade projekt						994	73 600	7 000	442,7	440,8	

*Upphandling av byggtentreprenad pågår.

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

***50 procent av projektet är avyttrat med villkor om finansiering senast 2020-12-31.

**** Investering presenteras för de projekt där samverkansavtal alternativt entreprenadavtal tecknats.

Intresseföretag

Koncernen omfattar totalt två intresseföretag, varav ett äger en förvaltningsfastighet där Bolagets andel av redovisat värde av eget kapital och ägarlån uppgår till 16,6 MSEK per den 30 september 2020. Bolagets fordringar hos dessa intresseföretag uppgår till 14,6 MSEK per den 30 september 2020.

Trianon har under 2018 och 2019 genomfört förvärv av bestämmande inflytande i tidigare intressebolag som sedermera övergått till att redovisas som dotterbolag.

Intresseföretagen finansieras genom kapitaltillskott i form av aktieägartillskott och inlåning från respektive ägare samt extern finansiering från kreditinstitut. Målet är att inga lån ska lämnas och ingen säkerhet ska ställas mellan och för olika individuella projektbolag och intresseföretag. Härigenom minskar risken att eventuella problem i ett specifikt projektbolag påverkar övriga bolag i Koncernen negativt.

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.

I tabellerna nedan visas en sammanställd förteckning av intresseföretagen och Trianons ekonomiska andelar i dessa bolag per den 30 september 2020.

Trianons andel av intresseföretagens fastighetsbestånd	
MSEK	Jan-sep 2020
Hysesintäkter	0,9
Driftskostnader	-0,3
Driftsnetto	0,6

30 sep 2020	
Verkligt värde, TSEK	15,7
Antal fastigheter	1
Uthyrbar yta	3 426

Trianons andel av intresseföretagens balansräkningar	
TSEK	30 sep 2020
Tillgångar	
Fastigheter	15,7
Övriga tillgångar	0,0
Likvida medel	0,9
Summa tillgångar	16,6

Eget kapital och skulder	
Eget kapital/ägarlån	6,4
Räntebärande skulder	9,6
Övriga skulder	0,6
Summa eget kapital och skulder	16,6

Five Tre Fastighets AB – 50,0%

Bolaget äger tillsammans med Roskva Holding AB (som äger 50,0 procent) intressebolaget Five Tre Fastighets AB som är ägare till fastigheten Svedala 8:16, belägen i Svedala. Fastigheten har sex lägenheter samt tre lokaler med en total uthyrbar yta om 3 426 kvadratmeter.

Trianon Tegelstenen 11 AB – 50,0%

Bolaget äger tillsammans med Briban Invest AB (50,0 procent) Trianon Tegelstenen 11 AB.

Trianon Tegelstenen 11 AB är delägare i fyra bolag Bazaar Food Market Malmö AB (75 procent), Magasin 17 AB (75 procent), Malmö Sport och Nöje AB (60 procent) samt Svedala Livsmedel AB (25,5 procent). Samtliga bolag bedriver verksamheter i fastigheterna Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum), Uno 5 (Entré) samt Svedala 8:16 (ägd av intresseföretaget Five Tre Fastighets AB).

Trianons andel av intresseföretagens fastighetsbestånd	
MSEK	Jan-sep 2020
Hysesintäkter	0,9
Driftskostnader	-0,3
Driftsnetto	0,6

30 sep 2020	
Verkligt värde, TSEK	15,7
Antal fastigheter	1
Uthyrbar yta	3 426

**Trianons andel av intresseföretagens balansräkningar
TSEK 30 sep 2020**

Tillgångar	
Fastigheter	15,7
Övriga tillgångar	0,0
Likvida medel	0,9
Summa tillgångar	16,6

Eget kapital och skulder	
Eget kapital/ägarlån	6,4
Räntebärande skulder	9,6
Övriga skulder	0,6
Summa eget kapital och skulder	16,6

Översikt intresseföretag per den 30 september 2020

Intresseföretag	Delägare	Kapitalandel, %	Redovisat värde, TSEK	Resultat, TSEK
Trianon Tegelstenen 11 AB	Briban Invest AB	50,0	-0,5	-0,5
Five Tre Fastighets AB	Roskva Holding AB	50,0	6,4	0,3
Summa			5,9	-0,2

Intresseföretag	Fastigheter	Antal lägenheter	Antal lokaler	Uthyrbar yta, kvm
Trianon Tegelstenen 11 AB		-	-	-
Five Tre Fastighets AB	Svedala 8:16	6	3	3 426
Summa		6	3	3 426

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Nedan presenteras Trianons intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2020. Intjäningsförmågan är att betrakta som en teoretisk ögonblicksbild och presenteras endast för illustrationsändamål. Intjäningsförmågan innefattar inte en bedömning av den framtida utvecklingen av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor eller andra faktorer. Trianons resultat påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av eventuella framtida förvärv och avyttringar av fastigheter. Dessutom påverkas resultatet av värdeförändringar avseende derivat. Intjäningsförmågan ska läsas tillsammans med övrig information i Prospektet. Den aktuella intjäningsförmågan som presenteras i detta avsnitt överensstämmer med den i delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 september 2020 offentliggjorda aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan har sammanställts och framarbetats på en grundval som är förenlig med Trianons redovisningsprinciper och historiska finansiella information. Informationen om intjäningsförmågan har inte granskats av Bolagets revisor.

Följande information har utgjort underlag för nedanstående beräkning av intjäningsförmågan:

- Hyresvärdet avser kontrakterade intäkter med tillägg för rabatter och vakanser på årsbasis per den 30 september 2020.
- Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter, inklusive tillägg, på årsbasis per den 30 september 2020.
- Fastighetskostnader avser verkligt utfall under de föregående tolv månaderna för innehavda fastigheter per den 30 september 2020. Fastighetskostnader för fastigheter som förvärvats eller projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna har räknats upp till helårsbasis. Bolagets bedömning är att fastighetskostnaderna för de kommande tolv månaderna från den 30 september 2020 kommer att öka med 1,5 – 2 procent. Sådan ökning har emellertid inte beaktats i nedanstående intjäningsförmåga.
- Fastighetsadministrationskostnader avser kostnader för fastighetsadministration, marknadsföring och uthyrning på årsbasis motsvarande omfattning av fastighetsbeståndet per den 30 september 2020.
- Kostnader för central administration avser kostnader på årsbasis för den centrala organisationen per den 30 september 2020.
- Förvaltningsresultat från intressebolag avser Trianons sammanlagda andel av intressebolagens förvaltningsresultat på årsbasis per den 30 september 2020.
- Finansnettot avser snitträntekostnaden, inklusive kostnader för derivat och löftesprovisioner, per den 30 september 2020 utifrån den räntebärande skulden per samma datum. Inga finansiella intäkter på likvida medel har beaktats. Inte heller har den omläggning av Bolagets låneportfölj som gjorts efter den 30 september 2020 beaktats. Sådan omläggning skulle emellertid inte ha någon påverkan på nedanstående intjäningsförmåga. För mer information, se avsnitt ”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Räntebärande skulder – Kreditavtal”.

I övrigt har inga justeringar eller andra bedömningar gjorts avseende Trianons intjäningsförmåga såsom exempelvis värdeförändringar i fastigheter eller finansiella instrument.

Bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per den 30 september 2020 presenteras i tabellen på nästa sida.

MSEK	2020-09-30
Hyresvärde	644,2
Rabatter	-28,9
Vakanser	-5,1
Hyresintäkter	610,2
Fastighetskostnader	-186,1
Fastighetsadministration	-18,0
Driftsnetto	406,1
<i>Överskottsgrad</i>	67%
Central administration	-41,6
Resultat från andelar av förvaltningsresultat i intresseföretag	0,4
Tomträttsavgäld*	-6,7
Finansiella intäkter och kostnader	-117,2
Förvaltningsresultat	241,0
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	233,4
Innehav utan bestämmande inflytande	7,6

* Från och med 2020 särredovisas tomträtt

UTVALD HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Bolaget har i samband med Prospektets avgivande upprättat nya finansiella rapporter som ersätter de tidigare avlämnade och publicerade finansiella rapporterna för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019 samt för perioden 1 januari – 30 september 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019. Tabellerna och informationen nedan är hämtad från Bolagets reviderade³⁶ nya finansiella rapporter för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019 samt för perioden 1 januari-30 september 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019. Trianon har upprättat rapporterna i enlighet med IFRS respektive IAS 34 Delårsrapportering, såsom de antagits av EU. I de nya finansiella rapporterna har omklassificering skett mellan Bolagets långfristiga och kortfristiga skulder. Omklassificering har även gjorts mellan övriga långfristiga skulder samt långfristiga räntebärande skulder. Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioderna 2017, 2018 och 2019 samt för perioden 1 januari-30 september 2020 med jämförelsesiffror för motsvarande period 2019. Inga av Bolagets väsentliga nyckeltal påverkas av omklassificeringen. De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Den finansiella informationen i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt", "Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information" samt Bolagets nya reviderade koncernredovisning, inklusive noter, i avsnittet "Historisk finansiell information".

Prospektet innehåller vissa finansiella nyckeltal som inte definierats enligt IFRS, såsom (men inte enbart) överskottsgrad, soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal är ett viktigt komplement, eftersom de tillsammans med nyckeltal som definieras enligt IFRS möjliggör en bättre utvärdering av Bolagets ekonomiska trender. Dessa finansiella nyckeltal har inte reviderats och ska inte bedömas fristående eller anses ersätta nyckeltal som framtogs enligt IFRS. Dessutom bör sådana nyckeltal, såsom Trianon definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att dessa nyckeltal inte alltid definieras på samma sätt och att andra bolag kan räkna fram dem på annat sätt än Trianon.

³⁶ Revisionen har genomförts i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt.

Koncernens resultaträkning

MSEK	Reviderat			Ej reviderat	
	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
Hysesintäkter	446,4	344,5	261,7	405,5	325,3
Övriga rörelseintäkter	6,7	3,6	2,5	1,4	3,0
Summa intäkter	453,1	348,1	264,2	406,9	328,3
Tomträttsavgäld	0,0	-3,8	-3,8	0,0	0,0
Fastighetskostnader	-167,6	-131,7	-96,9	-137,3	-118,1
Driftsnetto	285,5	212,6	163,5	269,6	210,2
Central administration	-35,8	-34,1	-26,3	-32,6	-24,4
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,4	5,9	8,9	-0,2	-0,2
varav förvaltningsresultat	-0,3	1,1	2,0	0,3	0,1
varav värdeförändringar	-0,1	5,8	7,5	0,0	-0,3
varav skatt	0,0	-1,0	-0,6	0,0	0,0
varav övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0
Finansiella intäkter	0,3	0,3	0,6	0,2	0,2
Räntekostnad nyttjanderätter (tomträtter)	-5,8	0,0	0,0	-4,8	-4,2
Finansiella kostnader	-66,6	-49,1	-23,2	-62,4	-49,9
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	177,2	135,6	123,5	169,8	131,7
Förvaltningsresultat	177,3	130,8	116,6	170,3	132,0
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	292,3	211,5	321,0	320,8	221,7
Värdeförändringar derivat	-81,9	-40,4	-12,7	-72,4	-133,2
Resultat före skatt	387,6	306,7	431,8	418,2	220,2
Skatt på periodens resultat	-80,5	-39,7	-91,6	-73,3	-36,8
Periodens resultat	307,1	267,0	340,2	344,8	183,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	307,1	267,0	340,2	344,8	183,4
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	309,6	255,8	318,9	339,0	177,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-2,5	11,2	21,4	5,8	6,4

Koncernens balansräkning

MSEK	Reviderat			Ej reviderat	
	31 december			30 september	
	2019	2018	2017	2020	2019
Tillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	7 958,4	5 904,9	4 692,9	9 390,7	7 381,1
Nyttjanderätt, tomträtter	190,6	0,0	0,0	194,2	190,6
Materiella anläggningstillgångar	1,7	1,3	0,8	1,4	1,1
Summa materiella anläggningstillgångar	8 150,7	5 906,2	4 693,7	9 586,3	7 572,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i intresseföretag	6,6	11,1	28,1	5,9	6,4
Andra långfristiga fordringar	1,8	2,2	1,3	16,3	2,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	8,4	13,3	29,4	22,2	8,4
Uppskjuten skattefordran	47,7	31,5	22,9	58,9	54,8
Summa anläggningstillgångar	8 206,8	5 951,0	4 746,0	9 667,4	7 636,0
<i>Omsättningstillgångar</i>					
Kundfordringar	10,2	15,7	8,6	13,6	6,8
Aktuell skattefordran	0,2	2,1	1,3	0,1	3,1
Övriga fordringar	3,2	21,3	44,7	23,1	6,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21,9	20,4	16,3	38,2	13,6
Likvida medel	177,7	30,0	44,1	163,7	165,4
Summa omsättningstillgångar	213,2	89,5	115,0	238,7	194,9
SUMMA TILLGÅNGAR	8 420,0	6 040,5	4 861,0	9 906,1	7 830,9
Eget kapital och skulder					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 830,9	1 978,4	1 757,2	3 360,9	2 501,0
Innehav utan bestämmande inflytande	85,9	85,9	53,4	91,0	95,4
Summa eget kapital	2 916,8	2 064,3	1 810,6	3 451,9	2 596,4
<i>Långfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder	850,1	1 814,7	1 657,3	1 475,0	835,6
Leasingskulder	190,6	0,0	0,0	194,2	190,6
Derivatinstrument	133,5	79,0	67,0	185,5	191,7
Uppskjuten skatteskuld	467,3	372,9	324,7	551,9	433,0
Summa långfristiga skulder	1 641,5	2 266,6	2 049,0	2 406,6	1 650,9
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Räntebärande skulder	3 714,9	1 553,1	900,3	3 892,7	3 442,0
Checkräkningskredit	0,0	5,1	0,0	0,0	0,0
Leverantörsskulder	39,9	63,6	19,0	27,3	36,0
Aktuell skatteskuld	16,2	7,0	3,1	12,6	12,1
Övriga skulder	13,6	16,2	14,4	21,6	18,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77,1	64,6	64,6	93,4	74,8
Summa kortfristiga skulder	3 861,7	1 709,6	1 001,4	4 047,6	3 583,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 420,0	6 040,5	4 861,0	9 906,1	7 830,9

Koncernens kassaflöde

MSEK	Reviderat			Ej reviderat	
	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>					
Driftsnetto	285,5	212,6	163,5	269,6	210,2
Central administration	-35,8	-34,1	-26,3	-32,6	-24,4
Betalt finansnetto	-98,9	-77,9	-47,2	-87,5	-74,3
Ej kassaflödespåverkande poster	0,6	0,4	2,7	1,0	0,7
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	151,4	101,0	92,7	150,5	112,2
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>					
Förändringar av rörelsefordringar	41,0	13,5	-7,3	-18,9	36,2
Förändringar av rörelseskulder	-43,2	37,2	0,7	-4,4	-38,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149,2	151,7	86,1	127,2	110,1
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investering i förvaltningsfastigheter	-281,2	-244,4	-681,8	-538,1	-207,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-887,0	-469,3	-32,9	-382,7	-727,5
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-1,0	-1,3	-0,4	0,0	-0,1
Förvärv av andelar i intresseföretag	-0,2	-0,4	-0,3	0,0	0,2
Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,5	-2,2	0,0	-14,5	0,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 168,9	-716,7	-715,4	-935,3	-934,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagna lån	716,9	634,2	442,9	708,0	668,9
Amortering av lån	-89,9	-48,6	-49,5	-74,1	-52,3
Återbetalning av övriga lån och depositioner	0,0	0,0	0,0	-30,0	0,0
Emission	204,4	-0,3	277,9	111,9	0,0
Hybridobligation	392,2	0,0	0,0	100,0	385,1
Utdelning hybridobligation	-14,2	0,0	0,0	-20,9	0,0
Utbetald utdelning	-42,0	-34,4	-21,1	-0,8	-41,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 167,4	550,9	650,2	794,1	960,2
Årets kassaflöde	147,7	-14,1	20,9	-14,0	135,4

Nyckeltal- och data

Trianon presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som ett komplement till de nyckeltal som generellt utgör god redovisningssed. Vissa av de nyckeltal som presenteras nedan är så kallade icke-IFRS baserade nyckeltal, vilka nödvändigtvis inte är jämförbara med nyckeltal benämnda på liknande sätt från andra bolags finansiella rapporter. Sådana alternativa nyckeltal har i tabellerna nedan markerats med en asterisk (*). Trianon anser att dessa alternativa nyckeltal ger värdefull information då de möjliggör utvärdering av Bolagets prestation. Se avsnittet ”Definitioner av alternativa nyckeltal och motiv för användning” nedan för definitioner och motivering till användning av icke-IFRS baserade nyckeltal.

Finansiella	Reviderat			Ej reviderat	
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan –	Jan -
	2019	2018	2017	sept	sept
Avkastning på eget kapital, %*	12,7%	13,6%	20,0%	15,1%	10,2%
Räntetäckningsgrad, ggr*	2,6	2,4	3,1	2,8	2,6
Soliditet, %*	34,6%	34,2%	37,2%	34,8%	33,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,4%	2,6%	2,1%	2,2%	2,5%
Förvaltningsresultat, MSEK	177,3	130,8	116,6	170,3	132,0
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	35,6%	12,2%	-2,5%	29,0%	30,3%
Resultat före skatt, MSEK	387,6	306,7	431,8	418,2	220,2
Periodens totalresultat, MSEK	307,1	267,0	340,2	344,8	183,4
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	309,6	255,8	318,9	339,0	177,0
Eget kapital, MSEK	2 916,8	2 064,3	1 810,6	3 451,9	2 596,4
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, MSEK	2 830,9	1 978,4	1 757,2	3 360,9	2 501,0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, MSEK	2 452,9	1 978,4	1 757,2	2 903,8	2 115,9
Långsiktigt substansvärde, MSEK*	3 384,0	2 398,8	2 126,0	4 039,4	3 070,9
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, MSEK*	3 006,0	2 398,8	2 126,0	3 582,3	2 685,8
Totala tillgångar, MSEK	8 420,0	6 040,5	4 861,0	9 906,1	7 830,9

Aktierelaterade	Reviderat			Ej reviderat	
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan –	Jan -
	2019	2018	2017	sept	sept
Antal utestående aktier, tusental	36 465,5	34 365,5	34 365,5	37 465,5	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental**	34 561,1	34 365,5	31 420,3	36 772,1	34 365,5
Eget kapital per aktie, SEK	77,63	57,57	51,13	89,71	72,78
Eget kapital per aktie, SEK***	67,27	57,57	51,13	77,51	61,57
Resultat per aktie, SEK**	8,55	7,44	10,15	8,65	4,74
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	92,80	69,80	61,86	107,82	89,36
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK**	82,43	69,80	61,86	95,62	78,15

**Definition enligt IFRS

***Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade	Reviderat			Ej reviderat	
	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan –	Jan -
	2019	2018	2017	sept	sept
Hyresintäkter, MSEK	446,4	344,5	261,7	405,5	325,3
Driftsnetto, MSEK	285,5	212,6	163,5	269,6	210,2
Hyresvärde, MSEK	557,8	437,9	365,6	644,2	529,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	93,5%	89,2%	85,0%	94,7%	93,0%

Överskottsgrad, %*	64,0%	61,7%	62,5%	66,5%	64,6%
Belåningsgrad, %*	55,1%	56,6%	53,6%	55,4%	55,7%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %*	75%	69%	66%	75%	73%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	341	272	223	401	334

Avstämningstabeller för alternativa nyckeltal

	Reviderat			Ej reviderat	
	Jan-dec 2019	Jan-dec 2018	Jan-dec 2017	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
MSEK (om inte annat anges)					
Hysesintäkter	446,4	344,5	261,7	405,5	325,3
Övriga intäkter	6,7	3,6	2,5	1,4	3,0
Fastighetskostnader	-167,6	-135,5	-100,7	-137,3	-118,1
Driftsnetto	285,5	212,6	163,5	269,6	210,2
Överskottsgrad, %	64,0%	61,7%	62,5%	66,5%	64,6%
Eget kapital	2 916,8	2 064,3	1 810,6	3 451,9	2 596,4
Totala tillgångar	8 420,0	6 040,5	4 861,0	9 906,1	7 830,9
Soliditet, %	34,6%	34,2%	37,2%	34,8%	33,2%
Räntebärande skulder, långfristiga	850,1	1 814,7	1 657,3	1 475,0	835,6
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 714,9	1 553,1	900,3	3 892,7	3 442,0
Likvida medel	-177,7	-30,0	-44,1	-163,7	-165,4
Räntebärande nettoskuld	4 387,3	3 342,9	2 513,5	5 204,0	4 112,2
Förvaltningsfastigheter	7 958,4	5 904,9	4 692,9	9 390,7	7 381,1
Belåningsgrad, %	55,1%	56,6%	53,6%	55,4%	55,7%
Resultat före skatt	387,6	306,7	431,8	418,2	220,2
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivatinstrument	-210,4	-171,1	-308,3	-248,4	-88,5
Återläggning av räntekostnader	66,6	49,1	23,2	62,4	49,9
Justerat resultat före skatt	243,8	184,7	146,7	232,2	181,6
Finansiella kostnader	-66,6	-49,1	-23,2	-62,4	-49,9
Räntekostnader derivat	-27,4	-28,4	-24,0	-20,4	-20,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-94,0	-77,5	-47,2	-82,8	-70,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	3,1	2,8	2,6
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	309,6	255,8	318,9	339,0	177,0
Beräknad årstakt	309,6	255,8	318,9	452,1	236,0
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 440,3	1 886,4	1 593,4	2 995,8	2 310,1
Avkastning på eget kapital, %	12,7%	13,6%	20,0%	15,1%	10,2%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 830,9	1 978,4	1 757,2	3 360,9	2 501,0
Återläggning av uppskjuten skatt	467,3	372,9	324,7	551,9	433,0
Återläggning av derivat	133,5	79,0	67,0	185,5	191,7
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-47,7	-31,5	-22,9	-58,9	-54,8
Långsiktigt substansvärde	3 384,0	2 398,8	2 126,0	4 039,4	3 070,9
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-378,0	0,0	0,0	-457,1	-385,1
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	3 006,0	2 398,8	2 103,1	3 582,3	2 685,8
Hysesvärde enligt intjäningsförmåga, MSEK	557,8	437,9	365,6	644,2	529,5
Hysesintäkter enligt intjäningsförmåga, MSEK	521,5	390,7	309,6	610,2	492,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5%	89,2%	84,7%	94,7%	93,0%

Fastighetsvärde bostadsfastigheter, MSEK	4 860,6	3 541,3	2 680,5	6 092,7	4 731,5
Fastighetsvärde samhällsfastigheter, MSEK	861,2	438,8	432,5	870,9	501,4
Fastighetsvärde bostads- och samhällsfastigheter, MSEK	5 721,8	3 980,1	3 113,0	6 963,6	5 232,9
Förvaltningsfastigheter, MSEK	7 958,4	5 904,9	4 692,9	9 390,7	7 381,1
Projektfastigheter, MSEK	-301,6	-101,5	0,0	-114,2	-217,7
Förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter, MSEK	7 656,8	5 803,4	4 692,9	9 276,5	7 163,4
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	74,7%	68,6%	66,3%	75,1%	73,1%

Definitioner av alternativa nyckeltal och motiv för användning

Mått som ej beräknas enligt IFRS	Definition	Motiv för användning av måttet
Överskottsgrad, %	Driftsnetto i procent av hyresintäkter.	Syftar till att belysa avkastningen på driftnetto i förhållande till Bolagets hyresintäkter.
Soliditet, %	Summa eget kapital i procent av totala tillgångar.	Nyckeltalet visar Bolagets kapitalstruktur genom hur stor andel av totala tillgångar som utgörs av eget kapital.
Belåningsgrad, %	Räntebärande nettoskuld (långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder med avdrag för likvida medel) i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.	Nyckeltalet visar vilken del som nettoskulden utgör av fastighetsvärdet.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader med återläggning av räntekostnader för derivat.	Nyckeltalet underlättar för investerarna att bedöma Bolagets möjligheter att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.
Genomsnittligt eget kapital januari - september	Medeltalet av redovisat eget kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september.	Nyckeltalet används för att beräkna avkastning eget kapital.
Genomsnittligt eget kapital januari - december	Medeltalet av redovisat eget kapital den 1 januari, 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december.	Nyckeltalet används för att beräkna avkastning eget kapital.
Avkastning eget kapital, %	Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.	Nyckeltalet visar avkastningen som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget.
Långsiktigt substansvärde	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.	Nyckeltalet ger ett justerat och kompletterande mått på långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare med avdrag för den del av eget kapital som hänförs till hybridobligationer.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter i förhållande till hyresvärde enligt intjäningsförmåga.	Nyckeltalet underlättar bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	Summa fastighetsvärde för segmenten bostads- och samhällsfastigheter i förhållande till förvaltningsfastigheter minskat med projektfastigheter.	Nyckeltalet underlättar bedömningen av hur stor andel av fastighetsvärdet denna kategori av fastigheter utgör.

OPERATIONELL OCH FINANSIELL ÖVERSIKT

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen bör läsas tillsammans med avsnitten "Utvald historisk finansiell information" och "Historisk finansiell information".

