



ÅRSREDOVISNING 2018

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

TRIANON 

INNEHÅLL

TRIANON ÅRSREDOVISNING

4	TRIANON PÅ 2 MINUTER
6	ÅRET I KORTHET
8	VD HAR ORDET: ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR
10	ORDFÖRANDEORD: 2018 – ETT EXPANSIVT ÅR
12	STRATEGI, MÅL OCH UTFALL
16	FASTIGHETSMARKNAD 2018
18	FASTIGHETSBESTÅND: BESTÅNDET I SIFFROR
21	FASTIGHETSBESTÅND: OFFENSIVA FÖRVÄRV UNDER ÅRET
22	FASTIGHETSBESTÅND: VÅR FÖRVALTNING – HÅLLBAR OCH KUNDFOKUSERAD
24	FASTIGHETSBESTÅND: UTVECKLING AV EN STARK PORTFÖLJ MED POTENTIAL
26	HÅLLBARHET: FÖR EN POSITIV SAMHÄLLSUTVECKLING I MALMÖ
27	SOCIAL HÅLLBARHET: SAMVERKAN OCH INITIATIV
29	MEDARBETARE OCH ORGANISATION: FÖRDJUPAT ARBETSMILJÖARBETE
32	MILJÖ: FOKUS PÅ ENERGIEFFEKTIVISERINGAR
34	AKTIEN: POSITIV AKTIEUTVECKLING UNDER 2018
36	INTJÄNINGSFÖRMÅGA
38	FINANSIERING
41	VÄRDERING
42	RISKER OCH HANTERING
43	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT
49	STYRELSE & LEDNING

TRIANON ÅRSREDOVISNING 2018

52	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
66	NYCKELTAL
67	HÄRLEDNING AV NYCKELTAL
68	KONCERNENS RÄKENSKAPER
72	MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER
77	NOTER
102	STYRELSENS FÖRSÄKRAN
103	REVISIONSBERÄTTELSE
108	DEFINITIONER OCH ÖVRIGT
110	FASTIGHETSREGISTER
113	KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA
113	FINANSIELL KALENDER



TRIANON ÄR FASTIGHETSBOLAGET SOM ÄGER, FÖRVALTAR, UTVECKLAR SAMT BYGGER BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER I MALMÖ. FÖRETAGET VERKAR FÖR ETT HÅLLBART BOENDE BÅDE SOCIALT OCH MILJÖMÄSSIGT OCH HAR SITT FASTIGHETSBESTÅND I OMRÅDENA: CITY, LIMHAMN/SLOTTSTADEN, LINDÄNGEN/ HERMODSDAL, ROSENGÅRD SAMT OXIE. BOLAGET ÄR ENTREPRENÖRSDRIVET MED EN ORGANISATION OCH ETT ARBETSSÄTT SOM PRÄGLAS AV FLEXIBILITET, SNABBHET OCH HÖG SERVICENIVÅ. FÖRETAGSSTRATEGIN HAR