Faktorer som påverkar resultatet

Trianon anser att ett antal faktorer direkt eller indirekt påverkar dess resultat och kassaflöde. Dessa faktorer kan utgöra möjligheter för Trianon, men de kan också utgöra utmaningar och risker som Bolaget måste hantera framgångsrikt för att kunna fortsätta utveckla sin verksamhet och förbättra Trianons framtida finansiella ställning och resultat. Dessa faktorer inkluderar i synnerhet:

- Makroekonomiska faktorer
- Hyresnivå och uthyrningsgrad
- Fastighetskostnader och investeringar
- Förändringar av räntor
- Förändringar i förvaltningstillgångarnas värde

Makroekonomiska faktorer

Trianon är i stor utsträckning beroende av efterfrågan på och behovet av bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. Efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler påverkas bland annat av ett antal makroekonomiska faktorer. Bland dessa faktorer ingår bland annat förändringen i BNP som speglar den ekonomiska aktiviteten, befolkningstillväxt och demografiska förändringar i Malmö, hushållens betalningsförmåga och disponibla inkomst.

Ytterligare information om hur Bolaget påverkas av utvecklingen av den globala ekonomin finns i avsnittet "Marknadsöversikt - Beskrivning av Trianons marknad och trender".

Hyresnivå och uthyrningsgrad

Trianons verksamhet består av att hyra ut bostäder och kommersiella fastigheter. Hyresnivåer och uthyrningsgrad är därmed av stor vikt då kombinationen av dessa utgör Bolagets hyresintäkter. Hyresnivåerna bestäms dels av det generella hyresläget på marknaden, dels av Trianons arbete med att genomföra hyreshöjningar. Historiskt sett har Bolaget varit framgångsrikt i att höja hyrorna genom investeringar och renoveringar av fastighetsbeståndet som ger rätt att ta ut en högre hyra samt att Bolaget varit framgångsrikt med att förhandla fördelaktiga hyresavtal för de kommersiella lokalerna.

Intäkterna kan också ökas genom att behålla hyresnivåerna och istället öka uthyrningsgraden. Bolaget har historiskt varit framgångsrikt med att höja uthyrningsgraden.

Ytterligare information om hur Bolaget påverkas av utvecklingen av hyresnivå och uthyrningsgrad finns i avsnittet "Trianons Fastighetsbestånd - Fastighetsbestånd per fastighetskategori".

Fastighetskostnader och investeringar

Kostnader för att underhålla och sköta förvaltningen av fastigheterna har direkt påverkan på Bolagets lönsamhet och en effektiv förvaltning är därför ytterst viktig för att uppnå en så hög lönsamhet som möjligt. Då merparten av Trianons fastigheter är samlade i Malmö ger det möjlighet till att ha en effektiv förvaltning med hög servicegrad och tillgänglighet. Historiskt har Bolaget investerat i energieffektiviseringar dels för att göra fastigheterna mer miljövänliga, dels för att det ger lägre el- och värmekostnader. Den här typen av investeringar avser Bolaget att fortsätta med för att ytterligare sänka energiförbrukningen och associerade kostnader för att uppnå en högre lönsamhet.

Underhållskostnader under 2019 uppgick till cirka 37,9 MSEK. Kostnader som ses som hyreshöjande kostnadsförs i balansräkningen medan icke-hyreshöjande kostnader tas i resultaträkningen. Historiskt sett har hyreshöjande och icke-hyreshöjande kostnader varit ungefär lika stora. Bolaget bedömer att underhållskostnaderna uppgår till cirka 100 SEK per kvadratmeter och år för bostäder och cirka 70 SEK per kvadratmeter och år för kommersiella lokaler.

I tabellen nedan specificeras Trianons fastighetskostnader för de tre senaste räkenskapsåren.

MSEK	2019	2018	2017
El- och värmekostnader	45,1	40,5	25,2
Övriga driftskostnader	16,2	12,4	11,6
Reparation och underhåll	37,9	29,5	30,0
Fastighetsskatt	18,2	15,2	11,9
Övriga fastighetskostnader	50,2	34,1	18,2
Summa	167,6	131,7	96,9

Utöver de fastighetskostnader som specificeras i tabellen ovan tillkommer kostnader för central administration. I kostnader för central administration ingår bl.a. kostnader för koncernledning, IT, marknadsföring, finansiella rapporter, revisionsarvode, kundförluster samt avskrivningar på kontorsinventarier.

Förändringar av räntor

En del i Bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter, utveckla projekt och andra investeringar som till viss del finansieras genom lånefinansiering, vilket gör att Trianon är exponerat mot ränteförändringar. Ränteförändringar drivs bland annat av makroekonomiska förutsättningar och centralbankernas penningpolitik vilket gör det svårt för Bolaget att direkt påverka sina räntekostnader. För att begränsa effekterna av ränteförändringar och göra kostnaderna för lånen mer förutsägbara använder Bolaget ränteswappar. Vid utgången av det tredje kvartalet 2020 hade Bolaget tecknat swapavtal med ett nominellt belopp om 2 510 MSEK. För 2019 uppgick den genomsnittliga räntan inklusive swapavtal till 2,4 procent.

Förändringar i förvaltningstillgångarnas värde

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. Vid utgången av tredje kvartalet 2020 uppgick värdet av Bolagets förvaltningsfastigheter till 9,4 miljarder SEK. En värdeförändring på +/-1 procent av fastighetsvärdet skulle innebära en värdeförändring om cirka +/- 94 MSEK.

Ytterligare information om hur Bolaget påverkas av förändringar i förvaltningstillgångarnas värde finns i avsnittet "Riskfaktorer - Värdet på Trianons fastigheter kan förändras".

Beskrivning av vissa poster i resultaträkningen

Hysesintäkter

Hysesintäkter omfattar intäkter från Bolagets förvaltningsfastigheter och 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.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser reparation och underhåll, el- och värmekostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt övriga drifts- och fastighetskostnader.

Central administration

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

Resultat från andelar i intresseföretag

Resultat från andelar i intresseföretag omfattar Trianons andel av intresseföretagens resultat.

Finansiella intäkter

Trianons finansiella intäkter innefattar ränteintäkter från intresseföretag som den största posten samt övriga ränteintäkter.

Finansiella kostnader

I Bolagets finansiella kostnader ingår räntekostnader samt övriga finansiella kostnader. Räntekostnader kopplade till underliggande räntederivat är inkluderade i värdeförändringar derivat.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Posten avser förändring i verkligt värde av Bolagets förvaltningsfastigheter. För Bolagets utvecklingsprojekt görs eventuella värdeförändringar då projektet har färdigställts.

Värdeförändring derivat

Omfattar förändringar i de ränteinstrument Trianon använder för att begränsa ränterisker. Denna post innefattar även de kostnader som är hänförliga till räntekostnader för underliggande räntederivat.

Beskrivning av vissa poster i balansräkningen

Förvaltningsfastigheter

Samtliga av Bolagets fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde per balansdagen. Fastighetsbeståndet per den 30 september 2020 utgörs av 84 fastigheter varav 55 bostadsfastigheter, elva handelsfastigheter, fyra kontorsfastigheter, tio samhällsfastigheter samt fyra projektfastigheter.

Andelar i intresseföretag

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

Fordringar hos intresseföretag

Avser Trianons fordringar hos Bolagets intresseföretag och utgörs främst av långfristig finansiering av dessa intresseföretag.

Uppskjuten skatteskuld

Bolagets uppskjutna skatteskuld är relaterad till skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde samt förändring i obeskattade reserver i koncernföretag.

Jämförelse mellan perioder

Jämförelse mellan perioderna januari – september 2020 och januari – september 2019

Hyresintäkter

Under de tre första kvartalen 2020 ökade hyresintäkterna med 80,2 MSEK och uppgick till 405,5 MSEK (325,3) vilket motsvarar en ökning om cirka 25 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärv av fastigheter och till inflyttning i nyproducerade fastigheter. Vidare har uthyrningsarbetet fortsatt och ett flertal nya hyreskontrakt har tecknats i Multihuset på Limhamn, på Rosengård Centrum samt på Entré.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna under de tre första kvartalen 2020 uppgick till 137,3 MSEK (118,1) vilket motsvarar en ökning om cirka 16 procent. Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Kostnader för uppvärmning av fastigheterna som belastar det första kvartalet motsvarar normalt cirka 45-50 procent av årskostnaden, vilket medför att fastighetskostnaderna för första kvartalet normalt sett är högre än de följande kvartalen. Av de 137,3 MSEK var 54,7 MSEK hänförligt till det första kvartalet 2020, 42,5 MSEK hänförligt till det andra kvartalet 2020 samt 40,1 MSEK hänförligt till det tredje kvartalet 2020.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under de tre första kvartalen 2020 till 32,6 MSEK (24,4) vilket innebar en ökning om 8,2 MSEK motsvarande cirka 34 procent. Ökningen var ett resultat av en större organisation. Central administration belastas dessutom med reservation för befarade kundförluster om 3,7 MSEK.

Resultat från andelar i intresseföretag

För de tre första kvartalen 2020 uppgick det totala resultatet från andelar i intresseföretag till -0,2 MSEK (-0,2).

Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande intäkter uppgick till 0,2 MSEK (0,2) och bestod till största delen av ränteintäkter från intresseföretag.

Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande kostnader uppgick till 62,4 MSEK (49,9) vilket var en ökning med 12,5 MSEK vilket var hänförligt till högre räntekostnader på grund av högre räntor och större räntebärande skuld.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter bidrog med 320,8 MSEK (221,7) till resultatet för de tre första kvartalen 2020 vilket var en ökning med 99,1 MSEK jämfört med samma kvartal 2019. Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet samt värdering av projektfastigheter. Vid intern värdering har en yieldförskjutning på bolagets bostadsfastigheter beaktats om cirka 0,10 procent. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,5 procent (4,5) samt för bostadsfastigheter till 4,3 procent (4,2).

Värdeförändring derivat

Förändringar i värdet under de tre första kvartalen 2020 uppgick till -72,4 MSEK (-133,2). Värdeförändringen delas på värdeförändring av derivatskuld samt räntekostnader kopplade till underliggande derivat. Räntekostnader kopplade till underliggande derivat uppgick under perioden till -20,4 MSEK (-20,4).

Skatt på kvartalets resultat

Under de tre första kvartalen 2020 uppgick skatten till 73,3 MSEK (36,8) vilket var en ökning med 36,5 MSEK och innebar en effektiv skattesats om cirka 18 procent (17).

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 344,8 MSEK (183,4) vilket var en ökning med 161,4 MSEK motsvarande 88 procent, hänförligt till dels ett förbättrat förvaltningsresultat och dels ökade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick under de tre första kvartalen 2020 till 150,5 MSEK (112,2) vilket var en ökning med 38,3 MSEK. Förändringen beror främst på ett stärkt förvaltningsresultat. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 127,2 MSEK (110,1).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -935,3 MSEK (-934,9), motsvarande en minskning om -0,4 MSEK gentemot föregående år. Ökningen av kassaflödet från investeringsverksamheten beror främst på minskade investeringar i det befintliga beståndet i form av nybyggnation och renoveringar.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2019 och 2018

Intäkter

Under 2019 ökade intäkterna med 105,0 MSEK och uppgick till 453,1 MSEK (348,1) vilket motsvarar en ökning om cirka 30 procent. Under samma period ökade hyresintäkterna med 101,7 MSEK till 446,4 MSEK (344,5). Ökningen var främst hänförlig till nyförvärvade fastigheter men också till ökad uthyrning och minskade rabatter. Övriga intäkter under 2019 ökade med 3,1 MSEK till 6,7 MSEK (3,6).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna under 2019 uppgick till 167,6 MSEK (131,7) vilket motsvarar en ökning om cirka 27 procent. De största kostnaderna under 2019 var reparation och underhåll om 37,9 MSEK (29,5) samt el- och värmekostnader om 45,1 MSEK (40,5). Ökningen mellan 2018 och 2019 var främst hänförlig till ökade övriga driftskostnader som en följd av att fastighetsbeståndet ökat i storlek vilket medför en större kostnadsbas.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under 2019 till 35,8 MSEK (34,1) vilket innebär en ökning om 1,7 MSEK jämfört med föregående år, motsvarande en ökning om cirka 5 procent. Ökningen var ett resultat av nyanställningar samt engångskostnader om 1,8 MSEK avseende bokade kundförluster.

Resultat från andelar i intresseföretag

För 2019 uppgick det totala resultatet från andelar i intresseföretag till -0,4 MSEK (5,9). Minskningen om 6,3 MSEK jämfört med föregående år var främst hänförlig till förändringar i förvaltningsfastigheternas värde under 2018.

Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande intäkter uppgick till 0,3 MSEK (0,3) och bestod till största delen av ränteintäkter från intresseföretag.

Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande kostnader uppgick till 72,4 MSEK (49,1) vilket var en ökning om 23,3 MSEK jämfört med föregående år vilket var hänförligt till en större skuldsättning och andra finansiella kostnader.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter bidrog med 292,3 MSEK (211,5) till 2019 års resultat vilket var en ökning med 80,8 MSEK jämfört med föregående år. Förändringen är dels hänförlig till lägre avkastningskrav, dels förbättrat driftnetto genom aktiv förvaltning av Bolagets fastigheter avseende uthyrning, ombyggnationer och energieffektiviseringar. Enligt de externa värderingarna uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,7 procent under 2019, med det lägsta kravet omkring 2,7 procent och det högsta omkring 7,3 procent.

Värdeförändring derivat

Förändringar i värdet hos derivat uppgick under 2019 till 81,9 MSEK (-40,4). Ökningen förklaras av värdeförändringar av derivatskulden på grund av förändrade marknadsräntor samt att Bolaget utökat ränteswapparna från 1 560 MSEK till 2 060 MSEK under 2019. Räntekostnader för underliggande räntederivat uppgick under perioden till 27,4 MSEK (-28,4).

Skatt på årets resultat

Under 2019 uppgick skatt på årets resultat till 80,5 MSEK (39,7) vilket var en ökning med 40,8 MSEK jämfört med föregående år och innebär en effektiv skattesats om cirka 20,8 procent (12,9). Av årets skatt uppgick uppskjuten skatt till 78,2 MSEK (39,7) och aktuell skatt till 2,3 MSEK (0,0).

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 307,1 MSEK (267,0) vilket motsvarar en ökning om 40,1 MSEK jämfört med föregående år, motsvarande 15 procent, främst drivet av högre värdeförändringar under 2019 jämfört med 2018 men även ett ökat förvaltningsresultat drivet av högre hyresintäkter och en förbättrad överskottsgrad.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick under 2019 till 151,4 MSEK (101,0) vilket var en ökning med 50,4 MSEK jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på ett stärkt förvaltningsresultat under 2019 som uppgick till 177,3 MSEK (130,8). Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 149,2 MSEK (151,7).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 168,9 MSEK (-716,7), motsvarande en minskning om 452,2 MSEK gentemot föregående år. Minskningen beror främst på förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag samt på ökade investeringar i det befintliga beståndet i form av nybyggnation och renoveringar.

Jämförelse mellan räkenskapsåren 2018 och 2017

Hyresintäkter

Under 2018 ökade intäkterna med 83,9 MSEK till 348,1 MSEK (264,2), motsvarande en ökning om 32 procent jämfört med föregående år. Under samma period ökade hyresintäkterna med 82,8 MSEK och uppgick under 2018 till 344,5 MSEK (261,7). Ökningen i hyresintäkter är främst hänförlig till nyförvärvade fastigheter samt ökad uthyrning.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna under 2018 uppgick till 135,5 MSEK (100,7), varav cirka 29,5 MSEK (30,0) kostnadsförts i form av reparationer och underhåll. Ökningen under året beror främst på ökade kostnader för el, värme och övriga fastighetskostnader baserat på ett större fastighetsbestånd.

Central administration

Kostnader för central administration uppgick under 2018 till 34,1 MSEK (26,3) vilket innebär en ökning om 7,8 MSEK. Ökningen beror främst på ökade kostnader i form av en större organisation.

Resultat från andelar i intresseföretag

Under 2018 uppgick det totala resultatet från andelar i intresseföretag till 5,9 MSEK (8,9). Minskningen om 3,0 MSEK är främst hänförlig till lägre värdeförändringar på intresseföretagens fastigheter som under 2018 uppgick till 5,8 MSEK (7,5).

Finansiella intäkter

Ränteintäkter och liknande intäkter uppgick till 0,3 MSEK (0,6) och bestod till största delen av ränteintäkter från intresseföretag.

Finansiella kostnader

Räntekostnader och liknande kostnader uppgick till 49,1 MSEK (23,2).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter bidrog med 211,5 MSEK (321,0) till 2018 års resultat vilket var en minskning om 109,5 MSEK jämfört med föregående år. Värdeökningen på fastigheterna beror främst på en ökning av Bolagets driftnetto. Enligt de externa värderingarna uppgick det genomsnittliga avkastningskravet till 4,5 procent under 2018.

Värdeförändring derivat

Förändringar i värdet hos derivat uppgick under 2018 till -40,4 MSEK (-12,7). Minskningen förklaras av lägre räntor och en utökad swappportfölj till totalt 1 560 MSEK (1 160). Räntekostnader för underliggande räntederivat uppgick under perioden till -28,4 MSEK (-24,0).

Skatt på årets resultat

Under 2018 uppgick skatt på årets resultat till 39,7 MSEK (91,6) vilket var en minskning med 51,9 MSEK jämfört med föregående år och innebar en effektiv skattesats om cirka 12,9 procent (21,2). Latent skatt påverkades av omvärdering av latent skatteskuld på grund av sänkt bolagsskatt positivt med 19,1 MSEK under 2018. Av årets skatt uppgick uppskjuten skatt till 39,7 MSEK (91,5) och aktuell skatt till 0,0 MSEK (0,1).

Årets resultat

Årets resultat uppgick under 2018 till 267,0 MSEK (340,2) vilket var en minskning med 73,2 MSEK jämfört med föregående år, motsvarande en minskning om 22 procent. Minskningen är främst driven av minskade värdeförändringar på Bolagets förvaltningsfastigheter samt negativ värdeförändring av derivatskuld, då Bolagets förvaltningsresultat förbättrades mellan perioden.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick under 2018 till 101,0 MSEK (92,7), en ökning om 8,3 MSEK jämfört med föregående år. Det totala kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under året till 151,7 MSEK (86,1) främst beroende på ett stärkt kassaflöde från förändringar i rörelsekapital samt ett förbättrat förvaltningsresultat.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick under 2018 till -716,7 MSEK (-715,4), motsvarade en minskning om 1,3 MSEK jämfört mot föregående år. Minskningen beror främst på minskade investeringar i den befintliga fastighetsportföljen men även på ökade investeringar i förvärv av nya fastigheter via dotterföretag.

Utvecklingstrender

Utöver vad som framkommer i tidigare avsnitt av detta Prospekt bedömer Bolaget att det per dagen för Prospektet inte finns några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Trianons affärsutsikter under innevarande räkenskapsår. För ytterligare information om osäkerhetsfaktorer och utvecklingstrender, se avsnitten ”Riskfaktorer” och ”Marknadsöversikt - Beskrivning av Trianons marknad och trender”.

Betydande förändringar efter den 30 september 2020

I oktober 2020 föreslog kommunstyrelsen i Svedala att kommunfullmäktige ska besluta om att ge Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB i uppdrag att till Trianon sälja cirka 200 lägenheter på Svedalagården, fastigheten Folkets hus samt att avyttra en obebyggd tomt vid Norra Segestrand i Svedala. Den 26 november 2020 beslutade Svedala kommunfullmäktige om försäljning i enlighet med förslaget.

Under fjärde kvartalet 2020 har cirka 97 procent av de lån som enligt tidigare avtal förföll under 2020 och 2021 omförhandlats, varvid förfallotidpunkten senarelagts med mellan tolv till 24 månader. För mer information om omläggningen, se avsnitt ”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information – Räntebärande skulder – kreditavtal”.

Utöver vad som framgår ovan har det inte skett några betydande förändringar av Koncernens resultat, finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 september 2020.

KAPITALISERING, SKULDSÄTTNING OCH ANNAN FINANSIELL INFORMATION

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Koncernens kapitalisering och räntebärande skuldsättning på koncernnivå per den 30 september 2020. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet "Operationell och finansiell översikt" och Bolagets historiska finansiella information, med tillhörande noter, som återfinns på annan plats i detta Prospekt. Bolaget har per den 30 september 2020 inga indirekta skulder. Bolaget har per den 30 september 2020 eventalförpliktelser om totalt 10,3 MSEK relaterade till exploateringsavtal med Malmö Stad avseende fastigheterna Uno 5 och Rolf 6. Per dagen för detta Prospekt har inga betydande förändringar i eget kapital, skulder, nettoskuldsättning eller finansiell ställning skett sedan den 30 september 2020.

Kapitalisering

MSEK	Per den 30 september 2020
Kortfristiga räntebärande skulder	
Mot garanti eller borgen	0,0
Mot säkerhet ¹⁾	3 509,0
Utan garanti/borgen eller säkerhet	383,7
Summa kortfristiga räntebärande skulder	3 892,7
Långfristiga räntebärande skulder	
Mot garanti eller borgen	0,0
Mot säkerhet ²⁾	1 448,7
Utan garanti/borgen eller säkerhet	26,3
Summa långfristiga räntebärande skulder	1 475,0
Eget kapital	
Aktiekapital	93,7
Reservfond	21,7
Övriga reserver	3 336,5
Summa eget kapital	3 451,9

¹⁾ Säkerhet avser pantbrev i fastigheter, pant i aktier eller kontopant.

²⁾ Säkerhet avser pantbrev i fastigheter.

Nettoskuldsättning

MSEK	Per den 30 september 2020
(A) Kassa	0,0
(B) Likvida medel	163,7
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0,0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	163,7
(E) Kortfristiga finansiella fodringar	0,0
(F) Kortfristiga bankskulder	3 564,7
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	0,0
(H) Andra kortfristiga finansiella skulder	328,0
(I) Kortfristiga skulder (F)+(G)+(H)	3 892,7

(J) Netto kortfristiga skuldsättningar (I)-(E)-(D)	3 729,0
(K) Långfristiga banklån	1 419,3
(L) Emitterade obligationer	0,0
(M) Andra långfristiga finansiella lån	55,7
(N) Långfristig skuldsättning (K)+(L)+(M)	1 475,0
(O) Nettoskuldsättning (J)+(N)	5 204,0

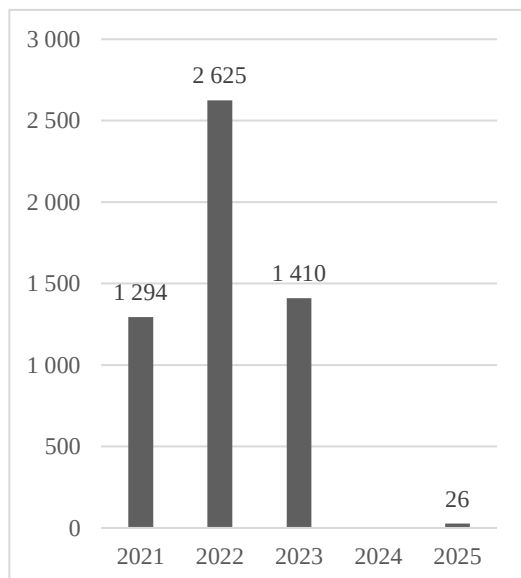
Under fjärde kvartalet 2020 har cirka 97 procent av de lån som enligt tidigare avtal förföll under 2020 och 2021 omförhandlats, varvid förfallotidpunkten senarelagts med mellan tolv till 24 månader. För det fall omförhandlingarna hade gjorts per den 30 september 2020 skulle de huvudsakliga skillnaderna i tabellerna ovan vara följande. I tabellen avseende kapitalisering skulle *Summa kortfristiga räntebärande skulder* uppgå till 121 MSEK, *Summa långfristiga skulder* uppgå till 5 247 MSEK och *Summa eget kapital* vara oförändrat 3 452 MSEK. I tabellen för nettoskuldsättning skulle *Likviditet* uppgå till 163,7 MSEK, *Kortfristiga skulder* uppgå till 121 MSEK, *Netto kortfristiga skuldsättningar* uppgå till - 42 MSEK, *Långfristig skuldsättning* uppgå till 5 247 MSEK samt *Nettoskuldsättning* uppgå till 5 204 MSEK.

Räntebärande skulder

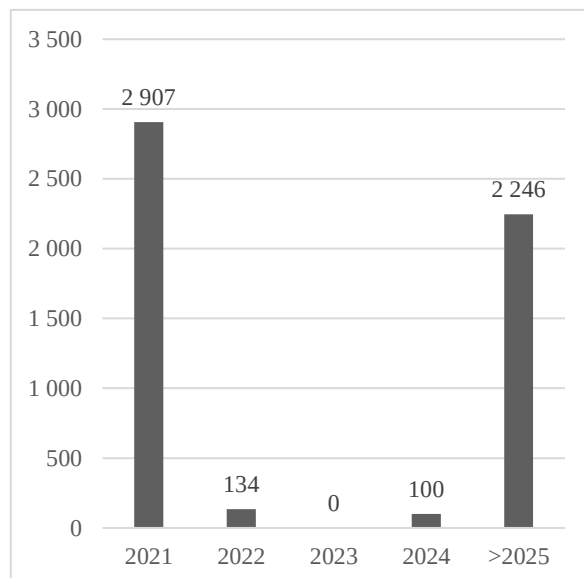
Kreditavtal

Trianons räntebärande skulder uppgick per den 30 september 2020 till cirka 5 368 MSEK, varav cirka 426 MSEK, motsvarande åtta procent, tidigare förföll under 2020, 3 854 MSEK, motsvarande 72 procent, tidigare förföll under 2021 och 1 050 MSEK, motsvarande 20 procent, förfaller under 2022. Under fjärde kvartalet 2020 har emellertid cirka 97 procent av de lån som tidigare förföll under 2020 och 2021 omförhandlats, varvid förfallotidpunkten senarelagts med mellan tolv till 24 månader. Avsikten är att även framöver omförhandla samtliga låneavtal på motsvarande sätt i takt med att de förfaller till betalning. Skulderna är huvudsakligen hänförliga till låneavtal med Nordea Bank AB (publ) och Nordea Hypotek AB (publ), Stadshypotek AB (publ), Swedbank AB (publ), Danske Bank A/S samt Svenska Handelsbanken AB (publ). Av låneavtalen ligger cirka 40 procent av lånestocken hos Nordea, 30 procent hos Stadshypotek och Handelsbanken, cirka 16 procent hos Swedbank och cirka sju procent hos Danske Bank. I diagrammen nedan framgår förfallostrukturen för kapitalbindningen och ränteförfallostrukturen för Trianons skuldfinansiering per den 30 november 2020.

Förfallostruktur kapitalbindning (MSEK)



Ränteförfallostruktur (MSEK)



Belåningsgraden uppgick per den 30 november 2020 till cirka 56 procent och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till cirka 1,7 år. Den genomsnittliga räntan uppgick till cirka 2,15 procent och den genomsnittliga räntebindningstiden, med hänsyn taget till ingångna derivatavtal, uppgick till cirka tre år.

Utöver ovan nämnda krediter har Bolaget även ingått ett cash pool-avtal med Nordea, Swedbank och Handelsbanken. Till avtalet med Nordea finns en kopplad kredit uppgående till 20 MSEK och till avtalet med Handelsbanken finns en kopplad kredit uppgående till 5 MSEK. Per dagen för Prospektet utnyttjas ingen av krediterna.

Trianon hanterar ränterisken avseende kassaflödet genom att använda derivatinstrument (ränteswappar). Ränteswappar används för att omvandla rörlig ränta på underliggande lån till fast ränta för viss del av upplåningen. Totalt hade Trianon per den 30 september 2020 tecknat ränteswappar om 2 510 MSEK, vilket motsvarade 47 procent av den totala lånestocken.

Obligationslån

Bolaget har emitterat två obligationslån som båda är upptagna till handel på Nasdaq Stockholms lista för företagsobligationer.

Det första obligationslånet är ett icke-säkerställt obligationslån om 350 MSEK inom ett rambelopp om 500 MSEK som löper till den 26 februari 2021 och belöper med en ränta uppgående till STIBOR (3 månader) plus 4,50 procent. Trianon har återköpt obligationer motsvarande 22 MSEK inom ramen för detta obligationslån.

Det andra obligationslånet är ett efterställt, icke-säkerställt hållbart hybridobligationslån om 500 MSEK, vilket motsvarar det totala rambeloppet. Hybridobligationerna har en evig löptid men kan lösas in vid vissa förutbestämda tidpunkter och under vissa i villkoren angivna omständigheter. Bland annat kan Bolaget enligt villkoren lösa in optionerna fyra år efter emissionsdatumet eller sådan räntebetalningsdag som inträffar därefter till ett pris per option om 100 procent av det nominella beloppet samt upplupen

ränta. Bolaget kan även lösa in obligationerna vid en ägarförändring i Bolaget som innebär att en eller flera aktieägare i samråd förvärvar eller kontrollerar 50 procent av rösterna i Bolaget eller har rätt att utse hela eller majoriteten av styrelsemedlemmarna. Sådan inlösen ska göras till ett pris per option om 101 procent av det nominella beloppet samt upplupen ränta om ägarförändringen inträffar innan fyra år från emissionsdatumet samt 100 procent om det sker därefter. Hybridobligationerna löper med en initial ränta uppgående till STIBOR (3 månader) plus 7 procent, vilken efter hand ökar i enlighet med obligationsvillkoren.

Finansiella åtaganden

Trianons kreditavtal och obligationslån innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Trianon och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad, vilka innebär följande.

Trianons obligationslån föreskriver följande finansiella åtaganden:

- Koncernens räntebärande nettoskuld får ej överstiga 70 procent av fastighetsvärdet.
- Koncernens räntetäckningsgrad får ej understiga 1,5.

Därutöver finns föreskrifter i Trianons banklån av följande innebörd:

- Koncernens räntetäckningsgrad får ej understiga 1,5 ggr (sammanfaller med Bolagets finansiella mål).
- Koncernens belåningsgrad får ej överstiga 60 procent (sammanfaller med Bolagets finansiella mål).
- Koncernens soliditet får ej understiga 30 procent.

Bolaget har även gjort särskilda åtaganden i förhållande till sina kreditgivare om att tillhandahålla information samt underlätta att göra vissa åtgärder såsom fusioner, försäljning av tillgångar och förändring av ägande i sina dotterbolag. För det fall åtagandena inte efterlevs har bankerna rätt att säga upp samtliga till Bolaget och de relevanta dotterbolagen utestående krediter till omedelbar betalning. Det är Bolagets uppfattning att de finansiella åtaganden som gjorts i förhållande till kreditgivare är uppfyllda per dagen för Prospektet.

Finanspolicy

Trianons finanspolicy anger riktlinjer för hur finansverksamheten i Trianon ska bedrivas. Policyn fastställs av styrelsen och syftar till att säkerställa kort- och långsiktig finansiering, en långsiktig och hållbar kapitalstruktur samt begränsad exponering för finansiella risker. Bolagets styrelse har vidare fastställt finansiella mål som framgår under avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning – Finansiella mål”.

Investeringar

Trianons investeringar består primärt av investeringar i befintliga fastigheter, fastighetsförvärv och nybyggnadsprojekt. I tabellen nedan framgår Trianons sammanlagda investeringar för perioden januari – september 2020 samt helåren 2019, 2018 och 2017.

MSEK	jan-sep 2020	2019	2018	2017
Investeringar i befintliga fastigheter	98,4	218,2	244,4	215,5
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	421,1	0,0	0,0	425,9
Fastighetsförvärv via bolag	592,0	1 423,6	680,8	74,3
Förvärv via bolag, tidigare intressebolag	0,0	56,4	75,3	350,1
Summa	1 111,5	1 698,2	1 000,5	1 065,8

Under perioden januari – september 2020 har Bolagets väsentliga investeringar främst bestått i renoveringar av 93 lägenheter (36,7 MSEK), hyresgäst Anpassningar (24,2 MSEK). Under perioden har Bolaget även genomfört ett antal förvärv, bland annat av fem bostadsfastigheter i Skurup som omfattar 22 200 kvadratmeter fördelat på 293 lägenheter (247 MSEK) samt ett förvärv av bostadsfastigheter i centrala Malmö och Arlöv i Burlövs kommun omfattande 19 700 kvadratmeter fördelat på 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler (400 MSEK).

Under 2019 bestod de väsentliga investeringskostnaderna främst av omfattande renoveringar i ett hundratal bostadslägenheter samt ombyggnation av lokaler i köpcentret Entré (57,6 MSEK) och Rosengård centrum (19,6 MSEK) åt kommersiella hyresgäster på totalt cirka 5 400 respektive 2 100 kvadratmeter. Under året förvärvade Bolaget 781 lägenheter samt ett mindre antal kommersiella lokaler om totalt cirka 53 300 kvadratmeter på Hermodsdal och Almhög (900 MSEK).

Under 2018 bestod Bolagets väsentliga investeringar främst av Bolagets renovering av ett hundratal lägenheter i sitt bestånd i Malmö samt vissa ombyggnationer åt kommersiella hyresgäster (150 MSEK). Investeringar gjordes även i nyproduktion av 144 lägenheter i bostadsfastigheter vid Oxie station (90 MSEK). Under året förvärvade Bolaget bland annat fyra fastigheter på norra och södra Sofielund i Malmö med 171 lägenheter och ett mindre antal lokaler med en total uthyrningsbar area om cirka 13 400 kvadratmeter (226 MSEK) samt två fastigheter på Norra Sorgenfri i Malmö med 26 000 kvadratmeter bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvadratmeter (88 MSEK).

Under 2017 bestod Bolagets väsentliga investeringar främst av Bolagets omfattande renoveringar i ett hundratal bostadslägenheter i sitt bestånd i Malmö samt ombyggnader åt kommersiella hyresgäster (75 MSEK). Investeringar gjordes även i nyproduktion av 100 lägenheter vid Oxie station (114 MSEK). Bolagets största förvärv under 2017 var Entréfastigheterna i Malmö (426 MSEK).

Pågående och beslutade investeringar

Trianons pågående investeringar beskrivs i avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning – Trianons projektportfölj”. Den 30 september 2020 hade Trianon planerade investeringar i fyra befintliga projekt om totalt uppskattningsvis 465,2 MSEK, varav 460,6 MSEK återstår att investera.

Ovan nämnda investeringar avses finansieras inom ramen för Bolagets löpande finansieringsverksamhet, det vill säga genom eget kapital och genom upptagande av ny skuldfinansiering. Utöver detta finns idag inte några planer eller beslut om förvärv av fastigheter.

Merparten av Bolagets nybyggnadsprojekt är föremål för antagande av nya detaljplaner. Då relevanta detaljplaner ännu inte vunnit laga kraft har Bolaget inte ingått några entreprenadavtal och har därför inga bindande investeringsåtaganden i förhållande till Bolagets nybyggnadsprojekt.

Rörelsekapital

Mot bakgrund av den omförhandling av Bolagets lån som genomförts under fjärde kvartalet 2020 är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under den kommande tolv månadersperioden från dagen för detta Prospekt. Med rörelsekapital avses Koncernens tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Bolaget har emellertid lån om 1 294 MSEK som förfaller till betalning den 31 december 2021, vilket är kort efter utgången av den kommande tolv månadersperioden per dagen för Prospektet. Dessa förfall har ej beaktats i ovanstående rörelsekapitalförklaring. För det fall dessa förfall beaktas i rörelsekapitalförklaringen är det Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet inte är tillräckligt för att tillgodose Koncernens behov under tiden fram till och med den 31 december 2021.

Anläggningstillgångar

Trianons materiella anläggningstillgångar uppgick den 30 september 2020 till 9 667,4 MSEK, varav 9 390,7 MSEK utgjordes av förvaltningsfastigheter och 267,7 MSEK utgjordes av övriga materiella anläggningstillgångar. De materiella anläggningstillgångarna belastades per den 30 september 2020 av inteckningar om 5 158 MSEK.

Känslighetsanalys

Ett antal viktiga faktorer som påverkar Bolagets resultat presenteras i en känslighetsanalys nedan. Den bedöma effekten av förändringarna är baserade på Trianons resultat för räkenskapsåret 2019 och förutsätter för varje enskild faktor att alla andra faktorer är oförändrade. Känslighetsanalysen illustrerar effekterna på Trianons resultat som om förändringarna hade skett under räkenskapsåret 2019, men är inte en prognos för framtida resultateffekter.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar Bolagets fastighetsvärde. Vakansgraden avser endast kommersiella lokaler då Bolaget bedömer att risk för vakans i bostadsfastigheter är låg.

	Förändring +/- (%)	Resultateffekt fastighetsvärderingar, MSEK
Direktavkastningskrav	0.5	- 818 / + 1 040
Hysesintäkt	1.0	+ / - 113
Driftskostnad	1.0	- / + 37
Vakansgrad (kommersiella fastigheter)	1.0	- / + 44

STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH REVISOR

Styrelse

Per dagen för detta Prospekt består Trianons styrelse av sju ordinarie ledamöter, inklusive styrelseordföranden, och två styrelsesuppleanter, vilka valts för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Tabellen nedan visar ledamöterna i styrelsen, när de först valdes in i styrelsen och om de, per dagen för detta Prospekt, är oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen eller större aktieägare.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende i förhållande till	
			Bolaget och bolagsledningen	Större aktieägare ³⁷
Mats Cederholm	Styrelseordförande	2010	Ja	Ja
Olof Andersson	Styrelseledamot, Verkställande direktör	2006	Nej	Nej
Boris Lennerhov	Styrelseledamot, vice styrelseordförande	2017	Ja	Ja
Axel Barchan	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Elin Thott	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Jens Ismunden	Styrelseledamot	2020	Ja	Nej
Viktoria Bergman	Styrelseledamot	2017	Ja	Ja
Sofie Karlsryd	Styrelsesuppleant	2010	Ja	Nej
Ebba Leijonhufvud	Styrelsesuppleant	2017	Ja	Nej

MATS CEDERHOLM

Född 1945. Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2010.

Utbildning: Civilekonom, Lunds universitet.

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

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Åsele Kraftaktiebolag, Åsele Elnät AB, Åsele Vindkraft AB, Åsele Vind AB, Åkab Vind AB, KJEC Fastighetsutveckling AB och Aktiebolaget Hessingen. Styrelseledamot i Wallfast Aktiebolag. Styrelsesuppleant i Angelicagruppen AB.

Aktieäggande i Bolaget: 75 626 A-aktier och 1 083 359 B-aktier i Bolaget.*

*Avser eget, direkt och indirekt, innehav.

³⁷ Med större aktieägare avses ägare som direkt eller indirekt kontrollerar tio procent eller mer av aktierna eller rösterna i Bolaget.

OLOF ANDERSSON

Född 1965. Verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2006.

Utbildning: Grundskoleutbildning.

Övriga nuvarande befattningar: Verkställande direktör och styrelseledamot i Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag. Styrelseordförande i Malmö Häggen AB, Skattmåsen po Limhamn AB, Malmö Mozart Fastighets AB, Bazaar Food Market Malmö AB och Svedala Livsmedel AB. Styrelseledamot i Copenhagen Malmö Port Aktiebolag, Malmö Citysamverkan Service AB, Söderfrö Fastighets AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Five Tre Fastighets AB, Nontair Investment AB, Anbace Invest AB och Sydsvenska Hem AB (publ). Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB. Olof Andersson innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Eurocorp AB, Kyhl Fastigheter AB, Malmö Sport och Nöje AB, Magasin 17 AB och Fastighets AB Bondbönan. Styrelseledamot i Eurocorp Brågårp AB, Blå Heden AB, På Limhamn ek. för. och NJF Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i Luggude Fastighets AB och Idoff DTS AB.

Aktieägande i Bolaget: 722 746 A-aktier och 9 556 503 B-aktier i Bolaget.*

*Avser eget, direkt och indirekt, innehav.

BORIS LENNERHOV

Född 1955. Styrelseledamot sedan 2017. Vice styrelseordförande sedan 2020.

Utbildning:

-

Övriga nuvarande befattningar:

Verkställande direktör och styrelseledamot i Gekås AB. Verkställande direktör och styrelseordförande i Gekås Ullared AB, Fastighets AB Ullared 1:130, Fastighets AB Ullared 1:21, Ullared 1:104 Danska Vägen AB, Näpna AB och Monarkivägen Fastighets AB. Styrelseordförande i Casmé AB, Ullareds Motormuseum AB, Gekås Phoneix AB, Ullareds Catering och Service AB, Pharmaceutical Group in Ullared AB, Vesterhavsggruppen AB, HLM Frukt o grönt AB, Hotell Västerport i Varberg AB, Falkenberg Ullared 2:54 AB, Glasögonfabriken Gekås Ullared AB, BPM Butik i Varberg AB och Glasjarb Fastighets AB. Styrelseledamot i Boris L Konsult AB, Kila Skog AB och Ideella föreningen Hallands Travsällskap med firma Hallands Travsällskap.

**Tidigare befattningar
(senaste fem åren):**

Styrelseordförande i Mio AB, Gekås Ullared Vindkraft Aktiebolag, Falkenbergs Stadshus AB, Gekåsbyn Ullared Aktiebolag, Apoteksgruppen i Ullared Nr 1 AB, Sista Versen 28841 AB och Matbaren Norden AB. Styrelseledamot i Nordic Food Group AB, Falkenbergs Biogas Aktiebolag, Arena Vesterhavet AB och Sehlhall Tegelbruket Förskola AB. Styrelsesuppleant i Lindahls Fastigheter i Karlskrona AB.

Aktieägande i Bolaget:

25 640 B-aktier i Bolaget.*

*Avser eget, direkt och indirekt, innehav.

AXEL BARCHAN

Född 1993. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning:

Kandidatexamen i ekonomi med finansiell inriktning, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar:

Styrelseledamot i Utvecklingsaktiebolaget Laburnum, Brihan Invest Aktiebolag, Adimo Aktiebolag, NOK9 AB, AB Archan, NOK9 digital AB och ElectDis AB. Styrelsesuppleant i AB Capsicum Invest, Västraby Energi AB, Citifa AB och Anliba Konsult AB.

**Tidigare befattningar
(senaste fem åren):**

Styrelseledamot i Eurocorp AB. Styrelsesuppleant i Skolia AB.

Aktieägande i Bolaget:

28 900 B-aktier i Bolaget.

ELIN THOTT

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:	Jur. kand., Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot och delägare i Advokatbyrån Sigeman & Co AB. Styrelseledamot i FPTK Arena AB. Styrelseledamot i den ideella föreningen Fair Play Tennisklubb. Medlem i Sveriges Advokatsamfund.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Inga.
Aktieägande i Bolaget:	Inget.

JENS ISMUNDEN

Född 1976. Styrelseledamot sedan 2020.

Utbildning:	Magister, Företagsekonomi, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Bata-Loyal AB. Styrelseledamot i Lendify AB (publ), AKTIEBOLAGET BAHIRRBA, MyNumbers AB, Bahirra Bahirra AB och Zervant Oy. Senior Advisor i AB Grenspecialisten och RoosGruppen AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i MW Asset Management AB och Grenspecialisten Seqond AB. Styrelseledamot i Malmö Ground 2 AB, Malmö Ground AB, Fast Track Capital 1 AB, GSB Investco AB och GSC Vision AB. Investeringschef i AB Grenspecialisten. Head of Corporate Syndicate i Danske Bank.
Aktieägande i Bolaget:	1 350 B-aktier i Bolaget.

VIKTORIA BERGMAN

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2017.

Utbildning:	Communication Executives Program, Handelshögskolan i Stockholm Executive Education. Berghs School of Communication.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Galber AB. Styrelseledamot och vice styrelseordförande i WaterAid Sverige. Styrelseledamot i Vattenfall AB. Styrelsesuppleant i Fastighets AB Malmö Nötskrikan. Ledamot i valberedningen för Sveriges Kommunikatörer Aktiebolag.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i Sveriges Kommunikatörer Aktiebolag, DIAB Group AB och GS Hydro OY. Styrelsesuppleant i Galber AB.
Aktieägande i Bolaget:	2 600 B-aktier i Bolaget.

SOFIE KARLSRYD

Född 1986. Styrelsesuppleant sedan 2010.

Utbildning:	Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö Högskola.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseordförande i Olof Andersson Förvaltnings AB. Styrelseledamot i SJK Invest AB och Fastighetsägarna Syd Malmödistriktet. Styrelsesuppleant i Kyhl Fastigheter AB och Nontair Investment AB. Fastighetschef på Wihlborgs Fastigheter AB.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i SJK Invest AB. Styrelseledamot i Eurocorp AB. Styrelsesuppleant i NJF Fastigheter AB, Fastighets AB Bondbönan och Blå Heden AB.
Aktieägande i Bolaget:	8 983 B-aktier i Bolaget.

EBBA LEIJONHUFVUD

Född 1979. Styrelsesuppleant sedan 2017.

Utbildning:	Bachelor of Science, International Hospitality Management, École hôtelière de Lausanne, Schweiz. Master, Digital Marketing, Institute of Direct and Digital Marketing, London, Storbritannien.
Övriga nuvarande befattningar:	Ägare och styrelseordförande i Hôtel de Verbier SA. Styrelseledamot i Utvecklingsaktiebolaget Laburnum och Briban Invest Aktiebolag.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i Utvecklingsaktiebolaget Laburnum och Briban Invest Aktiebolag.
Aktieägande i Bolaget:	Inget.

Ledande befattningshavare

OLOF ANDERSSON

Verkställande direktör sedan 2006. Se ovan under ”Styrelse” för mer information om Olof Andersson.

MARI-LOUISE HEDBYS

Född 1964. Ekonomichef sedan 2012. Vice verkställande direktör sedan 2015.

Utbildning:	Civilekonom, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Extern firmatecknare i Fastighets AB Trianon. Styrelseledamot i Mahema Invest AB, Malmö Häggen AB och Malmö Mozart Fastighets AB. Styrelsesuppleant i Söderfrö Fastighets AB. Mari-Louise Hedbys innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseledamot i Konnichiwa Invest AB, Mo Shi Wa AB, Malmö Sport och Nöje AB, Magasin 17 AB och Bazaar Food Market Malmö AB. Styrelsesuppleant i Eurocorp Brågarp AB, SHF Kranskötaren 7 AB, Eurocorp No 2 Holding AB, SHF Passaren 1 AB, KJEC Fastighetsutveckling AB, Blå Heden AB, Rafab Delfinen AB, SHF Plåten 2 AB, STONECORP 1707 AB. Mari-Louise Hedbys har även innehaft ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.
Aktieägande i Bolaget:	39 000 B-aktier och 1 250 000 SEK i konvertibler i Bolaget.

ANNA HEIDE

Född 1970. Affärsutvecklingschef sedan 2017.

Utbildning:	Ekonom, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Styrelseledamot i Östra Grevie Folkhögskoleförening upa, På Limhamn ek för, Fastighetsägarna Syd Malmödistriktet, FC Rosengård Fotbollsklubb och Aktiebolaget Boost By FC Rosengård. Anna Heide innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Styrelseordförande i Aktiebolaget Boost by FC Rosengård. Styrelseledamot i Bazaar Food Market Malmö AB, Malmö Sport och Nöje AB och Magasin 17 AB.
Aktieägande i Bolaget:	20 605 B-aktier och 1 000 000 SEK i konvertibler i Bolaget.

GERT TERNSTRÖM

Född 1962. Förvaltningschef sedan 2019. Ansvarig för Hermodsdal.

Utbildning:	Fyraårigt byggtekniskt gymnasium
Övriga nuvarande befattningar:	Inga.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Extern firmatecknare i Kungsleden Ugnen AB, Kungsleden Danderyd AB, Oiger Eskilshem 1:9 AB, Oiger VE-mästaren AB, Oiger Visblomman AB, Oiger Vårblomman 12 AB, Stenvalvet 267 Umeå Aspgården AB, Kungsleden Abisk AB, Nyfosa Öjebyn 119:1 Fastighets AB, Fastighetsaktiebolaget EdeH, Trophi Botkyrka AB, Fastighets AB Forsåker, Fastighets AB Ventilus, Nyfosa Armaturen 10 Fastighets AB, Söderport Östholding AB, Söderport Tyresöhus AB, Nyfosa Murängen 2 Fastighets AB, Nyfosa Åttersta 6:28 Fastighets AB, Nyfosa Bälgen 9 Fastighets AB, Realia Syd AB, KL Egendom AB, Realia AB, Kungsleden DegSva AB, KL Max 1 AB, Kungsleden Tannberget AB, Kungsleden Holdmix AB och Nyfosa Mejeriet Fastighets AB. Gert Ternström är även extern firmatecknare i ett flertal bolag inom Kungsledenkoncernen.
Aktieäggande i Bolaget:	500 000 SEK i konvertibler i Bolaget.

LARS ÅKEWALL

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

Utbildning:	Civilekonom, Lunds universitet.
Övriga nuvarande befattningar:	Inga.
Tidigare befattningar (senaste fem åren):	Extern verkställande direktör i Eurocorp AB. Styrelseledamot i Eurocorp No 2 Holding AB, Eurocorp Brågård AB, KJEC Fastighetsutveckling AB, Trianon No 1 Holding AB, Rafab Delfinen AB, SHF Kranskötaren 7 AB, SHF Passaren 1 AB, SHF Plåten 2 AB och STONECORP 1707 AB.
Aktieäggande i Bolaget:	100 000 B-aktier och 1 500 000 SEK i konvertibler i Bolaget.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Utöver vad som anges nedan, föreligger det inga familjeband mellan några styrelseledamöter eller ledande befattningshavare. Styrelseledamoten Axel Barchan och styrelsesuppleanten Ebba Leijonhufvud är syskon samt son respektive dotter till Jan Barchan (Briban Invest AB). Vidare är styrelsesuppleanten Sofie Karlsryd dotter till Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB). Slutligen är Jonas Karlsryd, anställd som business controller i Trianon, gift med styrelsesuppleanten Sofie Karlsryd.

Utöver att styrelsesuppleanten Sofie Karlsryd är fastighetschef på fastighetsbolaget Wihlborgs Fastigheter AB, föreligger inga intressekonflikter eller potentiella intressekonflikter mellan styrelseledamöternas och ledande befattningshavarnas åtaganden gentemot Bolaget och deras privata intressen eller andra åtaganden.

Med undantag för vad som framgår nedan har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) representerat ett företag som försatts i konkurs eller likvidation (annat än frivilligt), eller varit föremål för konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelse och/eller sanktion av reglerings- eller tillsynsmyndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av en emittents förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos en emittent.

Styrelseledamoten Boris Lennerhov ålades i december 2018 en sanktionsavgift om 18 000 SEK för underlåtenhet att inom föreskriven tid anmäla transaktion med aktier i Bolaget till Finansinspektionen.

Det finns inga särskilda överenskommelser om ersättning för styrelseledamot eller ledande befattningshavare efter det att uppdraget eller anställningen avslutats. Bolaget har inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner eller liknande förmåner efter styrelseledamots eller ledande befattningshavares avträddande av tjänst eller uppdrag. Alla styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö.

Revisor

Bolagets revisor är sedan 1995 Mazars AB, som på årsstämman 2020 omvaldes för perioden intill slutet av årsstämman 2021. Anders Persson (född 1976) är huvudansvarig revisor sedan 2020 med Rasmus Grahn (född 1983) som personlig medrevisor. Anders Persson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (branschorganisationen för auktoriserade revisorer). För räkenskapsåren som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet var auktoriserade revisorn Tomas Ahlgren huvudansvarig revisor. Mazars AB:s adress är Box 4211, 203 13 Malmö. Mazars AB har varit revisor under hela den period som den historiska finansiella informationen i detta Prospekt omfattar.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning

Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag. Trianons bolagsstyrning har före noteringen på Nasdaq Stockholm styrts av svensk lag samt interna regler och föreskrifter, Nasdaq First North Premier Growth Markets regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning ("**Koden**"). Koden gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Bolaget har tillämpat Koden sedan upptagandet av Bolagets B-aktie på Nasdaq First North Premier Growth Market år 2017. Bolaget behöver inte följa alla regler i Koden då Koden i sig själv medger möjlighet till avvikelse från reglerna, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna härför förklaras i bolagsstyrningsrapporten (enligt den så kallade "följ eller förklara-principen").

Eventuella avvikelser från Koden kommer att redovisas i Bolagets bolagsstyrningsrapport. Per dagen för detta Prospekt anser Bolaget att Koden efterlevs, med undantag för att två styrelsesuppleanter har utsetts i enlighet med vad som anges nedan.

Trianon har utsett 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.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande 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 revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan det kallas till extra bolagsstämma. Enligt bolagsordningen 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 sex bankdagar 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 biträddas av högst två personer. Vanligtvis är det möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämman på flera olika sätt, vilka närmare anges i kallelsen till stämman. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägarna

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman 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

Bolag som följer Koden ska ha en valberedning. Enligt Koden ska bolagsstämman utse valberedningens ledamöter eller ange hur ledamöterna ska utses. Valberedningen ska enligt Koden bestå av minst tre ledamöter och en majoritet av dessa ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och koncernledningen. Minst en ledamot i valberedningen ska därutöver vara oberoende i förhållande till den röstmässigt största ägaren eller den grupp av aktieägare som samverkar om Bolagets förvaltning.

Vid årsstämman som hölls den 17 juni 2020 beslutades att valberedningen inför årsstämman 2021 ska utgöras av styrelseordföranden och en representant för var och en av de tre största aktieägarna baserat på ägandet i Bolaget per utgången av september månad 2020. 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 2021 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på Bolagets webbplats.

Styrelsen

Styrelsen är Bolagets högsta beslutsfattande 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.

Enligt Koden ska styrelsens ordförande väljas av årsstämman och ha ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och för att styrelsens arbete är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt.

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. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör innefattande finansiell rapportering.

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.

För närvarande består Bolagets styrelse av sju ordinarie ledamöter samt två suppleanter som valts av bolagsstämman, vilka presenteras i avsnittet ”*Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*”.

Revisionsutskott

Bolaget har ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Mats Cederholm, Viktoria Bergman och Boris Lennerhov. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i Bolagets interna

kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisorns opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller Bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av förslag till bolagsstämmans val av revisor. Bolagets revisionsutskott sammanträder minst fem gånger per år.

Ersättningsutskott

Styrelsen för Trianon har inte inrättat något särskilt ersättningsutskott. De uppgifter som enligt Koden ankommer på ersättningsutskottet fullgörs istället av styrelsen, utan verkställande direktörens deltagande.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Trianons koncernledning består av Olof Andersson (VD), Mari-Louise Hedbys (vice VD och CFO), Anna Heide (affärsutvecklingschef), Gert Ternström (förvaltningschef) och Lars Åkewall (förvaltningschef).

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften. 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.

Enligt instruktionerna för finansiell rapportering är den verkställande direktören ansvarig för finansiell rapportering i Bolaget och ska följaktligen säkerställa att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera Bolagets finansiella ställning.

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.

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare presenteras i avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 17 juni 2020 beslutades att arvode ska utgå till styrelsens ordförande med 250 000 SEK och till övriga ledamöter med 125 000 SEK samt att styrelsesuppleanterna skulle erhålla 62 500 kronor vardera. Därutöver beslutades det att arvode ska utgå till ordförande i revisionsutskottet med 60 000 SEK och till övriga ledamöter i med 30 000 SEK. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.

Arvode till styrelsen under räkenskapsåret 2019

Tabellen nedan visar de en översikt över ersättning till styrelsen för räkenskapsåret 2019 (SEK).³⁸

Namn	Befattning	Styrelsearvode	Lön	Pensionskostnad	Övriga förmåner
Mats Cederholm	Styrelseordförande	250 000	-	-	-
Boris Lennerhov	Styrelseledamot	125 000	-	-	-
Olof Andersson	Styrelseledamot	-	1 600 000 ³⁹	-	-
Jan Barchan ⁴⁰	Styrelseledamot	125 000	-	-	-
Viktoria Bergman	Styrelseledamot	125 000	-	-	-
Elin Thott	Styrelseledamot	125 000	-	-	-
Sofie Karlsryd	Styrelsesuppleant	62 500	-	-	-
Ebba Leijonhufvud	Styrelsesuppleant	62 500	-	-	-
Summa		875 000	1 600 000	-	-

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Vid årsstämman den 17 juni 2020 beslutades att införa riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare. Riktlinjerna innebär i huvudsak följande.

Bolaget ska erbjuda konkurrenskraftig ersättning som gör att Bolaget kan rekrytera och behålla kvalificerade medarbetare. Ersättningen till bolagsledningen ska vara marknadsmässig och bestå av fast kontantlön, pensionsförmåner och andra förmåner såsom livförsäkring och sjukvårdsförsäkring. Bolagsstämman beslutar om aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram. Den fasta kontantlönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet.

Bolaget erbjuder pensionsförmåner i enlighet med Bolagets vid var tid gällande pensionspolicy. För närvarande innebär det att pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den årliga kontantlönen.

Vid uppsägning från Bolagets sida får uppsägningstiden vara högst 12 månader. Under uppsägningstiden ska normal lön och övriga anställningsförmåner utgå. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Styrelsen har rätt att frånga ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

³⁸ Jens Ismunden och Axel Barchan valdes in i styrelsen i samband med årsstämman 2020.

³⁹ Olof Andersson har erhållit lön för sin roll som verkställande direktör i Bolaget.

⁴⁰ Jan Barchan lämnade styrelsen under 2020.

Ersättning för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare under räkenskapsåret 2019

Beslut om nuvarande ersättningsnivåer och övriga anställningsvillkor för den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare har fattats av styrelsen.

Tabellen nedan visar arvoden till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2019 (MSEK).

(MSEK) Namn	Grundlön/ styrelsearvode	Övriga förmåner	Pensionskostnader	Summa
Olof Andersson, verkställande direktör	1,6	0,1	1,3	3,0
Övriga ledande befattningshavare (två stycken)	2	-	0,5	2,5
Summa	3,6	0,1	1,8	5,5

Incitamentsprogram

För en beskrivning av Bolagets incitamentsprogram, se avsnittet ”*Aktiekapital och ägarförhållanden – Långsiktigt incitamentsprogram*”.

Intern kontroll

Styrelsens ansvar för den interna kontrollen regleras i aktiebolagslagen och årsredovisningslagen samt Kodex. Styrelsen ska bland annat se till att Trianon har god intern kontroll och formaliserade rutiner som säkerställer att fastlagda principer för finansiell rapportering och intern kontroll efterlevs samt att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och de risker som Bolaget och dess verksamhet är förknippad med.

Den interna kontrollen över finansiell rapportering är avsett att skapa en rimlig försäkran om att en tillförlitlig och korrekt finansiell rapportering sker, att Bolagets och Koncernens finansiella rapporter upprättas enligt lag och tillämplig redovisningssed, att Bolagets tillgångar skyddas, samt att andra krav för noterade bolag efterlevs.

Trianons process för intern kontroll baseras på det så kallade COSO-regelverket, det mest allmänt accepterade ramverket för intern kontroll för finansiell rapportering. Ramverket består av följande fem komponenter: *kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation* samt *uppföljning*.

Kontrollmiljö och riskbedömning

Styrelsen har antagit ett antal policyer, styrningsdokument och instruktioner i syfte att skapa och vidmakthålla en fungerande kontrollmiljö. Detta görs huvudsakligen genom styrelsens arbetsordning, instruktionen för den verkställande direktören, revisionsutskottets arbetsordning, Bolagets ekonomihandbok samt attestinstruktion. Bolagets policyer och styrdokument utvärderas löpande och antas årligen av styrelsen. Styrelsen har vidare inrättat ett revisionsutskott som bland annat har som uppgift att övervaka Bolagets finansiella ställning och effektiviteten i den interna kontrollen samt riskhantering. Ansvaret för det löpande arbetet med den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen har delegerats till Bolagets CFO.

Trianons styrelse utför årligen en riskbedömning avseende strategiska, operativa, legala och finansiella risker i syfte att identifiera potentiella problemområden samt bedöma riskexponeringen i Bolaget. Trianons ledning ansvarar för att löpande utvärdera Bolagets risksituation och ska bistå revisionsutskottet med förslag avseende hanteringen av Bolagets ekonomiska riskexponering och riskhantering. De väsentliga operativa riskerna Trianon har identifierat är bland annat förändringar i den ekonomiska utvecklingen som påverkar efterfrågan av Bolagets bostäder och kommersiella lokaler samt brister i legala granskningsprocesser i samband med förvärv av fastigheter. Trianons väsentliga finansiella risker består huvudsakligen av likviditetsrisk, refinansieringsrisk samt ränterisk.

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad materiell risk kopplas kontroller som reducerar risken till en acceptabel nivå. De risker som identifieras avseende finansiell rapportering hanteras genom de kontrollaktiviteter som finns beskrivna bland annat i styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy samt informationspolicy. I Bolagets riskbedömning anges vilka kontrolleraktiviteter som ska användas för att förebygga och upptäcka brister och avvikelser. Exempelvis begränsar Bolaget ränterisker genom att arbeta med både belåningsgrad och en blandad fastighetsportfölj där majoritet utgörs av hyres- och samhällsfastigheter samt användning av ränteswapar och derivat.

Information och kommunikation

Rutiner för Trianons informationsgivning är fastslagna i interna policyer, riktlinjer och instruktioner som gjorts tillgängliga och är kända för berörda medarbetare. Rutinerna syftar till att säkerställa att extern och intern informationsgivning sker i rätt tid samt att den finansiella rapporteringen är korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig. De interna styrdokumenterna klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda parter leder till en god kommunikation mellan styrelse och ledning. Vad gäller extern kommunikation har rutiner utvecklats för att säkerställa att Bolaget uppfyller relevanta informationskrav. Verkställande direktören är ansvarig för den externa kommunikationen och ska samråda med styrelsens ordförande inför offentliggörande av styrelsebeslut eller andra händelser eller förhållanden som rör Bolaget.

Uppföljning

Den verkställande direktören ser till att styrelsen löpande erhåller rapportering om resultatet av riskbedömningen, identifierade finansiella risker och processer, samt utvecklingen av Bolagets verksamhet. Vidare rapporterar Bolagets revisor personligen direkt till styrelsen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. På så vis följer styrelsen upp bedömningen av den interna kontrollen.

Behov av internrevision

Mot bakgrund av det beskrivna arbetet med intern kontroll avseende finansiell rapportering har styrelsen valt att inte ha en separat internrevisionsfunktion.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. 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 AB med Anders Persson som huvudansvarig revisor

och Rasmus Grahn som personlig medrevisor. För mer information, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

Under 2019 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 1,8 MSEK varav cirka 1,5 MSEK avsåg revisionsuppdrag och cirka 0,3 MSEK avsåg andra uppdrag.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmän information

Enligt Bolagets bolagsordning får aktiekapitalet inte understiga 70 000 000 SEK och inte överstiga 180 000 000 SEK, och antalet aktier får inte understiga 28 000 000 och inte överstiga 112 000 000. Per den 30 september 2020 hade Bolaget emitterat totalt 37 465 500 aktier, varav 1 521 118 A-aktier och 35 944 382 B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde om 2,5 SEK.

Aktierna i Bolaget har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Bolagets A-aktier är föremål för ett omvandlings- och hembudsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning. Det föreligger inga överlåtelsebegränsningar för Bolagets B-aktier.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rättigheterna förenade med aktier emitterade av Bolaget, inklusive de som följer av bolagsordningen, kan endast ändras enligt de förfaranden som anges i aktiebolagslagen (2005:551). Utöver tillämpning av de skyddsregler som följer av tillämplig lagstiftning, bland annat aktiebolagslagens minoritetsregler, har Trianon inte möjlighet att vidta åtgärder för att säkerställa att sådana rättigheter inte missbrukas.

Rösträtt

Varje A-aktie berättigar till en röst och varje B-aktie berättigar till en tiondels röst på Bolagets bolagsstämma. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Vid en ökning av aktiekapitalet genom kontantemission eller kvittningsemission av nya aktier av två slag, serie A och serie B, ska ägare av A-aktier och B-aktier, ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier som de förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt, ska erbjudas samtliga aktieägare (subsidiär företrädesrätt). Om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av den subsidiära företrädesrätten kan ges ut, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier som de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning. För det fall endast A-aktier eller B-aktier emitteras ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktie är av serie A eller serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägare företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätten att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag ge rätt till nya aktier av samma aktieslag.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget ger lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuella överskott i händelse av likvidation.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman. Utdelning får enligt aktiebolagslagen endast ske med ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på det egna kapitalet samt (ii) Bolagets och Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Samtliga aktieägare som är registrerade i den av Euroclear Sweden förda aktieboken på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag är berättigade till utdelning. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear Sweden som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden, kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Det finns inga restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Aktieägare som inte har skattemässig hemvist i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt, se även avsnittet ”Skattefrågor i Sverige”.

Information om uppköpserbudanden

Tredje part kan komma att offentliggöra ett uppköpserbudande enligt lag (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden avseende Bolaget och dess aktier. Vidare finns det en skyldighet enligt lagen (2006:451) om offentliga uppköpserbudanden på aktiemarknaden för den som inte innehar några aktier eller innehar aktier som representerar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i ett svenskt aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på reglerad marknad (”Målbolaget”), och som genom förvärv av aktier i Målbolaget ensam eller tillsammans med någon som är närstående, uppnår ett aktieinnehav som representerar minst tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Målbolaget, att omedelbart offentliggöra hur stort hans eller hennes aktieinnehav i Målbolaget är, och inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbudande avseende resterande aktier i Målbolaget (budplikt).

En aktieägare som själv eller genom dotterföretag innehar mer än 90 procent av aktierna i ett svenskt aktiebolag har dock rätt att lösa in resterande aktier i Målbolaget. Ägare till de resterande aktierna har en motsvarande rätt att få sina aktier inlösta. Förfarandet för inlösen av minoritetsaktieägarnas aktier regleras närmare i Aktiebolagslagen (SFS 2005:551).

Aktierna i Bolaget är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Utdelning och utdelningspolicy

För en redogörelse av Bolagets utdelningspolicy, se avsnittet ”Verksamhetsbeskrivning – Utdelningspolicy”.

Central värdepappersförvaring

Aktierna i Bolaget är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier. ISIN koden för Bolagets B-aktie är SE0009921471.

Aktiekapitalets utveckling

Nedanstående tabell visar den historiska utvecklingen för Bolagets aktiekapital sedan Bolagets bildande den 5 juni 1973.

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen		Aktiekapital (SEK)	
		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	-	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	-	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)	-	-	18 021 120	10 094 380	-	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	- 16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	-	70 288 750
2017-06-20	Nyemission	-	6 250 000	1 521 118	32 844 382	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	-	2 100 000	1 521 118	34 944 382	5 250 000	91 163 750
2020-07-08	Nyemission	-	1 000 000	1 521 118	35 944 382	2 500 000	93 663 750
Summa		-	-	1 521 118	35 944 382		93 663 750

Långsiktigt incitamentsprogram

Vid årsstämman den 7 maj 2019 beslutades att inrätta ett långsiktigt incitamentsprogram i form av ett konvertibellån (personalkonvertibler) om högst 25 MSEK. Rätt att teckna konvertibler tillkom samtliga Bolagets anställda med undantag för verkställande direktören. Totalt tecknades konvertibler för ett belopp motsvarande 11,4 MSEK. Konvertiblerna tecknades till ett belopp motsvarande marknadsvärdet, i enlighet med en oberoende värdering som styrelsen inhämtat från Nordea.

Varje konvertibel kan konverteras till aktier av serie B under tiden fram till och med den 30 november 2022. Konverteringskursen uppgår till 78 SEK. Vid full konvertering innebär det att 146 153 nya B-aktier tillkommer och att Bolagets aktiekapital ökar med 365 382,50 SEK, vilket motsvarar en utspädning på cirka 0,4 procent av kapitalet och cirka 0,3 procent av rösterna i Bolaget. Det konvertibla lånet förfaller till betalning den 31 december 2022 i den mån konvertering dessförinnan inte ägt rum. Lånet löper med en årlig ränta om 2,25 procent.

Utöver vad som anges ovan finns det inte några teckningsoptioner, konvertibler eller andra aktierelaterade finansiella instrument i Bolaget utestående per den 30 september 2020 eller per dagen för Prospektet.

Aktieägaravtal

Styrelsen i Bolaget känner inte till några aktieägaravtal, andra överenskommelser eller motsvarande avtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget.

Emissionsbemyndigande

Vid årsstämman den 17 juni 2020 beslutade stämman att bemyndiga styrelsen att, intill tiden för nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt från aktieägarnas, besluta om nyemission av nya aktier. Beslut om nyemission i enlighet med bemyndigandet ska kunna genomföras som kontant-, apport- eller kvittningsemission. Bemyndigandet får inte utnyttjas i större utsträckning än att högst 2 100 000 B-aktier ges ut. I juli 2020 utnyttjade styrelsen bemyndigandet och emitterade 1 000 000 nya B-aktier. Styrelsen kan således, fram till nästa årsstämma, emittera ytterligare 1 100 000 nya B-aktier under bemyndigandet.

Ägarstruktur

Tabellen nedan beskriver Bolagets ägarstruktur per den 30 september 2020. För uppgift om styrelseledamöters och ledande befattningshavares aktieinnehav i Bolaget, se avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”.

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal röster	Kapital, %	Röster, %
Aktieägare						
Olof Andersson (privat och genom bolag)	722 746	9 556 503	10 279 249	1 678 396	27,44	32,81
Briban Invest AB ⁴¹	722 746	9 553 017	10 275 763	1 678 047	27,43	32,80
Länsförsäkringar fastighetsfond	-	4 572 732	4 572 732	457 273	12,21	8,94
AB Grenspecialisten	-	3 752 524	3 752 524	375 252	10,02	7,34
Mats Cederholm (privat och genom bolag)	75 626	1 083 359	1 158 985	183 961	3,09	3,60
Övriga befintliga aktieägare	-	7 426 247	7 426 247	742 625	19,81	14,51
Summa	1 521 118	35 944 382	37 465 500	5 115 554	100	100

Ingen part kontrollerar direkt eller indirekt självständigt Bolaget.

Notering på Nasdaq Stockholm

Bolagets B-aktier handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market under kortnamnet TRIAN B och med ISIN-kod SE0009921471. Planerad första handelsdag för Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm är den 17 december 2020. Kostnaderna för upptagande till handel beräknas uppgå till 5 MSEK.

⁴¹ Jan Barchan, styrelseledamot i Bolaget fram till årsstämman 2020, äger samtliga aktier i Briban Invest AB.

BOLAGSORDNING

Bolagsordning för Fastighets AB Trianon, organisationsnummer 556183-0281, antagen på ordinarie bolagsstämma den 3 april 2017.

1 § Firma

Bolagets firma är Fastighets AB Trianon. Bolaget är publikt (publ).

2 § Säte

Styrelsen har sitt säte i Malmö.

3 § Verksamhetsföremål

Bolaget ska uppföra, köpa, förvalta och sälja fast egendom samt annan därmed förenlig verksamhet.

4 § Aktiekapital

Aktiekapitalet utgör lägst 70 000 000 kronor och högst 280 000 000 kronor.

5 § Antal aktier

Antal aktier ska vara lägst 28 000 000 stycken och högst 112 000 000 stycken.

6 § Aktieslag

Aktierna ska utges i två serier, serie A och serie B. Aktier av serie A medför en (1) röst per aktie och aktier av serie B medför en tiondels (1/10) röst per aktie. Aktier av vardera aktieslaget ska kunna utges till ett antal motsvarande hela antalet aktier i bolaget.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottnings.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

7 § Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter, med högst tre styrelsesuppleanter.

8 § Revisor

Bolaget ska ha en eller två revisorer med högst två suppleanter. Till revisor ska utses auktoriserad revisor eller registrerat revisionsbolag.

9 § Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Dagens Industri.

10 § Anmälan om deltagande i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift eller annan framställning av hela aktieboken som avses i 7 kap. 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551), avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägaren får vid bolagsstämman medföra biträden (högst två), dock endast om aktieägaren anmält detta enligt föregående stycke.

11 § Ärenden på årsstämma

På årsstämman ska följande ärenden förekomma:

1. val av ordförande vid stämman;
2. upprättande och godkännande av röstlängd;
3. val av en eller två justeringspersoner;
4. godkännande av dagordningen;
5. prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad;
6. framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen;
7. beslut om:
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen;
 - b. dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen; och
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktören;
8. fastställande av arvoden åt styrelsen och revisor;
9. val av styrelse och revisor;
10. annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen.

Vid bolagsstämma må envar röstberättigad rösta för hela antalet av honom ägda och företrädde aktier, utan begränsning i röstetalet.

12 § Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

13 § Omvandlingsförbehåll

Aktier av serie A skall på begäran av ägare till sådana aktier kunna omvandlas till aktier av serie B. Framställning därom skall skriftligen göras hos bolaget, varvid skall anges hur många aktier som önskas omvandlade. Aktier av serie A skall omvandlas till aktier av serie B om ej någon A-aktieägare löser

hembjuden aktie enligt 12 § nedan. Omvandlingen skall därefter utan dröjsmål anmälas för registrering hos Bolagsverket och är verkställd när registrering skett samt anteckning gjorts i avstämningsregistret.

14 § Hembudsförbehåll

Om en A-aktie har övergått till en ny ägare, som inte förut är A-aktieägare, har övriga A-aktieägare rätt att lösa aktien. Aktiens nya ägare ska snarast anmäla aktieövergången till bolagets styrelse på det sätt som aktiebolagslagen föreskriver (hembud). Lösen får ej ske av ett mindre antal aktier än hembudet omfattar.

Styrelsen ska genast lämna en underrättelse om hembudet till varje lösningsberättigad med känd postadress. I underrättelsen ska lämnas uppgift om den tid inom vilken lösningsanspråk ska framställas.

Lösningsanspråk ska framställas inom två månader från behörigt hembud enligt ovan. Om lösningsanspråk framställs av fler än en lösningsberättigad, ska samtliga aktier så långt det är möjligt fördelas mellan de lösningsberättigade som framställt lösningsanspråk i förhållande till det antal A-aktier de förut äger. Återstående aktier ska fördelas genom lottning.

Om aktien har övergått genom försäljning, ska lösenbeloppet motsvara köpeskillingen. För inlösen ska inga andra villkor gälla.

Om förvärvaren och den som har begärt att få lösa in aktierna inte kommer överens i frågan om inlösen, får den som har begärt inlösen väcka talan inom två månader från den dag lösningsanspråket framställdes hos bolagets styrelse. Sådan tvist ska avgöras av skiljemän.

Lösenbeloppet ska betalas inom en månad från den tidpunkt då lösenbeloppet blev bestämt.

15 § Avstämningsbolag

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument.

LEGALA FRÅGOR OCH KOMPLETTERANDE INFORMATION

Allmänt

Bolagets firma är Fastighets AB Trianon, handelsbeteckning är TRIAN B och Bolagets LEI-kod är 213800SWOEKEF29R3C35. Bolagets organisationsnummer är 556183-0281 och styrelsen har sitt säte i Malmö kommun. Bolaget är ett svenskt publikt aktiebolag, anslutet till Euroclear Sweden och dess associationsform regleras av aktiebolagslagen. Bolagets adress är Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö, dess telefonnummer är 040-611 34 00 och dess webbplats är <https://trianon.se/>. Informationen på webbplatsen ingår inte i Prospektet, med undantag för sådan information som har införlivats genom hänvisning enligt avsnitt ”Dokument införlivade genom hänvisning”. Bolaget bildades den 5 juni 1973 och registrerades vid Bolagsverket den 15 augusti 1973.

Väsentliga avtal

Hyresavtal

Allmänt

Den 30 september 2020 hade Bolaget och dess dotterbolag ingått totalt 367 lokalhyreskontrakt, främst avseende kontor, handel och samhällsfastigheter, samt cirka 3 900 bostadshyreskontrakt. Bland de största hyresgästerna återfinns Malmö stad, Migrationsverket, Coop Sverige Fastigheter AB, Axfood (Dagab Inköp & Logistik AB), Bazaar Food Market Malmö, ICA Sverige AB, Region Skåne och Extremezone AB. Hyresintäkterna på årsbasis uppgick till 110,5 MSEK per 30 september 2020 för de tio största hyresgästerna, vilket motsvarade cirka 46 procent av Koncernens totala kommersiella hyresintäkter.

Flertalet av de större hyresgäster som anges ovan har en diversifierad verksamhet och har ingått olika hyresavtal med Bolaget, genom olika juridiska personer. Trianon anser därmed inte att Bolaget är beroende av någon enskild hyresgäst.

Bolagets lokal- och bostadshyresavtal baseras till övervägande del på en i branschen accepterad avtalsmall. Hyresförhållandena med Bolagets kommersiella hyresgäster har vanligtvis en initial löptid på mellan fem till tio år samt uppsägningstid om nio eller tolv månader. Utöver lokal- och bostadshyresavtal har Bolaget, i begränsad omfattning, ingått avtal för bland annat garage och parkeringsplatser.

Uppsagda hyresavtal

Under 2020 har Region Skåne, en av Koncernens största hyresgäster med ett flertal hyreskontrakt, sagt upp ett av sina lokalhyresavtal för avflyttning till den 28 februari 2021. Enligt avtalet var den årliga bashyran för lokalen 575 000 SEK vid avtalets ingående 2003 och har därefter varit föremål för årlig indexering. Per dagen för Prospektet har Trianon ännu inte ingått avtal med någon ny hyresgäst för aktuell lokal. Vidare har Koncernen sagt upp två hyresavtal med Malmö Stad för villkorsändring till den 31 december 2020. Enligt hyresavtalen var den årliga bashyran för lokalerna cirka 660 000 SEK respektive 1 MSEK vid avtalens ingående 2006 respektive 2003 och har därefter varit föremål för indexering.

Lån till hyresgäst

Bolaget har ställt ut ett lån om 2 MSEK till hyresgästen Extremezone AB som bedriver verksamhet i Entré. Lånet löper med en årlig ränta om fem procent och amorteras med 50 000 SEK kvartalsvis. Som

säkerhet för lånet har Extremezone ställt ut en företagsinteckning om 2 MSEK. Företagsinteckningen är efterställd annan finansiering som är säkerställd med företagsinteckning.

Leverantörsavtal

De största leverantörerna till Koncernen är Byggnadsfirman Otto Magnusson, avseende totalentreprenad av Bolagets nyproduktion av bostadsfastigheter på Oxie, E.ON Sverige, avseende leverans av fjärrvärme och naturgas för uppvärmning samt el, Permasund AB avseende totalentreprenad, VA Syd, avseende leverans av kommunalt vatten och omhändertagande av hushållsavfall samt Målerikonsulten Näset AB avseende byggnadsservicearbeten. Trianon arbetar med ett flertal olika leverantörer och är inte beroende av någon enskild leverantör för sin verksamhet.

Fastighetsförvärv och -överlåtelse

Allmänt

I enlighet med Trianons strategi genomför Trianon kontinuerligt fastighetsförvärv och -överlåtelse inom ramen för den löpande verksamheten. Koncernens fastighetsöverlåtelseavtal följer vanligtvis för branschen sedvanliga marknadsvillkor såvitt avser garantier, garantitid samt ansvars- och beloppsbegränsningar. Nedan följer information om de mest väsentliga fastighetstransaktionerna under perioden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet.

Per dagen för detta Prospekt föreligger inget ersättningsanspråk avseende någon av de garantier som lämnats i samband med nedanstående fastighetstransaktioner och Trianon känner per dagen för detta Prospekt inte heller till någon omständighet eller något sakförhållande som förväntas leda till sådant ersättningsanspråk.

Förvärv av fastighetsportfölj från Skurupshem

I maj 2020 förvärvade Bolaget genom en bolagsaffär fastigheterna Skurup Östergård 1-3, Skurup Björnen 6 samt Skurup Björnen 8 omfattande cirka 22 200 kvadratmeter fördelat på 293 lägenheter från det kommunala fastighetsbolaget AB Skurupshem. Fastigheterna är Trianons första förvärv i en närliggande kommun, vilket ligger i linje med Bolagets strategi att verka i Malmö med omnejd. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 247 MSEK, vilket motsvarar ett värde på cirka 11 100 SEK per kvadratmeter. Förvärvet finansierades genom befintlig kassa samt genom upptagande av ny skuldfinansiering. Enligt överlåtelseavtalet åtar sig AB Skurupshem ett sedvanligt garantiansvar avseende bolagen och fastigheterna. Garantiansvaret är beloppsbegränsat samt löper tolv månader från tillträdesdagen, med vissa undantag.

Förvärv av bostadsfastigheter i centrala Malmö och Arlöv

I juni 2020 förvärvade Bolaget genom bolagsaffärer fastigheterna Malmö Korpen 42, Malmö Beckasinen 11 och Malmö Hälsingör 2 samt tomträtten Burlöv Arlöv 22:189 från Svensk Handel Pensionskassan Försäkringsförening. Fastigheterna omfattar 19 700 kvadratmeter fördelat på 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler och är belägna centralt i Malmö respektive Arlöv. Trianon tillträdde fastigheterna i september 2020. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 400 MSEK, vilket motsvarar ett värde på cirka 20 300 SEK per kvadratmeter. Förvärven finansierades genom upptagande av nya lån samt genom en riktad obligationsemission till säljaren om 50 MSEK inom ramen för Trianons hållbara hybridobligation. Enligt överlåtelseavtalet åtar sig säljaren ett sedvanligt garantiansvar avseende bolagen och fastigheterna. Garantiansvaret är beloppsbegränsat samt löper tolv månader från tillträdesdagen, med vissa undantag.

Förvärv av Multihuset på Limhamn

I juni 2019 förvärvade Bolaget fastigheterna Malmö Bryggan 1 och Malmö Bryggan 2 genom en bolagsaffär från NCC Fastigheter AB. Fastigheterna är belägna på Limhamn i Malmö och omfattar ett bostadshyreshus samt ett så kallat multihus med bland annat parkeringsanläggning, livsmedelsbutik, vårdcentral, kontor och förskola. Det överenskomna underliggande fastighetsvärdet uppgår till 425 MSEK. Enligt överlåtelseavtalet åtar sig säljaren ett sedvanligt garantiansvar avseende bolagen och fastigheterna. Förvärvet finansierades genom befintlig kassa samt genom upptagande av ny skuldfinansiering. Garantiansvaret är beloppsbegränsat samt löper 18 månader från tillträdesdagen, med vissa undantag.

Förvärv av bostadsfastigheter på Hermodsdal och Almhög

I februari 2019 förvärvade Bolaget genom bolagsaffärer elva tomträtter belägna på Hermodsdal och Almhög i Malmö från Willhelm Malmö Holding AB. Förvärvet, vilket är Bolagets största förvärv hittills, avser ett fastighetsbestånd om 781 lägenheter samt ett mindre antal kommersiella lokaler med en uthyrningsbar yta om 53 300 kvadratmeter och har ett underliggande fastighetsvärde om 900 MSEK. Enligt överlåtelseavtalet åtar sig säljaren ett sedvanligt garantiansvar avseende bolagen och fastigheterna. Förvärvet finansierades genom befintlig kassa samt genom upptagande av ny skuldfinansiering. Garantiansvaret är beloppsbegränsat samt löpte till och med tolv månader från tillträdesdagen, med vissa undantag.

Försäljning av fastigheterna Malmö Smedjan 13 och 15

I oktober 2019 ingick Trianon ett avtal avseende avyttring av samtliga aktier i Sorgenfri Fastighets AB ("Målbolaget") till Willhelm Malmö Holding AB ("Avyttringsavtalet"). Avyttringsavtalet är villkorat av att Målbolaget förvärvar samtliga aktier i fastigheterna Malmö Smedjan 13 och Malmö Smedjan 15 från Ankarspik 115 AB. Smedjanfastigheterna överläts därefter indirekt under Avyttringsavtalet. I juni 2018 ingick Trianon ett avtal avseende förvärv av samtliga aktier i Ankarspik 115 AB ("Förvärvsavtalet"). Avyttringsavtalet är därmed beroende av att Ankarspik 115 AB (och indirekt smedjanfastigheterna) förvärvas av Trianon genom Förvärvsavtalet. Förvärvsavtalet är i sin tur villkorat av att en ny detaljplan antas och vinner laga kraft senast den 31 december 2020. Vid dagen för Prospektet har detaljplanen överklagats till Mark- och miljödomstolen och således ännu inte vunnit laga kraft. Den preliminära köpeskillingen under Avyttringsavtalet har beräknats till cirka 63 MSEK baserat på ett preliminärt överenskommet fastighetsvärde om 435 MSEK.

Joint Venture med Lernacken Fastigheter AB

I december 2019 förvärvade Trianon genom en bolagsaffär fastigheterna Malmö Bojen 1 och Malmö Fendern 1. Fastigheterna utgörs av sex silos på Limhamn och omfattas av en detaljplan som medger byggnation av bostäder på projektfastigheterna dock med tillägg att befintliga silos inte får rivas. Trianon har i oktober 2020 fått ett positivt planbesked från Stadsbyggnadskontoret avseende en förfrågan om att riva de sex silosarna för att bygga bostäder på fastigheten. Beslutet innebär att kontoret ställer sig bakom att den sökta åtgärden prövas i en detaljplaneprocess. I augusti 2020 tecknade Trianon avtal om försäljning av 50 procent av aktierna i det bolag som äger projektfastigheterna till Lernacken Fastigheter AB. Överlåtelsen är villkorad av att det gemensamt ägda bolaget erhåller bankfinansiering om 45 MSEK senast 31 december 2020. Vidare ska vardera part per tillträdesdagen lämna det gemensamt ägda bolaget ett lån om 15 MSEK.

Finansiella arrangemang

Lånestruktur

Fastighetsbolag, inklusive Trianon, har ofta en betydande skuldsättning och ett flertal kreditgivare. Trianons finansiella arrangemang bygger huvudsakligen på traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Trianon arbetar kontinuerligt med att omförhandla befintlig finansiering och med att uppta ny finansiering för att säkerställa Koncernens behov av långfristig finansiering och likviditet. Under fjärde kvartalet 2020 har cirka 97 procent av de lån som enligt tidigare avtal förföll under 2020 och 2021 omförhandlats, varvid förfallotidpunkten senarelagts med mellan tolv till 24 månader. Som säkerhet för Koncernens kreditfaciliteter ställs normalt pant i fastigheter, aktier i dotterbolag samt borgensåtaganden. Samtliga sådana säkerhetsavtal innehåller en generell pantsättning enligt vilken respektive bank inte är skyldig att släppa panten så länge den aktuella långgivaren har någon form av åtagande kvar gentemot banken. Den 30 september 2020 uppgick summa pantbrev i Koncernens fastighetsbestånd till 5 158 MSEK.

Låneavtalen är förenade med vissa finansiella villkor (s.k. kovenanter) som behöver vara uppfyllda för att säkerställa den fortsatta finansieringen. Villkoren avser vissa framtida nivåer för bland annat soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad. För det fall Trianon inte fullgör sådana finansiella villkor kan avtalen komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning. Merparten av åtagandena gentemot långivande banker är även förenade med så kallade cross default-bestämmelser, innebärande att ett lån enligt ett visst låneavtal kan komma att sägas upp och förfalla till omedelbar betalning för det fall Trianon eller något annat bolag i Koncernen bryter mot villkoren i något annat av Koncernens låneavtal.

Merparten av Koncernens upplåning löper med rörlig ränta. För att minska exponeringen mot ränteförändringar avseende den del av finansieringen som löper med rörlig ränta, använder Trianon sig av ränteswappar. För detta ändamål har Bolaget ingått ett derivatavtal med Nordea Bank samt Handelsbanken. Den 30 september 2020 hade Trianon ett utestående nominellt belopp på 2 510 MSEK i ränteswappar.

För mer information om Bolagets finansiella arrangemang, se avsnittet ”Kapitalisering, skuldsättning och annan finansiell information”.

Obligationslån

Den 26 februari 2018 emitterade Bolaget ett icke-säkerställt obligationslån med ett maximalt nominellt belopp om 500.MSEK i syfte att dels refinansiera utestående lånearrangemang, dels för att finansiera fastighetsförvärv och investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Obligationslånet förfaller till betalning den 26 februari 2021 och belöper med en ränta uppgående till STIBOR (3 månader) plus 4,50 procent med ett stiborgolv satt till noll. Per den 30 september 2020 uppgick nominellt utestående belopp under obligationslånet till 350 MSEK, varav obligationslån till ett värde av 22 MSEK innehas av Bolaget till följd av ett återköp som genomfördes i juni 2020. Obligationslånet är emitterat på sedvanliga villkor och innehåller bland annat vissa finansiella åtaganden, (s.k. finansiella kovenanter) som vid vissa återkommande tillfällen måste uppfyllas samt restriktioner avseende möjligheterna att ge utdelning. Bolaget har ingått kreditavtal med två kreditgivare avseende refinansiering av hela obligationslånet i samband med att obligationslånet förfaller i februari 2021.

Bolaget har vidare per den 17 april 2019 emitterat efterställda, icke-säkerställda hållbara hybridobligationer till ett nominellt belopp om 400 MSEK inom ett maximalt ramverk om 500.MSEK. Per den 1 september 2020 emitterades ytterligare hybridobligationer varpå det totala nominella beloppet uppgår till 500 MSEK. Hybridobligationerna har evig löptid men får/ska lösas in vid vissa förutbestämda tidpunkter och under vissa i villkoren angivna omständigheter. Hybridobligationerna löper med en initial

ränta uppgående till STIBOR (3 månader) plus 7 procent, vilken efter hand ökar i enlighet med obligationsvillkoren. Emissionslikviden får användas av Bolaget i enlighet med Bolagets hållbara ramverk, vilket har huvudsaklig inriktning på social hållbarhet.

Immateriella rättigheter

Koncernen använder varumärket ”Trianon” och tillhörande logotyp i sin verksamhet samt varumärket ”Rosengård Centrum”. Dessa är dock inte registrerade varumärken. Koncernen har ett visst skydd i Sverige för ”Trianon” genom firmanamn. Koncernen innehar även de registrerade varumärkena ”entré MALMÖ” (figur) och ”MALMÖ entré”. Bolaget innehar i övrigt inga immateriella rättigheter av väsentlig karaktär.

Intressebolag

I Koncernen finns två intressebolag som äger totalt en fastighet. I intressebolagen saknas aktieägaravtal, vilket innebär att aktiebolagslagens bestämmelser är tillämpliga beträffande bolagens styrning. Trianon kan därmed inte självständigt kontrollera hur intressebolagen styrs.

Tvister

I slutet av 2017 ingick Trianon ett entreprenadavtal avseende arbeten på byggnaden Entré med leverantören Capro & IM AB. Efter att åtal väckts mot företrädare för leverantören och Bolagets före detta tekniska chef för mutbrott har Bolaget innehållit betalning för fakturor med ett belopp om cirka 450 000 SEK. Som grund för detta hävdar Bolaget att entreprenadkontraktet ingåtts genom svikligt förledande och att det därmed är ogiltigt. Leverantören har väckt åtal mot Trianon och krävt betalning för samtliga fakturor. I samband med åtalet avslutade Bolagets före detta tekniska chef sin tjänst från Trianon efter uppsägning från Bolagets sida.

Med undantag för vad som anges ovan har Trianon inte under de senaste tolv månaderna varit part i några myndighetsförfaranden, rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden (inbegripet förfaranden som ännu inte är avgjorda eller som enligt Bolagets kännedom riskerar att bli inledda) som haft eller skulle kunna få betydande effekter på Bolagets eller Koncernens finansiella ställning eller lönsamhet.

Försäkring

Bolaget har tecknat ett antal specialanpassade fastighetsförsäkringar, vilka omfattar sedvanliga moment i en företagsförsäkring, kompletterade med bland annat fastighets- och förvaltningsförsäkring, hyresförlustförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring, tjänstereseförsäkring och försäkring avseende skadedjur. Fastighetsförsäkringen gäller även Bolagets helägda dotterbolag samt för några av dess delägda bolag. Bolaget har även tecknat en ansvarsförsäkring för styrelsen och de ledande befattningshavarna. Försäkringsskyddet är föremål för löpande översyn. Styrelsen bedömer att Bolagets försäkringsskydd är väl anpassat till verksamhetens nuvarande omfattning. Det förekommer inte några försäkringskrav av väsentlig karaktär i Bolaget.

Miljöfrågor och tillståndspliktig verksamhet

Trianon bedriver inte någon tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Vid fastighetstransaktioner hanteras miljörisker, beroende på omständigheterna i det enskilda fallet, genom till exempel bestämmelser i överlåtelseavtalet eller genom förberedande åtgärder och undersökningar. Vid misstanke om förorening som Bolaget förvärvat genomför säljaren en miljöundersökning. I samband med utveckling av egna fastigheter utförs avhjälpandeåtgärder avseende föroreningar i enlighet

med krav ställda av behörig myndighet. Förutom vad som anges nedan är Trianon för närvarande inte föremål för några krav avseende avhjälpandeåtgärder på grund av föroreningar.

I samband med förvärv av fastigheterna Malmö Smedjan 13 och 15 genomfördes en miljöundersökning där föroreningar påträffades i jord och i djupt liggande grundvatten. Bolaget har inlett ett saneringsarbete av marken på fastigheterna och uppskattar kostnaderna till cirka 10 MSEK. Vidare har en provtagning av betong på fastigheten Malmö Bojen 1 visat att betongen innehåller arsenik och krom6+. Bolaget har i september 2020 beviljats tillstånd att riva de tre betongsilorna på fastigheten och kommer i samband med rivningen att bekosta nödvändiga åtgärder. Slutligen finns det markföroreningar (PCB) i fastigheterna Malmö Motetten 2, Malmö Smedjan 13 och Malmö Vipan 9 där Bolaget kommer stå för saneringskostnaderna.

Transaktioner med närstående

Nedan framgår Bolagets transaktioner med närstående parter under tiden som omfattas av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Under perioden 1 januari 2017 – 30 september 2020 har Bolaget inte genomfört några väsentliga transaktioner med närstående parter, med undantag för vad som anges nedan. För perioden 30 september 2020 fram till dagen för Prospektet har inga transaktioner med närstående ägt rum. Samtliga nedanstående transaktioner med närstående är ingångna på marknadsmässiga villkor.

Under 2015 och 2016 lämnade vissa större aktieägare i Bolaget eller närstående till större aktieägare lån till Bolaget på totalt cirka 57 MSEK. Samtliga dessa lån har återbetalats under 2017 och 2018.

Under första kvartalet 2020 upptog Bolaget ytterligare lån om totalt 30 MSEK i samband med förvärv av fastigheterna Siljan 22 och Nötskrikan 18 från närstående bolag till Trianons två största aktieägare. Ägarlånen, som återbetalades den 31 augusti 2020, löpte med en årlig ränta om tre procent och bedöms även i övrigt att ha omfattats av marknadsmässiga villkor.

Inom Koncernen har det vidare under 2017 ställts ut ett ägarlån från Lars Idoff till dotterbolaget Malmö Häggen AB på ett belopp om cirka 8,7 MSEK. Lånet belöper med en räntesats om 5 procent plus referensränta. Lars Idoff är närstående till Bolaget i egenskap av verkställande direktör i Malmö Häggen AB.

Under 2017 förvärvade Trianon genom en bolagsaffär fastigheten Gefion 1 från Eurocorp AB, ett bolag som till cirka 86 procent ägs av Huvudägarna och Trianons styrelseordförande Mats Cederholm. Även styrelsesuppleanten Sofie Karlsryd har ett mindre innehav i det säljande bolaget. Köpeskillingen uppgick till totalt 48 MSEK och fastställdes baserat på ett värderingsintyg från en oberoende tredje part (för mer information, se avsnittet "Värderingsrapporter").

Vidare har ett av dotterbolagen i Koncernen hyrt ut en lokal med tillhörande parkeringsplats till ett bolag som ägs till 50 procent av Olof Anderssons dotter och där Olof Andersson är styrelsesuppleant. Årshyran för lokalerna, inklusive tillägg, uppgår till cirka 255 000 SEK och avtalstiden löper initialt fram till och med 31 mars 2023. Därutöver hyrs en av Trianons lägenheter ut till en nära släkting till Olof Andersson. Lägenheten omfattar 124 kvadratmeter och hyrs ut till en månadshyra om 15 000 SEK, vilket motsvarar övriga lägenheter i huset, samt med en uppsägningstid om tre månader. Vidare har ett bolag ägt av huvudägaren och tidigare styrelseledamot Jan Barchan sedan 2017 hyrt ett rum på Trianons kontor samt förfogat över en ekonomiassistent till 50 procent anställd av Trianon. Sedan hyresförhållandet avslutades under december 2020 hyr Jan Barchan en lokal av ett dotterbolag till Trianon. Slutligen har styrelseledamoten Elin Thott i egenskap av advokat och delägare på Advokatbyrå Sigeman & Co AB utfört juridiska tjänster för Bolaget i samband med Bolagets förvärv av fastigheter.

Regelefterlevnad och regelverk

Bolagets verksamhet är föremål för såväl svensk som EU-rättslig lagstiftning samt processer och beslut, både på politisk- och tjänstemannanivå. Främst regleras Bolagets verksamhet av regelverk och föreskrifter avseende byggnadsplaner och planläggning, byggnadsstandarder, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler samt regler om tillåtna konstruktionsmaterial, byggnadsklassifikationer och uthyrnings- och hyreslagstiftning. Trianon är även föremål för allmänna regelverk som gäller för alla noterade bolag, exempelvis skatterättsliga regler, GDPR, redovisningsprinciper samt aktiebolagsrättsliga och aktiemarknadsrättsliga regler.

Trianons styrelse övervakar företagsledningens arbete med intern kontroll, redovisning, fastighetsvärdering, skattehantering och regelefterlevnad. Regelefterlevnad är en viktig komponent för att bibehålla och utveckla Bolagets renommé och är även en viktig komponent i förhållande till Trianons förmåga att erhålla extern finansiering på acceptabla villkor samt att attrahera och behålla hyresgäster.

Prospektets godkännande

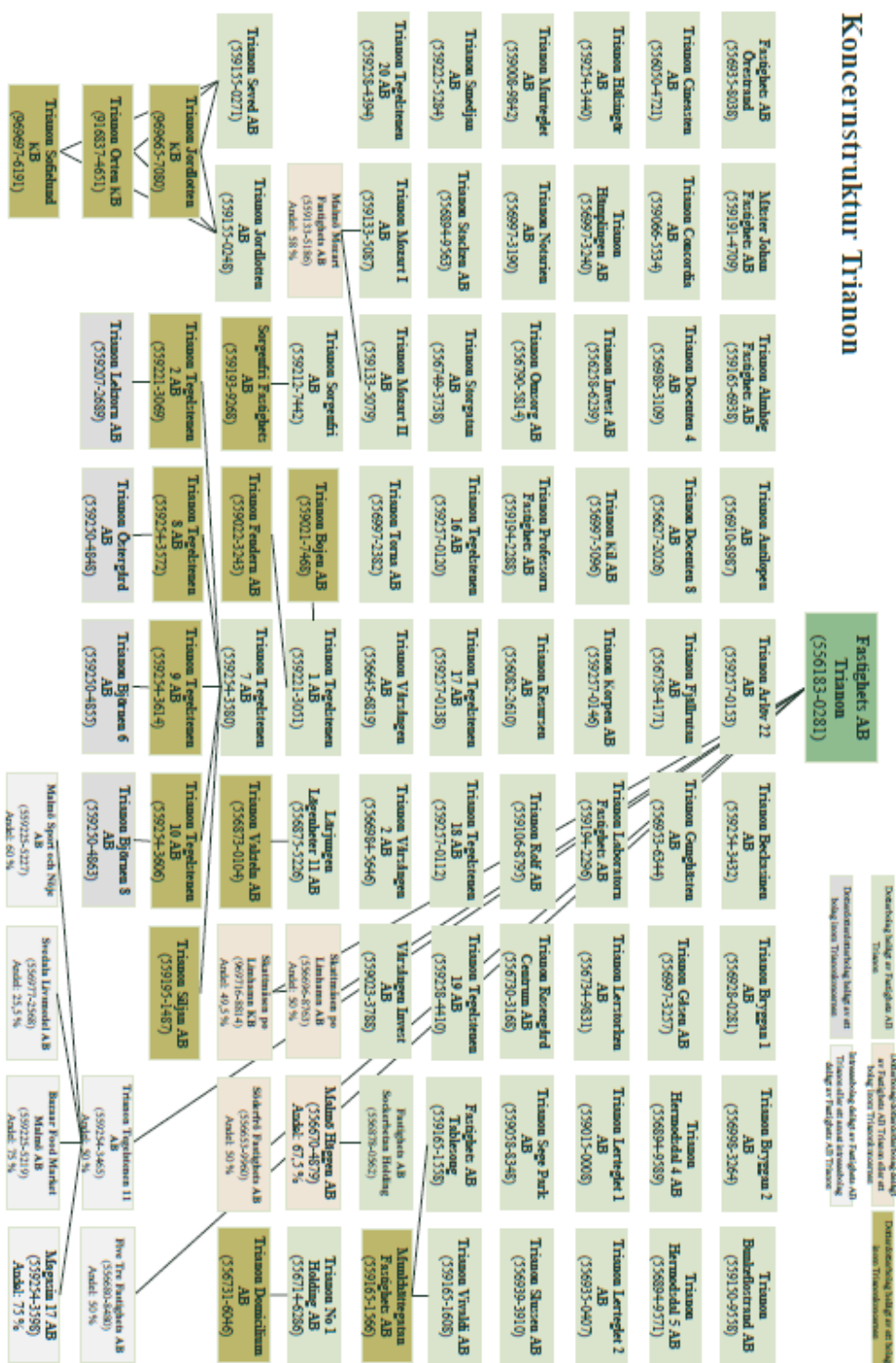
Prospektet har godkänts av Finansinspektionen som behörig myndighet enligt Europaparlamentet och rådets förordning (EU) 2017/1129. Finansinspektionen godkänner detta Prospekt i så måtto att det uppfyller de krav på fullständighet, begriplighet och konsekvens som anges i förordning (EU) 2017/1129 och detta godkännande bör inte betraktas som något slags stöd för den emittent som avses i detta Prospekt. Detta godkännande bör inte heller betraktas som något slags stöd för kvaliteten på de värdepapper som avses i Prospektet och investerare bör göra sin egen bedömning av huruvida det är lämpligt att investera i dessa värdepapper.

Prospektet godkändes av Finansinspektionen den 15 december 2020. Giltighetsperioden för Prospektet löper ut den 15 december 2021. Skyldigheten att tillhandahålla tillägg till Prospektet i fall av nya omständigheter av betydelse, sakfel eller väsentliga felaktigheter kommer inte att vara tillämplig när Prospektet inte längre är giltigt.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Trianons och dess dotterbolags (i) bolagsordningar och registreringsbevis samt (ii) de fullständiga värderingsutlåtandena avseende Koncernens fastigheter (se avsnittet ”Värderingsutlåtande”) hålls tillgängliga för inspektion under kontorstid på Bolagets huvudkontor på Västra Kanalgatan 5, 211 41 Malmö. Dessa handlingar finns även tillgängliga i elektronisk form på Bolagets webbplats, www.trianon.se.

Bolaget är per dagen för Prospektet moderbolag till 78 direkt eller indirekt helägda dotterbolag, åtta delägda bolag samt två intressebolag. I nedanstående tabell anges samtliga bolag i Koncernen.



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Tabellen nedan visar Bolagets fastighetsinnehav per den 30 september 2020.

Fastighetsinnehav	Fastighetstyp	Område ⁴²	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Arlöv 22:189*	Bostad	Stormalmö	5 137	50
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Beckasinen 11	Bostad	City	3 111	42
Björnen 6	Bostad	Stormalmö	6 319	73
Björnen 8	Bostad	Stormalmö	1 674	23
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	2 272	30
Bryggan 2	Samhäll	Limhamn	7 576	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 876	63
Docenten 1*	Bostad	Lindängen	6 556	93
Docenten 4*	Bostad	Lindängen	4 023	51
Docenten 7*	Bostad	Lindängen	5 051	75
Docenten 8*	Bostad	Lindängen	3 655	54
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 434	162
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40
Fritz 2	Bostad	City	601	10
Gefion 1	Handel	Lindängen	1 500	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 375	
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22
Hermodsdal 4*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermodsdal 5*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Håkanstorp 9*	Samhäll	City	903	16
Häggen 13	Bostad	City	17 716	232
Hälsingör 2	Bostad	City	2 357	22
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Jordlotten 9	Bostad	City	2 121	26
Katrinelund 19*	Samhäll	City	318	
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 602	13
Korpen 42	Bostad	City	9 071	97
Laboratorn 1*	Bostad	Lindängen	7 032	98
Laboratorn 6*	Bostad	Lindängen	5 425	80
Landshövdingen 1*	Handel	Rosengård	31 826	
Lektorn 5*	Bostad	Lindängen	2 706	44
Lerteglet 1	Bostad	Oxie	3 965	71
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	6 028	100

⁴² Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

Liljan 12*	Kontor	City	682	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Motetten 2	Bostad	Lindängen	22 021	275
Murteglet 1	Bostad	Oxie	4 058	73
Månskäran 1*	Samhäll	Rosengård	443	
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Nötskrikan 18	Handel	City	907	
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	40
Orten 8	Bostad	City	7 897	95
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Professorn 14*	Bostad	Lindängen	6 001	85
Professorn 15*	Bostad	Lindängen	4 496	54
Professorn 4*	Bostad	Lindängen	2 849	48
Professorn 5*	Bostad	Lindängen	3 060	40
Professorn 6*	Bostad	Lindängen	2 852	48
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1
Rolf 6	Handel	City	10 367	37
Siljan 22	Handel	Limhamn	6 827	48
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	2 170	
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1*	Bostad	Lindängen	5 199	70
Stacken 13*	Bostad	Lindängen	5 317	80
Stacken 9*	Bostad	Lindängen	4 622	80
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Ugglan 21	Samhäll	Limhamn	1 342	26
Uno 5	Handel	City	26 399	
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 14	Handel	Limhamn	923	6
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 585	34
Vipan 9	Handel	Limhamn	5 019	
Vårsången 6*	Bostad	Lindängen	30 723	400
Vårsången 8*	Bostad	Lindängen	14 220	154
Östergård 1	Bostad	Stormalmö	5 937	87
Östergård 2	Bostad	Stormalmö	7 414	94
Östergård 3	Bostad	Stormalmö	842	16
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn		
Bojen 1	Projekt	Limhamn		
Concordia 14	Projekt	City	1 044	
Fendern 1	Projekt	Limhamn		
Summa			401 469	3 904

* Tomträtt

VÄRDERINGSUTLÅTANDEN

Nedanstående värderingsutlåtanden har utfärdats av oberoende och sakkunniga fastighetsvärderare på uppdrag av Trianon. Värderingsutlåtandena omfattar Trianons fastighetsbestånd per den 30 september 2020. Värderingsutlåtandena har upprättats av Bryggan Fastighetsekonomi, Forum Fastighetsekonomi och Croisette, som har samtyckt till att utlåtandena intas i Prospektet. Informationen i värderingsutlåtandena har återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Det har inte skett några väsentliga förändringar efter det att värderingsutlåtandena utfärdades. En förteckning över Trianons fastighetsbestånd per den 30 september 2020 finns på under avsnittet ”Fastighetsförteckning”.

Under perioden januari – september 2020 uppgick värdeförändringarna på Bolagets förvaltningsfastigheter till 320,8 MSEK. Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet samt värdering av projektfastigheter. Under samma period uppgick investeringarna i fastighetsbeståndet till 85 MSEK.

Respektive värderingsrapport avser följande fastigheter:

Fastighetsvärderare	Fastigheter som omfattas		Bedömt marknadsvärde
Bryggan Fastighetsekonomi	Docenten 1	Vårsången 8	3 670 100 000 SEK
	Docenten 7	Slussen 2	
	Professorn 4	Hermosdal 4	
	Professorn 5	Hermosdal 5	
	Professorn 6	Stacken 1	
	Professorn 14	Kil 1	
	Professorn 15	Torna 8	
	Laboratorn 1	Skrattmåsen 13	
	Laboratorn 6	Häggen 13	
	Stacken 9	Docenten 8	
	Stacken 13	Docenten 4	
	Motetten 2	Jordlotten 9	
	Folkvisan 3	Fritz 2	
	Vårsången 6	Fritz 14	
Bryggan Fastighetsekonomi	Malmö Beckasinen 11		60 000 000 SEK
Bryggan Fastighetsekonomi	Skurup Östergård 1		66 000 000 SEK
Bryggan Fastighetsekonomi	Malmö Hälsingör 2		64 000 000 SEK
Bryggan Fastighetsekonomi	Skurup Östergård 2		82 000 000 SEK
Bryggan Fastighetsekonomi	Skurup Östergård 3		15 000 000 SEK

Forum Fastighetsekonomi	Ankan 14	Liljan 12	3 492 700 000 SEK
	Antilopen 1	Mercurius 5	
	Brockfågeln 11	Notarien 1	
	Concordia 35	Onsjö 7	
	Delfinen 14	Orten 8	
	Druvan 1	Residenset 4	
	Drömmen 12	Strutsen 26	
	Gefion 1	Torshammaren 9	
	Gåsen 2	Uno 5 & Rolf 6	
	Gåsen 8	Vakteln 10	
	Hämplingen 8	Vakteln 14	
	Landshövdingen 1	Vakteln 3	
	Lerteglet 2	Vipan 9	
		Bryggan 1 & 2	
Croisette	Malmö Basen 58	Malmö Månskäran 1	521 500 000 SEK
	Malmö Fjällrutan1	Malmö Paulina 47	
	Malmö Gunghästen 1	Malmö Storken 32	
	Malmö Håkanstorp 9	Malmö Ugglan 21	
	Malmö Katrinelund 19		
Forum Fastighetsekonomi	Burlöv Arlöv 22:189		76 000 000 SEK
Forum Fastighetsekonomi	Malmö Korpen 22		215 000 000 SEK
Bryggan Fastighetsekonomi	Malmö Lektorn 5		33 000 000 SEK
Forum Fastighetsekonomi	Malmö Lerteglet 1		128 000 000 SEK
Forum Fastighetsekonomi	Malmö Murteglet 1		129 000 000 SEK
Forum Fastighetsekonomi	Skurup Björnen 6		75 000 000 SEK
Forum Fastighetsekonomi	Skurup Björnen 8		25 000 000 SEK
Forum Fastighetsekonomi	Malmö Nötskrikan 18		18 500 000 SEK
NEWSEC Advice AB Summa	Malmö Siljan 22		338 000 000 SEK
			9 008 800 000 SEK

VÄRDEUTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

På uppdrag av Fastighets AB Trianon, genom Jonas Karlsryd, har undertecknat bolag utfört marknadsvärdebedömningar avseende 28 av bolagets förvaltningsenheter i Malmö kommun. Värderingarna är upprättade för att ingå i underlaget till bolagets finansiella rapportering. Samtliga bedömningar avser värdetidpunkten 2019-12-31.

Bedömda marknadsvärden framgår av sammanställning nedan. Bedömningarna är individuellt utförda för respektive objekt och avser det enskilda objektets marknadsvärde enligt gängse definition, d v s sannolikt pris vid försäljning på den allmänna fastighetsmarknaden vid värdetidpunkten. Summan av de bedömda värdena utgör därför ingen bedömning eller utsago avseende sannolikt pris vid försäljning av hela portföljen till en köpare vid ett och samma tillfälle.

I föreliggande dokument redovisas marknadsförutsättningarna på berörda delmarknader samt de generella antaganden som ligger till grund för genomförda värdebedömningar.

Summan av de uppskattade marknadsvärdena för fastigheterna i portföljen uppgår till

3 670 100 000 kr

TRE MILJARDER SEXHUNDRASJUTTIO MILJONER ETHUNDRATUSEN KRONOR

Limhamn, 14 januari, 2020

Bryggan Fastighetsekonomi

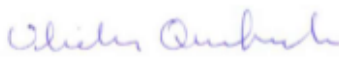


Peter Samuelsson

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLET I BRYGGARNA



Ulrika Qvarfordh

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLET I BRYGGARNA

De uppgifter som ligger till grund för värdebedömningarna har tillhandahållits av uppdragsgivaren Fastighets AB Trianon. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller berörd fastighetsvärderare ansvariga för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Undertecknade bolags skadeståndsansvar till följd av föreliggande värderingsuppdrag avser ren förmögenhetsskada och är till beloppet begränsat i villkoren för medverkande av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderares (Peter Samuelsson och Ulrika Qvarfordh) personliga ansvarsförsäkringar.

Tidpunkten för värderingsrapportens upprättande ligger före värdetidpunkten för värdebedömningarna. Bedömda marknadsvärden förutsätter därför att inga påtagliga förändringar i marknadsförutsättningarna eller värderingsobjektens egenskaper inträffar under mellanliggande tidsperiod.

Förteckning över värderade fastigheter och tomträtter per 2019-12-31

Fastighetsbeteckning	Tomträtt	Kommun	Delområde	Marknadssegment
Stacken 1	x	Malmö	Almhög	Bostad
Stacken 13	x	Malmö	Almhög	Bostad
Stacken 9	x	Malmö	Almhög	Bostad
Docenten 1	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Docenten 4	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Docenten 7	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Docenten 8	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Hermosdal 4	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Hermosdal 5	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Laboratorn 1	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Laboratorn 6	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Professorn 14	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Professorn 15	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Professorn 4	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Professorn 5	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Professorn 6	x	Malmö	Hermosdal	Bostad
Skrattmåsen 13		Malmö	Limhamn	Butik/Köpcentrum
Folkvisan 3		Malmö	Lindängen	Bostad
Motetten 2		Malmö	Lindängen	Bostad
Vårsången 6	x	Malmö	Lindängen	Bostad
Vårsången 8	x	Malmö	Lindängen	Bostad
Kil 1		Malmö	Rönneholm	Bostad
Torna 8		Malmö	Rönneholm	Bostad
Fritz 14		Malmö	Seved	Bostad
Fritz 2		Malmö	Seved	Bostad
Jordlotten 9		Malmö	Seved	Bostad
Slussen 2		Malmö	Slussen	Bostad
Häggen 13		Malmö	Värnhem	Bostad



7 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten 4 september 2020 till:

60 000 000 kr

Sextio miljoner kronor

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Limhamn den 7 september 2020

Bryggan Fastighetsekonomi

Pontus Borgstrand

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Malmö Beckasinen 11
Uppdragsgivare:	Fastighets AB Trianon genom Jonas Karlsryd
Uppdrag:	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde
Syfte:	Underlag för finansiering
Värderare:	Pontus Borgstrand
Värdetidpunkt:	2020-09-04
Marknadsvärde:	60 000 000 kr
Rapport utförd:	2020-09-07

Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar yta	16 602
Initial direktavkastning (%)	1,88
Direktavkastning, full uth. (%)	3,31
Kalkylränta, restvärde (%)	4,50



7 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten 4 september 2020 till:

66 000 000 kr

Sextiosex miljoner kronor

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Limhamn den 4 september 2020

Bryggan Fastighetsekonomi



Pontus Borgstrand

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Skurup Östergård 1
Uppdragsgivare:	Fastighets AB Trianon genom Jonas Karlsryd
Uppdrag:	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde
Syfte:	Underlag för finansiering
Värderare:	Pontus Borgstrand
Värdetidpunkt:	2020-09-04
Marknadsvärde:	66 000 000 kr
Rapport utförd:	2020-09-07

Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar yta	11 117
Initial direktavkastning (%)	4,37
Direktavkastning, full uth. (%)	4,37
Kalkylränta, restvärde (%)	5,70



7 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten 4 september 2020 till:

64 000 000 kr

Sextiofyra miljoner kronor

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Limhamn den 7 september 2020

Bryggan Fastighetsekonomi



Pontus Borgstrand

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Malmö Hälsingör 2
Uppdragsgivare:	Fastighets AB Trianon genom Jonas Karlsryd
Uppdrag:	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde
Syfte:	Underlag för finansiering
Värderare:	Pontus Borgstrand
Värde tidpunkt:	2020-09-04
Marknadsvärde:	64 000 000 kr
Rapport utförd:	2020-09-07

Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar yta	27 153
Initial direktavkastning (%)	3,13
Direktavkastning, full uth. (%)	3,13
Kalkylränta, restvärde (%)	4,70



6.2 Kassaflödesmetod

Mot bakgrund av ovan beskrivna förutsättningar är föreliggande värdebedömning utförd med ett direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut (exit yield) om 4,50 % och en långsiktig kalkylränta (beräknad utifrån direktavkastningskravet med tillägg för förväntad driftnettoökning) om 6,0 %. Direktavkastningskravet (exit yield) tillämpas på ett driftnetto som är belastat med en bedömd långsiktig vakansgrad/hyresrisk om ca 2 %. Vid full uthyrning motsvarar detta ett direktavkastningskrav om ca 4,7 %.

7 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten 4 september 2020 till:

82 000 000 kr

Åttiotvå miljoner kronor

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Limhamn den 4 september 2020

Bryggan Fastighetsekonomi



Pontus Borgstrand

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Skurup Östergård 2
Uppdragsgivare:	Fastighets AB Trianon genom Jonas Karlsryd
Uppdrag:	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde
Syfte:	Underlag för finansiering
Värderare:	Pontus Borgstrand
Värdetidpunkt:	2020-09-04
Marknadsvärde:	82 000 000 kr
Rapport utförd:	2020-09-07

Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar yta	11 060
Initial direktavkastning (%)	4,71
Direktavkastning, full uth. (%)	4,74
Kalkylränta, restvärde (%)	5,70



6.2 Kassaflödesmetod

Mot bakgrund av ovan beskrivna förutsättningar är föreliggande värdebedömning utförd med ett direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut (exit yield) om 4,50 % och en långsiktig kalkylränta (beräknad utifrån direktavkastningskravet med tillägg för förväntad driftnettoökning) om 6,20 %. Direktavkastningskravet (exit yield) tillämpas på ett driftnetto som är belastat med en bedömd långsiktig vakansgrad/hyresrisk om ca 0,5 %. Vid full uthyrning motsvarar detta ett direktavkastningskrav om ca 4,6 %.

7 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten 4 september 2020 till:

15 000 000 kr

Femton miljoner kronor

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Limhamn den 7 september 2020

Bryggan Fastighetsekonomi



Pontus Borgstrand

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Skurup Östergård 3
Uppdragsgivare:	Fastighets AB Trianon genom Jonas Karlsryd
Uppdrag:	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde
Syfte:	Underlag för finansiering
Värderare:	Pontus Borgstrand
Värdelidpunkt:	2020-09-04
Marknadsvärde:	15 000 000 kr
Rapport utförd:	2020-09-07

Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar yta	17 815
Initial direktavkastning (%)	4,58
Direktavkastning, full uth. (%)	4,58
Kalkylränta, restvärde (%)	6,20



MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av värderingsobjekten bedöms vid
värdetidpunkten 2019-12-31 till:

**Tre miljarder fyrahundranittiotvå miljoner
sjuhundratusen kronor
[3 492 700 000 kr]**

Malmö 2019-12-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth

Civilingenjör, RICS registrerad värderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Värderingsobjekt, värdetidpunkt 2019-12-31

Malmö Ankan 14	Malmö Mercurius 5
Malmö Antilopen 1	Malmö Notarien 1
Malmö Brockfågeln 11	Malmö Onsjö 7
Malmö Concordia 35	Malmö Orten 8
Malmö Delfinen 14	Malmö Residenset 4
Malmö Druvan 1	Malmö Strutsen 26
Malmö Drömmen 12	Malmö Torshammaren 9
Malmö Gefion 1	Malmö Uno 5 & Rolf 6 (Entré Malmö)
Malmö Gåsen 2	Malmö Vakteln 10
Malmö Gåsen 8	Malmö Vakteln 14
Malmö Hämplingen 8	Malmö Vakteln 3
Malmö Landshövdingen 1 (tomträtt) (Rosengård Centrum)	Malmö Vipan 9
Malmö Lerteglet 2	Malmö Bryggan 1 & 2
Malmö Liljan 12 (tomträtt)	

Värderings- förutsättningar	Värderingsobjekt	MALMÖ BASEN 58 MALMÖ FJÄLLRUTAN 1 MALMÖ GUNGHÄSTEN 1 MALMÖ HÅKANSTORP 9 MALMÖ KATRINELUND 19 MALMÖ MÅNSKÄRAN 1 MALMÖ PAULINA 47 MALMÖ STORKEN 32 MALMÖ UGGLAN 21
	Värdetidpunkt	December 2019
	Syfte	Bokslut

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Kontor- & Samhällsfastigheter vid värdetidpunkten till:

521 500 000 SEK Femhundraåtjugoen miljoner femhundrausen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal:	
	Marknadsvärde / m ²	26 287
	Direktavkastning, initial	5,26
	Direktavkastning, kassaflöde	4,93
	Direktavkastning, restvärde	4,63

Malmö 2019-12-19

Charlotte Norell

Civilingenjör Lantmäteri

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Felix Fahlberg

B.Sc. Fastighetsvetenskap & B.Sc. Företagsekonomi

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av tomträtten till fastigheten **Arlöv 22:189 i Burlöv kommun** bedöms vid värdetidpunkten september 2020 till:

**Sjuttiosex miljoner kronor
[76 000 000 kr]**

Malmö 2020-09-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



RICS
Registered Valuer

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor och ritning gatuplan
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Korpen 42 i Malmö kommun** bedöms vid värdetidpunkten september 2020 till:

Tvåhundrafemton miljoner kronor
[215 000 000 kr]

Malmö 2020-09-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA



RICS
Registered Valuer

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor och ritningar
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

SAMMANFATTNING

Värderingsobjekt:	Malmö Lektorn 5
Uppdragsgivare:	Fastighets AB Trianon genom Jonas Karlsryd
Uppdrag:	Bedömning av värderingsobjektets marknadsvärde
Syfte:	Underlag för finansiering
Värderare:	Ulrika Qvarfordh
Värdetidpunkt:	2020-06-01
Marknadsvärde:	33 000 000 kr
Rapport utförd:	2020-06-01

Nyckeltal

kr/kvm uthyrbar yta	12 195
Initial direktavkastning (%)	4,00
Direktavkastning, full uth. (%)	4,00
Kalkylränta, restvärde (%)	5,50



7 SAMMANFATTNING

Med utgångspunkt från det underlag och den tillämpade värderingsmetodik som redovisas i bilaga 1, samt de överväganden i övrigt som framgår av detta utlåtande, bedöms värderingsobjektets marknadsvärde per värdetidpunkten 1 juni 2020 till:

33 000 000 kr

Trettiotre miljoner kronor

Föreliggande värdebedömning gäller under förutsättning att tillhandahållen information från uppdragsgivaren eller av denne anvisade kontaktpersoner är korrekt. Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej denna värdering för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är vare sig Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB eller undertecknad fastighetsvärderare ansvarig för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av användandet av de kalkylerade värdena av uppdragsgivaren eller annan part.

Limhamn den 1 juni 2020

Bryggan Fastighetsekonomi

Ulrika Qvarfordh

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Marknadsvärdet av fastigheten **Lerteglet 1** i Malmö kommun bedöms vid värdetidpunkten 2020-04-28 till:

**Etthundratjugoåtta miljoner kronor
[128 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Malmö 2020-04-28

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Marknadsvärdet av fastigheten **Murteglet 1** i Malmö kommun bedöms vid värdetidpunkten 2020-04-28 till:

**Etthundratjugonio miljoner kronor
[129 000 000 kr]**

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan. Värderingen förutsätter att även Hus 3 är inflyttat.

Malmö 2020-04-28

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Marknadsvärdet av fastigheten **Björnen 6** i **Skurups kommun** bedöms vid värdetidpunkten september 2020 till:

Sjuttiofem miljoner kronor
[75 000 000 kr]

Malmö 2020-09-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA



RICS
Registered Valuer

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Björnen 8** i **Skurups kommun** bedöms vid värdetidpunkten september 2020 till:

Tjugofem miljoner kronor
[25 000 000 kr]

Malmö 2020-09-04

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Kartor
5. Allmänna villkor för värdeutlåtande

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av fastigheten **Nötskrikan 18 i Malmö kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2020-12-31 till:

**Arton miljoner femhundrausen kronor
[18 500 000 kr]**

Malmö 2020-12-09

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Olle Winroth
Civilingenjör

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation

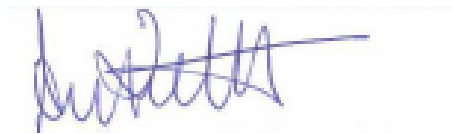
5.6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Malmö Siljan 22 vid värdetidpunkten 31 december 2020 bedöms till 338 000 000 kr (338 Mkr).

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Göteborg, 2020-12-08

NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS

Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare

Regional Director, Valuation & Advisory

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor som aktualiseras med anledning av upptagandet till handel av aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är avsedd endast som generell information avseende aktierna i Bolaget från och med det att aktierna har upptagits till handel på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattningen behandlar inte:

- situationer då aktier innehas som lagertillgång i näringsverksamhet,
- situationer då aktier innehas av kommandit- eller handelsbolag,
- situationer då aktier förvaras på ett investeringssparkonto,
- de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då investeraren innehar aktier i Bolaget som anses vara näringsbetingade (skattemässigt),
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier som förvärvats med stöd av sådana aktier,
- de särskilda regler som kan bli tillämpliga för fysiska personer som gör eller återför investeraravdrag,
- utländska företag som bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige, eller
- utländska företag som har varit svenska företag.

Särskilda skatteregler gäller vidare för vissa företagskategorier. Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes speciella situation. Varje aktieägare bör rådfråga oberoende skatterådgivare om de skattekonsekvenser som upptagandet till handel av aktierna i Bolaget på Nasdaq Stockholm kan medföra för dennes del, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och dubbelbeskattningsavtal. Skattelagstiftningen i en investerares medlemsstat och emittentens registreringsland kan inverka på inkomsterna från värdepapperen.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalinkomster såsom räntor, utdelningar och kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen i inkomstslaget kapital är 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort läggs samman och beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Kapitalförlust på marknadsnoterade aktier får dras av fullt ut mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år dels på aktier, dels på marknadsnoterade värdepapper som beskattas som aktier (dock inte andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Av kapitalförlust som inte dragits av genom nu nämnda kvittningsmöjlighet medges avdrag i inkomstslaget kapital med 70 procent av förlusten.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktionen är 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminär skatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

För aktiebolag beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 21,4 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast 1 januari 2019 och med 20,6 procents skatt för räkenskapsår som inleds tidigast 1 januari 2021. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer enligt vad som beskrivits ovan.

Avdrag för avdragsgill kapitalförlust på aktier medges endast mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförlust på aktier som inte har kunnat utnyttjas ett visst år, får sparas (hos det aktiebolag som haft förlusten) och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, får den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör). Särskilda skatteregler kan vara tillämpliga på vissa företagskategorier eller vissa juridiska personer, exempelvis investmentföretag.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Detsamma gäller vid utbetalning från ett svenskt aktiebolag i samband med bland annat inlösen av aktier och återköp av egna aktier genom ett förvärvserbjudande som har riktats till samtliga aktieägare eller samtliga ägare till aktier av ett visst slag. Skattesatsen är 30 procent. Kupongskattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom dubbelbeskattningsavtal. I Sverige verkställer normalt Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige – och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige – kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan emellertid bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel är dock fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av regeln är dock i flera fall begränsad genom dubbelbeskattningsavtal.

HISTORISK FINANSIELL INFORMATION

Historisk finansiell information för perioden januari till september 2020

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

MKR	JUL-SEP 2020	JUL-SEP 2019	JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2019	JAN-DEC 2019
Hyresintäkter	142,3	117,2	405,5	325,3	446,4
Övriga intäkter	0,1	2,3	1,4	3,0	6,7
Fastighetskostnader	-40,1	-38,8	-137,3	-118,1	-167,6
Driftnetto	102,3	80,7	269,6	210,2	285,5
Central administration	-11,0	-6,9	-32,6	-24,4	-35,8
Resultat från andelar i intresseföretag	-0,4	0,0	-0,2	-0,2	-0,4
varav förvaltningsresultat	0,1	0,0	0,3	0,1	-0,3
varav värdeförändringar	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,1
varav skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
varav övriga rörelsekostnader	-0,5	0,0	-0,5	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,6	-1,7	-4,8	-4,2	-5,8
Finansiella kostnader	-22,1	-18,2	-62,4	-49,9	-66,6
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	67,3	54,0	169,8	131,7	177,2
Förvaltningsresultat	67,8	54,0	170,3	132,0	177,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	217,2	85,7	320,8	221,7	292,3
Värdeförändring derivat	-2,5	-45,2	-72,4	-133,2	-81,9
Resultat före skatt	282,0	94,5	418,2	220,2	387,6
Skatt på periodens resultat	-52,0	-15,2	-73,3	-36,8	-80,5
Periodens resultat	230,0	79,3	344,8	183,4	307,1
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	230,0	79,3	344,8	183,4	307,1
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	228,1	76,5	339,0	177,0	309,6
Innehav utan bestämmande inflytande	1,9	2,8	5,8	6,4	-2,5
Periodens resultat, kr per aktie före utspädning*, ***	5,93	2,02	8,65	4,74	8,55
Periodens resultat, kr per aktie efter utspädning**, ***	5,92	2,02	8,64	4,74	8,55
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	37 378,5	34 365,5	36 772,1	34 365,5	34 561,1
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**	37 441,7	34 388,8	36 835,3	34 373,4	34 579,3

*Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 2 100 000 aktier den 27 november 2019 samt 1 000 000 aktier den 8 juli 2020.

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

*** Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 SEP 2020	30 SEP 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 390,7	7 381,1	7 958,4
Nyttjanderätt, tomträtter	194,2	190,6	190,6
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,1	1,7
Finansiella anläggningstillgångar	22,2	8,4	8,4
Uppskjuten skattefordran	58,9	54,8	47,7
Summa anläggningstillgångar	9 667,4	7 636,0	8 206,8
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar Likvida medel	75,0 163,7	29,5 165,4	35,5 177,7
Summa omsättningstillgångar	238,7	194,9	213,2
SUMMA TILLGÅNGAR	9 906,1	7 830,9	8 420,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 360,9	2 501,0	2 830,9
Innehav utan bestämmande inflytande	91,0	95,4	85,9
Summa eget kapital	3 451,9	2 596,4	2 916,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder (*)	1 475,0	835,6	850,1
Leasingskulder	194,2	190,6	190,6
Derivatinstrument	185,5	191,7	133,5
Uppskjuten skatteskuld	551,9	433,0	467,3
Summa långfristiga skulder (*)	2 406,6	1 650,9	1 641,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder (*)	3 892,7	3 442,0	3 714,9
Övriga kortfristiga skulder	154,9	141,6	146,8
Summa kortfristiga skulder (*)	4 047,6	3 583,6	3 861,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 906,1	7 830,9	8 420,0

(*) Den finansiella informationen för 2020-09-30, 2019-09-30 och 2019-12-31 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel; för mer information se not 1 sid F-141.

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

MKR	30 SEP 2020	30 SEP 2019	31 DEC 2019
Totalt eget kapital vid periodens början	2 916,8	2 064,3	2 064,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	2 830,9	1 978,4	1 978,4
Nyemission	111,9	0,0	204,4
Utdelning	0,0	-39,5	-39,5
Hybridobligation	79,1	385,1	378,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	339,0	177,0	309,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	3 360,9	2 501,0	2 830,9
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande			
Belopp vid periodens början	85,9	85,9	85,9
Förvärv av verksamheter	0,0	5,1	5,0
Utdelning	-0,8	-2,0	-2,5
Periodens resultat	5,8	6,4	-2,5
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	91,0	95,4	85,9
Totalt eget kapital vid periodens slut	3 451,9	2 596,4	2 916,8

Kassaflödesanalys i sammandrag

MKR	JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2019	JAN-DEC 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftsnetto	269,6	210,2	285,5
Central administration	-32,6	-24,4	-35,8
Betalt finansnetto	-87,5	-74,3	-98,9
Ej kassaflödespåverkande poster	1,0	0,7	0,6
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	150,5	112,2	151,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-18,9	36,2	41,0
Förändringar av rörelseskulder	-4,4	-38,3	-43,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127,2	110,1	149,2
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-538,1	-207,7	-281,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-382,7	-727,5	-887,0
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,1	-1,0
Förvärv av andelar i intresseföretag	0,0	0,2	-0,2
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	-14,5	0,2	0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-935,3	-934,9	-1 168,9
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	708,0	668,9	716,9
Amortering av lån	-104,1	-52,3	-89,9
Emission	111,9	0,0	204,4
Hybridobligation	79,1	385,1	378,0
Utbetald utdelning	-0,8	-41,5	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	794,1	960,2	1 167,4
Periodens kassaflöde	-14,0	135,4	147,7
Likvida medel vid periodens ingång	177,7	30,0	30,0
Likvida medel vid periodens utgång	163,7	165,4	177,7

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering jan-sep 2020

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 SEP 2020
Bostäder	244,3	0,0	-86,1	158,2	64,8%	6 092,7
Handel	103,1	0,0	-37,6	65,5	63,5%	1 861,2
Kontor	20,1	0,0	-4,5	15,6	77,6%	451,7
Samhäll	37,8	0,0	-8,7	29,1	77,0%	870,9
Ej fördelat	0,2	1,4	-0,4	1,2	0,0%	114,2
Summa	405,5	1,4	-137,3	269,6	66,5%	9 390,7

Segmentsrapportering jan-sep 2019

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 SEP 2019
Bostäder	197,3	0,0	-73,2	124,2	62,9%	4 731,5
Handel	83,2	0,0	-32,5	50,7	60,9%	1 466,9
Kontor	20,1	0,0	-5,1	14,9	74,4%	463,6
Samhäll	24,7	0,0	-7,1	17,6	71,4%	501,4
Ej fördelat	0,0	3,0	-0,2	2,8	0,0%	217,7
Summa	325,3	3,0	-118,1	210,2	64,6%	7 381,1

Segmentsrapportering

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

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

Redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna finansiella rapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2019. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019.

Transaktioner med närstående

Under första kvartalet 2020 upptogs ägarlån till marknadsmässig ränta från närstående bolag om 30 Mkr i samband med förvärv av fastigheter. Lånen har under tredje kvartalet återbetalats i sin helhet.

Under tredje kvartalet har 50 procent av aktierna i Trianon Tegelstenen 11 AB överlåtits till Brihan Invest AB. Trianon Tegelstenen 11 AB är i sin tur delägare i bolag som bedriver verksamheter i Trianons fastigheter och inga av bolagen äger några fastigheter. Transaktionen är gjord till marknadsmässiga villkor och uppgår inte till väsentliga belopp. I samband med förvärvet har Brihan Invest AB och Fastighets AB Trianon lämnat ägarlån om vardera 14 Mkr till Trianon Tegelstenen 11 AB. Lånen löper med marknadsmässig ränta. Trianon Tegelstenen 11 AB redovisas efter försäljningen som intressebolag.

Frånsett transaktionerna ovan finns inga transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar

i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2019.

Coronapandemin fortsätter att sprida osäkerhet både i Sverige och resten av världen. För Trianon har pandemin hittills inte haft väsentlig effekt på resultat och finansiell ställning. Trianons fastighetsbestånd som till 75 procent består av bostäder och samhällsfastigheter, ger bolaget stabilitet. En stor del av handelssegmentet utgörs dessutom av dagligvaruhandel, närhandel och samhällskontrakt, vilket medför minskad risk i detta segment.

Det finns olika tillämpbara principer för beräkning av momsavdrag och det finns en risk att Skatteverkets tolkning skiljer sig från Trianons, vilket skulle kunna innebära att ytterligare moms kan påföras eller att gjorda avdrag för moms kan ändras. Risker rörande moms beskrivs närmare i detta prospekt i avsnittet ”Riskfaktorer - Trianon är exponerat för risker relaterade till moms”.

Rättelse av fel

Under 2020 har i samband med bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm uppkommit fråga om redovisning av vissa av bolagets långfristiga skulder, huruvida dessa rätteligen skulle klassificerats som kortfristiga. Bolaget har analyserat frågan och funnit att vissa av skulderna är av sådan karaktär att de inte bör klassificeras som långfristiga. Som en konsekvens av detta har omklassificering skett mellan långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder. Omklassificering har även gjorts mellan övriga långfristiga skulder samt långfristiga räntebärande skulder.

Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioderna 2020 och 2019.

Bolaget noterar att inga av bolagets väsentliga nyckeltal påverkas av omklassificeringen.

Som framgår av not 28 Händelser efter balansdagen på sida F-173 har Trianon under november 2020 omförhandlat de typer av lånearrangemang som påverkats av omklassificeringen, varvid det är Trianons bedömning att nyssnämnda skulder framgent kommer att klassificeras som långfristiga. Bolagets kapitalbindning uppgår i november 2020 till 1,7 år.

Not 1 Rättelse av fel

MKR	2020-09-30	Omklassificering	2020-09-30 efter omklassificering	2019-09-30	Omklassificering	2019-09-30 efter omklassificering
<i>Långfristiga skulder</i>						
Räntebärande skulder	5 330,3	-3 855,3	1 475,0	4 237,3	-3 401,7	835,6
Leasingskulder	194,2	0,0	194,2	190,6	0,0	190,6
Derivatinstrument	185,5	0,0	185,5	191,7	0,0	191,7
Uppskjuten skatteskuld	551,9	0,0	551,9	433,0	0,0	433,0
Summa långfristiga skulder	6 261,9	-3 855,3	2 406,6	5 052,6	-3 401,7	1 650,9
<i>Kortfristiga skulder</i>						
Räntebärande skulder	37,4	3 855,3	3 892,7	40,3	3 401,7	3 442,0
Övriga skulder	154,9	0,0	154,9	141,6	0,0	141,6
Summa kortfristiga skulder	192,3	3 855,3	4 047,6	181,9	3 401,7	3 583,6

MKR	2019-12-31	Omklassificering	2019-12-31 efter omklassificering
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 442,2	-3 592,1	850,1
Övriga långfristiga skulder	38,2	-38,2	0,0
Leasingskulder	190,6	0,0	190,6
Derivatinstrument	133,5	0,0	133,5
Uppskjuten skatteskuld	467,3	0,0	467,3
Summa långfristiga skulder	5 271,8	-3 630,3	1 641,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	84,6	3 630,3	3 714,9
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0
Leverantörsskulder	39,9	0,0	39,9
Aktuell skatteskuld	16,2	0,0	16,2
Övriga skulder	13,6	0,0	13,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77,1	0,0	77,1
Summa kortfristiga skulder	231,4	3 630,3	3 861,7

Revisors granskningsrapport avseende historisk finansiell information för perioden januari till september 2020

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den omarbetade finansiella delårsinformationen i sammandrag på sidorna 135-141 för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) per den 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna omarbetade konsoliderade finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna omarbetade konsoliderade finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt IAS och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att denna omarbetade konsoliderade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34.

Malmö den 15 december 2020

Mazars AB

Anders Persson

Auktoriserad revisor

Rasmus Grahm

Auktoriserad revisor

Historisk finansiell information för räkenskapsåren 2019, 2018 och 2017

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2019	2018	2017
	1-3, 25-30			
Hysesintäkter	4	446,4	344,5	261,7
Övriga rörelseintäkter	5	6,7	3,6	2,5
Summa intäkter		453,1	348,1	264,2
Tomträttsavgäld	11	0,0	-3,8	-3,8
Fastighetskostnader	6	-167,6	-131,7	-96,9
Driftsnetto		285,5	212,6	163,5
Central administration	7,8	-35,8	-34,1	-26,3
Resultat från andelar i intresseföretag	9	-0,4	5,9	8,9
varav förvaltningsresultat		-0,3	1,1	2,0
varav värdeförändringar		-0,1	5,8	7,5
varav skatt		0,0	-1,0	-0,6
Finansiella intäkter	10	0,3	0,3	0,6
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	11	-5,8	0,0	0,0
Finansiella kostnader	12	-66,6	-49,1	-23,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag		177,2	135,6	123,5
Förvaltningsresultat		177,3	130,8	116,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15	292,3	211,5	321,0
Värdeförändring derivat	21	-81,9	-40,4	-12,7
Resultat före skatt		387,6	306,7	431,8
Skatt på årets resultat	13	-80,5	-39,7	-91,6
Årets resultat		307,1	267,0	340,2
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0
Summa totalresultat för året		307,1	267,0	340,2
Årets totalresultat hänförbart till:				
Moderbolagets aktieägare		309,6	255,8	318,9
Innehav utan bestämmande inflytande		-2,5	11,2	21,4
	14			
Årets totalresultat, kr per aktie före utspädning*		8,55	7,44	10,15
Årets totalresultat, kr per aktie efter utspädning*		8,55	7,44	10,15
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental		34 561,1	34 365,5	31 420,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental		34 579,3	34 365,5	31 420,3

* Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
1-3, 25-30				
TILLGÅNGAR				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	15	7 958,4	5 904,9	4 692,9
Nyttjanderätt, tomträtter	11	190,6	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	16	1,7	1,3	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		8 150,7	5 906,2	4 693,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i intresseföretag	17	6,6	11,1	28,1
Andra långfristiga fordringar		1,8	2,2	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		8,4	13,3	29,4
Uppskjuten skattefordran	22	47,7	31,5	22,9
Summa anläggningstillgångar		8 206,8	5 951,0	4 746,0
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar	3	10,2	15,7	8,6
Aktuell skattefordran		0,2	2,1	1,3
Övriga fordringar		3,2	21,3	44,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	21,9	20,4	16,3
Summa omsättningstillgångar		35,5	59,5	70,9
Likvida medel		177,7	30,0	44,1
Summa omsättningstillgångar		213,2	89,5	115,0
SUMMA TILLGÅNGAR		8 420,0	6 040,5	4 861,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
<i>Eget kapital</i>	19			
Aktiekapital		91,1	85,9	85,9
Övrigt tillskjutet kapital		753,5	554,4	554,4
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 986,2	1 338,1	1 116,9
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 830,9	1 978,4	1 757,2
Innehav utan bestämmande inflytande		85,9	85,9	53,4
Summa eget kapital		2 916,8	2 064,3	1 810,6
<i>Långfristiga skulder</i>	24,25			
Räntebärande skulder (*)	20	850,1	1 814,7	1 657,3
Leasingskulder	11	190,6	0,0	0,0
Derivatinstrument	21	133,5	79,0	67,0
Uppskjuten skatteskuld	22	467,3	372,9	324,7
Summa långfristiga skulder (*)		1 641,5	2 266,6	2 049,0
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Räntebärande skulder (*)	20	3 714,9	1 553,1	900,3
Checkräkningskredit	20	0,0	5,1	0,0
Leverantörsskulder		39,9	63,6	19,0
Aktuell skatteskuld		16,2	7,0	3,1
Övriga skulder		13,6	16,2	14,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	77,1	64,6	64,6
Summa kortfristiga skulder (*)		3 861,7	1 709,6	1 001,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 420,0	6 040,5	4 861,0

(*) Den finansiella informationen för 2017, 2018 och 2019 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel; för mer information se not 2.A

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 2017-01-01	70,3	292,1	819,1	1 181,5	0,0	1 181,5
Årets resultat			318,9	318,9	21,4	340,3
Övrigt totalresultat				0,0		0,0
Summa totalresultat för året			318,9	318,9	21,4	340,3
Förvärv av verksamheter					32,0	32,0
Nyemission	15,6	262,3		277,9		277,9
Utdelning			-21,1	-21,1		-21,1
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	15,6	262,3	-21,1	256,8	32,0	288,8
Utgående eget kapital 2017-12-31	85,9	554,4	1 116,9	1 757,2	53,4	1 810,6
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	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26			
Driftsnetto		285,5	212,6	163,5
Central administration		-35,8	-34,1	-26,3
Betalt finansnetto		-98,9	-77,9	-47,2
Ej kassaflödespåverkande poster		0,6	0,4	2,7
Betald inkomstskatt		0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		151,4	101,0	92,7
Förändringar i rörelsekapital				
Förändringar av rörelsefordringar		41,0	13,5	-7,3
Förändringar av rörelseskulder		-43,2	37,2	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149,2	151,7	86,1
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter		-281,2	-244,4	-681,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-887,0	-469,3	-32,9
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-1,0	-1,3	-0,4
Förvärv av andelar i intresseföretag		-0,2	-0,4	-0,3
Uttag från andelar i intresseföretag		0,0	0,9	0,0
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar		0,5	-2,2	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 168,9	-716,7	-715,4
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		716,9	634,2	442,9
Amortering av lån		-89,9	-48,6	-49,5
Emission		204,4	-0,3	277,9
Hybridobligation		392,2	0,0	0,0
Utdelning hybridobligation		-14,2	0,0	0,0
Utbetald utdelning		-42,0	-34,4	-21,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 167,4	550,9	650,2
Årets kassaflöde		147,7	-14,1	20,9
Likvida medel vid årets ingång		30,0	44,1	23,2
Likvida medel vid årets utgång		177,7	30,0	44,1

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, Hemmisdal, Rosengård och Oxie. Fastighets AB Trianon avger härmed omarbetade finansiella rapporter för koncernen för räkenskapsåren 2017, 2018 och 2019 upprättade i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Dessa finansiella rapporter har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 december 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 rapporterings rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen.

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

Från och med 1 januari 2019 tillämpas IFRS 16 Leasing-avtal. 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 balansomsättning 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 driftöverskottet, 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 15.

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 30.

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 hänförliga 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 anskaffningskostnader 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 koncern- företag 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 förvärf från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärfade 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

Vinster och förluster 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 leaseingskuld 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 leaseingskulden och nyttjanderättstillgången sker.

Leasingavgifter fördelas mellan amortering på leaseingskulden 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 lättnadsreglerna 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 koncerngemensamma 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 15.

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 ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

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 s k 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 realiseras, 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 innehas 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 kreditförsämrings 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 utsläcks 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 erläggs 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 hänförligt till hybridobligationer
- 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.

NOT 2.A Rättelse av fel

Under 2020 har i samband med bolagets ansökan om upptagande till handel på Nasdaq Stockholm uppkommit fråga om redovisning av vissa av bolagets långfristiga skulder, huruvida dessa rätteligen skulle klassificerats som kortfristiga. Bolaget har analyserat frågan och funnit att vissa av skulderna är av sådan karaktär att de inte bör klassificeras som långfristiga. Som en konsekvens av detta har omklassificering skett mellan långfristiga och kortfristiga skulder. Omklassificering har även gjorts mellan övriga långfristiga skulder samt långfristiga räntebärande skulder.

Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioderna 2017, 2018 och 2019.

Bolaget noterar att inga av bolagets väsentliga nyckeltal påverkas av omklassificeringen.

Som framgår av not 28 Händelser efter balansdagen har Trianon under november 2020 omförhandlat de typer av lånearrangemang som påverkats av omklassificeringen, varvid det är Trianons bedömning att nyssnämnda skulder framgent kommer att klassificeras som långfristiga. Bolagets kapitalbindning uppgår i november 2020 till 1,7 år.

MKR	2019-12-31	Omklassifi- cering	2019-12-31 efter omklassificering	2018-12-31	Omklassifi- cering	2018-12-31 efter omklassificering
Långfristiga skulder						
Räntebärande skulder	4 442,2	-3 592,1	850,1	3 284,1	-1 469,4	1 814,7
Övriga långfristiga skulder	38,2	-38,2	0,0	21,2	-21,2	0,0
Leasingskulder	190,6	0,0	190,6	0,0	0,0	0,0
Derivatinstrument	133,5	0,0	133,5	79,0	0,0	79,0
Uppskjuten skatteskuld	467,3	0,0	467,3	372,9	0,0	372,9
Summa långfristiga skulder	5 271,8	-3 630,3	1 641,5	3 757,2	-1 490,6	2 266,6

Kortfristiga skulder						
Räntebärande skulder	84,6	3 630,3	3 714,9	62,5	1 490,6	1 553,1
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	5,1
Leverantörsskulder	39,9	0,0	39,9	63,6	0,0	63,6
Aktuell skatteskuld	16,2	0,0	16,2	7,0	0,0	7,0
Övriga skulder	13,6	0,0	13,6	16,2	0,0	16,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77,1	0,0	77,1	64,6	0,0	64,6
Summa kortfristiga skulder	231,4	3 630,3	3 861,7	219,0	1 490,6	1 709,6

MKR	2017-12-31	Omklassifi- cering	2017-12-31 efter omklassificering
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 472,8	-815,5	1 657,3
Övriga långfristiga skulder	41,6	-41,6	0,0
Leasingskulder	0,0	0,0	0,0
Derivatinstrument	67,0	0,0	67,0
Uppskjuten skatteskuld	324,7	0,0	324,7
Summa långfristiga skulder	2 906,1	-857,1	2 049,0

Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	43,2	857,1	900,3
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0
Leverantörsskulder	19,0	0,0	19,0
Aktuell skatteskuld	3,1	0,0	3,1
Övriga skulder	14,4	0,0	14,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64,6	0,0	64,6
Summa kortfristiga skulder	144,3	857,1	1 001,4

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, 53,6). 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, 1 160) säkrats med ränteswapar, vilket motsvarar 46 procent (47, 45) av de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken exklusive swapar uppgick vid årsskiftet till 1,68 (1,67, 1,04) procent samt inklusive swapräntor 2,4 procent (2,6, 2,1). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 25,0 Mkr (17,9, 13,6), 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, 3,0).

RÄNTEBINDNINGSTRUKTUR 2019-12-31

Förtalotidpunkt (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 2019-12-31

I syfte att begränsa ränterisken har avtal tecknats om ränteswapar om totalt 2 060 Mkr (1 560, 1 160) enligt följande:

Startdag	Förtalodag	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.

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2018-12-31

Förtalotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2019	1 562	47%
2020	360	11%
2021	140	4%
2022 och framåt	1 270	38%
Summa	3 332	100%

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT 2018-12-31

Startdag	Förtalodag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)
2011-06-23	2021-06-23	40	-3,4
2015-03-18	2025-03-18	100	-2,9
2015-12-29	2020-12-29	150	-2,2
2016-06-22	2021-06-22	100	-0,2
2016-06-22	2026-06-22	100	-1,4
2017-09-07	2026-09-07	200	-4,2
2018-03-29	2028-03-29	100	-2,5
2018-05-29	2028-05-29	100	-1,9
2018-06-21	2028-06-21	200	-2,0
2018-12-27	2028-12-27	470	-58,3
Summa		1 560	-79,0

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2017-12-31

Förtalotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2018	1 400	55%
2019	78	3%
2020	270	11%
2021 och framåt	810	32%
Summa	2 558	100%

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT 2017-12-31

Startdag	Förtalodag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)
2011-06-23	2021-06-23	40	-4,7
2014-07-04	2024-01-04	200	-25,2
2015-03-18	2025-03-18	100	-2,2
2015-12-29	2020-12-29	150	-3,3
2016-06-22	2020-06-22	100	-0,1
2016-06-22	2020-06-22	100	-0,3
2016-06-22	2020-06-22	135	-13,9
2016-06-22	2020-06-23	135	-15,2
2017-09-07	2026-09-07	200	-2,1
Summa		1 160	-67,0

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 27.

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, 53,6).

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, 2 557,6) Mkr, varav 0 (5,1, 0) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit om 25 (25, 25) Mkr. I posten räntebärande skulder ingick 11,4 Mkr (0,0, 0,0) i form av konvertibellån samt 26,8 Mkr i form av ägarlån (21,2, 41,6).

KAPITALBINDNINGSSSTRUKTUR

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 samtliga räkenskapsår.

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 20.

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).

KAPITALBINDNINGSSSTRUKTUR 2019-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2020	3 716*	81%
2021	811	18%
2022 och framåt	38	1%
Summa	4 565	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.

KAPITALBINDNINGSSSTRUKTUR 2018-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2019	1 533	45%
2020	1 218	36%
2021	622	18%
2022 och framåt	0	0%
Summa	3 373	100%

KAPITALBINDNINGSSSTRUKTUR 2017-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2018	900	35%
2019	580	23%
2020	1 078	42%
2021 och framåt	0	0%
Summa	2 558	100%

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	861,7	2 962,8	1 182,6	28,1	5 035,2
Leasingskuld	1,6	4,8	25,5	142,9	174,8*
Leverantörsskuld	39,9	0,0	0,0	0,0	39,9
Summa	903,2	2 967,6	1 208,1	171,0	5 249,9

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Efter 5 år	Totalt
Räntebärande skulder inklusive räntekostnader	438,7	1 207,2	2 122,5	0,0	3 768,4
Leverantörsskuld	63,6	0,0	0,0	0,0	63,6
Summa	502,3	1 207,2	2 122,5	0,0	3 832,0

Koncernen 2017-12-31	Inom 3 mån	3-12 mån	1-5 år	Efter 5 år	Totalt
Räntebärande skulder inklusive räntekostnader	63,0	891,0	1 764,7	0,0	2 718,7
Leverantörsskuld	19,0	0,0	0,0	0,0	19,0
Summa	82,0	891,0	1 764,7	0,0	2 737,7

Refinansiering av samtliga kortfristiga räntebärande skulder har skett efter balansdagen.

* 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		
	2019	2018	2017
Kundfordringar	10,2	15,7	8,6
Upplupna intäkter	10,9	15,8	11,6
Övriga Fordringar*	1,8	2,2	1,3
Summa	22,9	33,7	21,5

*Övriga fordringar avser reverslån.

Av dessa förfaller 16,1 (23,1) Mkr inom 3 månader,
0,0 (0,0) Mkr inom 1 år och övriga har ännu ej förfallit
till betalning. Kreditförlusten finns i posten
kundfordringar.

MKR	KONCERN		
	2019	2018	2017
Kundfordringar	12,4	18,1	14,0
Reserv osäkra kundfordringar	-2,2	-2,4	-5,4
Summa kundfordringar	10,2	15,7	8,6

Under räkenskapsåret har 2,2 Mkr (0,9, 1,5) 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		
	2019	2018	2017
Bostäder	237,8	169,0	111,1
Lokaler	195,1	163,9	141,0
Garage och parkeringsplatser	13,5	9,8	5,9
Övrigt	0,0	1,8	3,6
Summa	446,4	344,5	261,7

Kontraktsförfallostruktur 2019	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde	Andel, %	Totalt kontraktsvärde 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.

Kontraktsförtälostruktur 2018	Antal kontrakt	Årigt kontraktsvärde	Andel, %	Totalt kontraktsvärde under avtalstiden	Andel, %
Kommersiella lokalkontrakt, löptid					
2019	66	26,9	14%	23,0	3%
2020	71	46,3	24%	76,8	10%
2021	93	41,6	21%	107,7	14%
2022	44	22,8	12%	82,2	11%
Övriga t.o.m. 2041	42	57,1	29%	482,1	62%
Summa	316	194,7	100%	771,8	100%

Kontraktsförtälostruktur 2017	Antal kontrakt	Totalt kontraktsvärde under avtalstiden	Andel, %
Kommersiella lokalkontrakt, löptid			
2018	38	7,5	5%
2019	75	43,1	26%
2020	64	37,5	23%
2021	71	29,5	18%
Övriga t.o.m. 2041	40	48,6	29%
Summa	288	166,3	100%

NOT 5 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

MKR	KONCERN		
Övriga rörelseintäkter	2019	2018	2017
Övriga rörelseintäkter	6,7	3,6	2,5
Summa	6,7	3,6	2,5

NOT 6 Fastighetskostnader

MKR	KONCERN		
	2019	2018	2017
El- och värmekostnader	45,1	40,5	25,2
Övriga driftskostnader	16,2	12,4	11,6
Reparation och underhåll	37,9	29,5	30,0
Fastighetsskatt	18,2	15,2	11,9
Övriga fastighetskostnader	50,2	34,1	18,2
Summa	167,6	131,7	96,9

NOT 7 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

Medeltal anställda koncernen:	KONCERN		
	2019	2018	2017
Män	35	24	18
Kvinnor	24	22	18
Summa	59	46	36

Könsfördelning inom styrelsen:	KONCERN		
	2019	2018	2017
Styrelseledamöter inklusive suppleanter			
Män	4	4	4
Kvinnor	4	4	4
Summa	8	8	8

MKR	KONCERN		
	2019	2018	2017
Löner och andra ersättningar:			
Styrelsen och verkställande direktören	2,5	2,4	1,8
Övriga anställda	21,3	16,7	13,3
Summa	23,8	19,1	15,1

MKR	KONCERN		
	2019	2018	2017
Sociala kostnader:			
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1,3	1,2	0,4
Pensionskostnader för övriga anställda	1,8	1,3	1,2
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8,1	6,5	4,6
Summa	11,2	9,0	6,2

MKR	KONCERN			
	Lön/årnode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2019:				
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	KONCERN			
	Lön/årnode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2018:				
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

MKR	KONCERN			
	Lön/årnode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2017:				
Styrelse	0,6	0,0	0,0	0,6
Verkställande direktören	1,3	0,0	0,3	1,6
Övriga ledande befattningshavare, antal 2 (2)	1,1	0,0	0,3	1,4
Summa	3,0	0,0	0,6	3,6

Styrelsearvoden:

Styrelsearvode har under 2019 utgått med 250 000 kronor (250 000 kronor, 200 000 kronor) till styrelseordföranden samt med 125 000 kronor (125 000 kronor, 100 000 kronor) per person till övriga styrelseledamöter undantaget VD Olof Andersson samt med 62 500 kronor (62 500 kronor, 50 000 kronor) vardera till styrelsesuppleanterna.

Avgångsvederlag:

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

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		
	2019	2018	2017
Mazars SET Revisionsbyrå AB			
Revisionsuppdrag	1,5	1,0	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,1	0,0	0,0
Skatterådgivning	0,1	0,2	0,1
Övriga tjänster	0,1	0,0	0,0
Summa	1,8	1,2	1,3

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		
	2019	2018	2017
Resultat från andelar i kvarvarande Intresseföretag	-0,3	4,5	4,1
Andel i resultat från avyttrat Intresseföretag	-0,1	1,4	4,8
Summa	-0,4	5,9	8,9

NOT 10 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		
	2019	2018	2017
Finansiella intäkter			
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Ränteintäkter övriga	0,3	0,3	0,6
Summa	0,3	0,3	0,6

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
Diskonterings effekt	-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		
	2019	2018	2017
Finansiella kostnader			
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader övriga	64,2	47,1	21,6
Övriga finansiella kostnader	2,4	2,0	1,6
Summa	66,6	49,1	23,2

NOT 13 Skatt på årets resultat

MKR	KONCERN		
	2019	2018	2017
Aktuell skatt			
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-2,3	0,0	-0,1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	-2,3	0,0	-0,1

tabellen fortsätter på nästa sida

MKR	KONCERN		
	2019	2018	2017
Uppskjuten skatt			
Finansiella instrument	11,2	2,5	-2,5
Underskottsavdrag	-3,3	7,8	3,0
Effekt av ändrad skattesatser och skatteregler	0,0	19,1	0,0
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-86,1	-69,1	-92,0
Summa uppskjuten skatt	-78,2	-39,7	-91,5
Summa skatt	-80,5	-39,7	-91,6
Resultat före skatt	387,6	306,7	431,8
Skatt enligt gällande skattesats	-82,9	-67,4	-95,0
Skatt hänförligt till tidigare år	-0,3	0,0	0,0
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	0,0	4,1	-0,3
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	0,0	1,4	2,0
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	0,0	22,4	0,0
Nyttjat ej värderat skattemässigt underskott	1,0	0,2	0,2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,3	0,1	0,3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,3	0,3	0,0
Justering uppskjuten skatt tidigare år	0,1	0,3	0,0
Övriga poster	1,6	-1,1	1,2
Summa skattekostnad	-80,5	-39,7	-91,6

NOT 14 Resultat per aktie

	2019	2018	2017
Årets resultat, kr per aktie före utspädning *	8,55	7,44	10,15
Årets resultat, kr per aktie efter utspädning *	8,55	7,44	10,15
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	309,6	255,8	318,9

* Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

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 med avdrag för ränta på hybridobligationer och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2019 uppgående till 34 561,1 (34 365,5, 31 420,3).

	2019	2018	2017
Antal aktier 1 januari	34 365,5	34 365,5	31 420,3
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	34 561,1	34 365,5	31 420,3

Resultat per aktie efter utspädning

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

de till 34 579,3 (34 365,5, 31 420,3). 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	2017
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	34 561,1	34 365,5	31 420,3
Effekt av konvertibelån	18,2	0,0	0,0
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	34 579,3	34 365,5	31 420,3

NOT 15 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

MKR	KONCERN		
	2019	2018	2017
Förvaltningsfastigheter			
Ingående balans	5 904,9	4 692,9	3 306,1
Investeringar via bolag	1 423,6	680,8	74,3
Investering via bolag*	56,4	75,3	350,1
Övriga investeringar**	218,2	244,4	641,4
Värdeförändring	292,3	211,5	321,0
Utgående redovisat värde	7 958,4	5 904,9	4 692,9

* 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, 321,0) och värdeförändring avyttrade fastigheter uppgår till 0,0 Mkr (0,0, 0,0). Statliga bidrag har minskat anskaffningsvärdet med 0,0 Mkr (25,0, 0,0) under 2019 samt ackumulerat med 77,9 Mkr.

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	2017-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt			
Extern värdering	7 656,8	5 777,8	4 637,9
Intern värdering	0,0	26,0	26,0
Pågående projekt	301,6	101,1	29,0
Utgående redovisat värde	7 958,4	5 904,9	4 692,9

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 indexuppräkning
- 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% (2,8 3,0) till 7,3% (8,0 8,0)

Pågående projekt har värderats till anskaffningsvärde. Räntekostnad om 3,6 Mkr (1,0, 4,2) har aktiverats i koncernen under året.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 27). Bokfört värde / verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs årligen utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsintäkter	446,4	344,5	261,7
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-167,6	-135,5	-100,7
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	0,0	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 16 Materiella anläggningstillgångar

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6,0	5,1	4,7
Investeringar	0,9	0,9	0,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6,9	6,0	5,1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4,8	-4,4	-4,1
Omklassificering	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivningar	-0,4	-0,4	-0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5,2	-4,8	-4,4
Utgående redovisat värde	1,7	1,3	0,8

NOT 17 Andelar i intresseföretag

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11,1	28,1	73,3
Resultatandel avyttrade intresseföretag	-4,8	1,4	0,0
Resultatandel kvarvarande intresseföretag	-0,2	4,5	4,1
Årets uttag/Försäljningar	0,0	-23,3	-49,6
Aktieägartillskott	0,5	0,4	0,3
Utgående anskaffningsvärden	6,6	11,1	28,1

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	Bokfört värde 2017-12-31
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	50%	50%	0,0	4,8	0,6
Skattnåsen po Limhamn AB	556696-8763	Malmö	50%	50%	0,0	0,0	0,3
Skattnåsen po Limhamn KB	989716-8814	Malmö	49,5%	49,5%	0,0	0,0	21,8
Luggudde Fastighets AB	556904-1725	Malmö	45%	45%	0,0	0,0	0,1
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	50%	50%	6,0	5,7	5,1
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö	25,5%	25,5%	0,6	0,6	0,6
					6,6	11,1	28,1

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 2019 har dessa bolag övergått till att redovisas som dotterföretag. Bolaget Luggudde Fastighets AB har likviderats 2018. Då bestämmande inflytande har erhållits i bolagen Skattnåsen po Limhamn AB och Skattnåsen po Limhamn KB under räkenskapsåret 2018 har dessa bolag övergått till att redovisas som dotterföretag.

NOT 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2,4	1,9	2,0
Förutbetalda tomträttsavgifter	2,2	1,6	1,6
Övriga förutbetalda kostnader	6,4	1,1	1,1
Upplupna ränteintäkter	0,3	0,2	0,1
Upplupna hyresintäkter	6,0	1,0	1,0
Övriga upplupna intäkter	4,6	14,6	10,5
Summa	21,9	20,4	16,3

NOT 19 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 konjunkturykel.

Aktiekapital:

Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs vid bolagsstämma 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.

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.

	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

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder			
Lån från banker och övriga kreditinstitut	464,5	1 448,5	1 615,7
Obligationsslån	347,4	345,0	0,0
Skuld till koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Övriga skulder	38,2	21,2	41,6
Summa långfristig upplåning	860,1	1 814,7	1 667,3
Amortering inom 2-5 år	860,1	1 814,7	1 657,3
Amortering senare än 5 år	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Lån från banker och övriga kreditinstitut	3 714,9	1 553,1	900,3
Checkräkningskredit	0,0	5,1	0,0
Summa kortfristig upplåning	3 714,9	1 668,2	900,3
Kreditfacilitet			
Checkräkningskredit beviljat belopp	25,0	25,0	25,0

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

Obligationsslån uppgick till 347,4 Mkr (345,0, 0,0). 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 uppfyllits 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.

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

NOT 21 Räntederivat

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående redovisat värde	79,0	67,0	78,2
Realiserad värdeförändring	-27,4	-28,4	-23,9
Orealiserad värdeförändring	81,9	40,4	12,7
Utgående redovisat värde	133,5	79,0	67,0
Varav kortfristig del	0,0	0,0	0,0

NOT 22 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran			
Skatt avseende			
Skattemässiga underskott i koncernföretag:			
Ingående balans	15,3	8,0	5,0
Förändring i resultaträkningen	4,9	7,3	3,0
Utgående redovisat värde	20,2	15,3	8,0
Finansiella instrument:			
Ingående balans	16,2	14,7	17,2
Förändring i resultaträkningen	11,2	1,5	-2,5
Utgående redovisat värde	27,4	16,2	14,7
Skilnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:	0,1	0,0	0,2
Utgående redovisat värde	47,7	31,5	22,9

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld			
Skatt avseende			
Obeskattade reserver i koncernföretag:			
Ingående balans	0,8	0,6	0,6
Justering Fg år	0,0	0,5	0,0
Förändring i resultaträkningen	1,2	-0,3	0,0
Utgående redovisat värde	2,0	0,8	0,6
Skilnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:			
Ingående balans	372,1	324,1	231,8
Justering Fg år	0,0	-0,7	0,0
Förändring i resultaträkningen	93,2	48,7	92,3
Utgående redovisat värde	465,3	372,1	324,1
Summa utgående redovisat värde	467,3	372,9	324,7

NOT 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	6,0	4,0	3,2
Upplupna räntor	6,1	5,8	4,9
Förutbetalda hyresintäkter	49,2	36,9	33,5
Övriga poster	15,8	17,9	23,0
Summa	77,1	64,6	64,6

NOT 24 Ställda säkerheter

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter:			
Fastighetsinteckningar	4 173,1	3 365,4	2 653,3
Summa	4 173,1	3 365,4	2 653,3

NOT 25 Eventuallförpliktelser / ansvarsförbindelser

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Summa	0,0	0,0	0,0

NOT 26 Kassaflödesanalys

MKR	KONCERN		
	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys			
Betalt finansnetto:			
Erhållen ränta	0,3	0,2	0,6
Erlagd ränta	-93,4	-78,2	-46,6
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-5,8	0,0	0,0
Summa betalt finansnetto	-98,9	-77,9	-47,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,6	0,4	0,3
Orealiserad resultatandel i intresseföretag	0,0	0,0	2,4
Summa	0,6	0,4	2,7

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	2017
Förvaltningsfastigheter	1 480,0	754,6	424,6
Rörelsefordringar	16,9	2,3	3,9
Likvida medel	1,9	1,7	4,1
Minoritetsintresse	-9,5	-44,1	0,0
Långfristiga skulder	-693,4	-229,6	-275,4
Kortfristiga rörelseskulder	-35,1	-14,0	-120,2
Summa nettotillgångar	760,6	470,9	37,0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-1,9	-1,7	-4,1
Överenskommen reglering av lån till ägarna vid förvärv av bolag	128,0	0,0	0,0
Påverkan på likvida medel	887,0	469,3	32,9

KONCERN		Kassaflödes- påverkande	Förvärv	Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2017-12-31			Nyttjanderätt	Omklass	2018-12-31
Långfristiga skulder och kortfristiga skulder	2 557,7	585,6	229,6	0,0	0,0	3 372,9
Summa skulder från finansieringsverksamheten	2 557,7	585,6	229,6	0,0	0,0	3 372,9

KONCERN		Kassaflödes- påverkande	Förvärv	Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2018-12-31			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

NOT 27 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	
KONCERNEN	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
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					4 565,0	3 372,9
Leasingskulder					190,6	0,0
Räntederivat			133,5	79,0		
Leverantörsskulder					39,9	63,6
Övriga skulder					13,6	23,2
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	
KONCERNEN	2017-12-31		2017-12-31		2017-12-31	
Kundfordringar	8,6					
Övriga fordringar	43,9					
Upplupna intäkter	11,6					
Likvida medel	44,1					
Räntebärande skulder					2 557,6	
Leasingskulder					0,0	
Räntederivat			67,0		0,0	
Leverantörsskulder					19,0	
Övriga skulder					59,1	
Upplupna kostnader					64,6	
Summa	108,2		67,0		2 700,3	

Verkliga värden

Med hänsyn till att räntebärande skulder löper med rörlig ränta och diskonterings effekten 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, prissättningsstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på anslutnings 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 28 Händelser efter balansdagen

I januari 2020 förvärvades en bostadsfastighet på Nydala i Malmö omfattande cirka 2 700 kvm fördelat på 44 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 33 Mkr.

I februari förvärvades två fastigheter, en på Limhamn och en i centrala Malmö, omfattande cirka 7 735 kvm fördelat på bostadsfastigheter och kommersiella lokaler.

Real Estate Øresund Award 2020 nominerade i februari Trianon till Årets Nytänkare, för utvecklingen av Entré.

Trianon bjöds i februari in av statsminister Stefan Löfven och bostadsminister Per Bolund att medverka i byggsamtal för diskussion om hur ett fortsatt högt och hållbart bostadsbyggande kan säkerställas.

Nya hyresavtal tecknades i mars och april med verksamheter i Multihuset på Limhamn.

I april vann i april Trianon en markanvisning för nyproduktion av kvarteret Hanna i Ärlöv, med cirka 150 bostäder samt anslutande lokaler. Uppdragsgivare är Burlövs kommun och byggstart 2021.

Trianon förvärvade i maj bostadsfastigheter i Skurup omfattande cirka 22 200 kvm fördelat på 293 lägenheter och ett överenskommet fastighetsvärde om 247 Mkr.

Trianon förvärvade i juni bostadsfastigheter i centrala Malmö och Ärlöv omfattande cirka 19 700 kvm fördelat på 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler. Det överenskomna fastighetsvärdet är 400 Mkr.

I april tecknades ett femtonårigt hyresavtal med Malmö stad för utbyggnad av Malmös mest besökta stadsdelsbibliotek, Rosengårdsbiblioteket. Beräknad inflyttning 2022.

Den 17 juni hölls Trianons årsstämma varvid beslutats att ingen utdelning ska lämnas.

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

Trianon genomförde i juli en riktad nyemission av en miljon aktier av serie B och tillförs 115 Mkr. Nyemissionen möjliggör fortsatt expansion genom värdeskapande investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd samt ytterligare fastighetsförvärv.

Trianon tecknade i augusti avtal med Lernacken Fastigheter AB om att sälja 50 procent i ett bostadsrättsprojekt på Limhamn. Avtalet gäller utveckling av två projektfastigheter omfattande sex silor med ett överenskommet fastighetsvärde om 75 Mkr.

Trianon emitterade i september ytterligare hållbara hybridobligationer om 100 Mkr. Emissionslikviden från kommer att användas i enlighet med bolagets hållbara ramverk daterat 31 mars 2019 och möjliggör ytterligare sociala och miljömässiga investeringar i södra och östra Malmö.

I september invigde Trianon tillsammans med E.ON Sverige en ny solcellspark på 7 800 kvadratmeter och med 3 900 solceller i Södra Möinge i Svalövs kommun. Bolaget kommer framöver köpa sin el från solcellsparken som en konkret åtgärd för att öka andelen förnybar elproduktion.

Kommunfullmäktige i Svedala beslutade i november att ge Bostads AB Svedalahem och Svedala Exploaterings AB i uppdrag att sälja cirka 200 lägenheter, fastigheten Folkets hus samt en obebyggd tomt till Trianon. Förhandlingar förväntas påbörjas i början på 2021.

Bolagets projektportfölj har vuxit under året och Trianon avser att byggstarta cirka 700 lägenheter inom de närmaste 12 månaderna.

Spridningen av Covid-19 har skapat en osäkerhet både i Sverige och resten av världen. Trianons styrelse och ledning följer utvecklingen och Folkhälsomyndighetens råd och inom bolaget har åtgärder vidtagits för att säkerställa att verksamheten fortgår

enligt plan. För Trianon har pandemin hittills inte haft väsentlig effekt på resultat och finansiell ställning. Detta eftersom Trianons fastighetsbestånd, med 75 procent bostäder och samhällsfastigheter, ger bolaget stabilitet. En stor del av handelssegmentet utgörs dessutom av dagligvaruhandel, närhandel och samhällskontrakt, vilket medför minskad risk i detta segment.

Under november 2020 har cirka 97 procent av de lån som förfaller 2020 och 2021 omförhandlats, varvid

förfallotidpunkten senarelagts med 12 till 24 månader. Efter omförhandlingarna kommer kapitalbindningen att uppgå till cirka 1,7 år och snitträntan kommer att uppgå till cirka 2,15 procent.

Det finns olika principer för beräkning av momsavdrag och det finns en risk att Skatteverkets tolkning skiljer sig från Trianons, vilket skulle kunna innebära att ytterligare moms kan påföras eller att gjorda avdrag för moms kan ändras. Risker relaterade till moms beskrivs närmare i detta prospekt i avsnittet "Riskfaktorer – Trianon är exponerat för risker relaterade till moms".

NOT 29 Transaktioner med närstående

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

Följande transaktioner har skett med närstående:

MKR	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteflöden 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

MKR	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteflöden och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2017-12-31	2017-12-31	2017-12-31	2017-12-31	2017-12-31	2017-12-31
KONCERNEN						
Närståenderelation:						
Intresseföretag	0,2		0,0		0,0	
Övriga närstående	0,2		-1,3		0,0	
Summa	0,4		-1,3		0,0	

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

MKR	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2017-12-31	2017-12-31	2017-12-31	2017-12-31
KONCERNEN				
Närståenderelation:				
Intresseföretag	1,7		0,0	
Övriga närstående	0,0		20,4	
Summa	1,7		20,4	

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.

2019 MKR	Hyses- intäkter	Övriga intäkter	Fastighets- kostnader	Driftsnetto	Overskotts- 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	Hyses- intäkter	Övriga intäkter	Fastighets- kostnader	Driftsnetto	Overskotts- 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

2017 MKR	Hyses- intäkter	Övriga intäkter	Fastighets- kostnader	Driftsnetto	Overskotts- grad	Verkligt värde fastighet
Typ						
Bostäder	138,7	0,0	-50,5	88,2	63,6%	2 680,5
Handel	69,2	0,0	-35,8	33,4	48,3%	1 139,4
Kontor	25,0	0,0	-6,2	18,8	75,2%	440,5
Samhäll	28,8	0,0	-8,2	20,6	71,5%	432,5
Ej fördelat	0,0	2,5	0,0	2,5	0,0%	0,0
Summa	261,7	2,5	-100,7	163,5	62,5%	4 692,9

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.

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 15, Förvaltningsfastigheter.

Revisors rapport avseende omarbetade finansiella rapporter över historisk finansiell information

Rapport från oberoende revisor

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

Rapport om koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av koncernredovisningen för Fastighets AB Trianon (publ) för den period om tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2019. Bolagets koncernredovisning ingår på sidorna 143-176 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019, 31 december 2018 samt 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för vart och ett av de tre räkenskapsår som slutar den 31 december 2019 enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen.

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 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.

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 15 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 21 samt not 27 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av 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 koncernen, 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 koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 jag vi oss en förståelse av den del av koncernens 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 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 koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om koncernredovisningen

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 ansvariga 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.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedöma 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.

Malmö den 15 december 2020

Mazars AB

Anders Persson

Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn

Auktoriserad revisor

DEFINITIONSLISTA

BTA

Byggnadsteknisk bruttoarea.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastighetsvärdet.

Beräknad årstakt

Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare för perioden januari till september delat med tre multiplicerat med fyra.

Direktavkastning

Beräknat driftnetto på årsbasis i relation till fastigheternas värde.

Direktavkastning exklusive fastighetsadministration

Driftnetto exkl admin i förhållande till fastighetsvärde.

Driftnetto

Hysesintäkter minus kostnader som krävs för att hålla fastigheten igång såsom drift- och underhållskostnader samt personal som sköter fastigheten och kontakten med hyresgästerna. Måttet mäter bolagets överskott från fastighetsverksamheten.

Driftnetto exkl. admin

Driftnetto exklusive fastighetsadministration

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i förhållande till hyresvärde enligt intjäningsförmåga.

Fastighet

Med fastigheter avses såväl fastigheter innehavda med äganderätt som fastigheter innehavda med nyttjanderätt.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga intäktskälla. Fördelningen görs på bostäder, handel, kontor och samhällsfastigheter.

Fastighetsvärde

Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Miljonprogramsområde

Miljonprogrammet var ett program för bostadsbyggande i Sverige som riksdagen beslutade om under 1965 där målet var att bygga en miljon nya bostäder i Sverige under de kommande tio åren. Ett miljonprogramsområde är ett bostadsområde som byggdes under detta program.

Omflyttningsfrekvens

Andelen avflyttade lägenheter i förhållande till totalt antal lägenheter i fastigheten.

Samhällsfastighet

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

Stormalmö

Malmö kommun tillsammans med kommuner i Malmös omnejd.

Uthyrningsgrad

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta exklusive garageyta.

Vakansgrad

Anger andelen vakans i fastighetsbeståndet. Definierad som icke-uthyrda kvadratmeter i relation till totala antalet kvadratmeter i beståndet med undantag av kvadratmeter som renoveras eller är under omflyttning samt projektfastigheter som genomgår nybyggnation eller ombyggnation.

WAULT

Weighted average unexpired lease term är ett mått på den intäktsviktade kvarvarande kontraktstiden och definieras som återstående kontraktsvärde dividerat med årligt hyresvärde.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.

ADRESSER

BOLAGET

Fastighets AB Trianon (publ)

Västra Kanalgatan 5
211 41 Malmö
Telefonnummer: 040-611 34 00
www.trianon.se

REVISOR

Mazars AB

Carlskatan 6 211 20 Malmö

LEGAL RÅDGIVARE TILL BOLAGET

Advokatfirman Vinge KB

Östergatan 30
211 22 Malmö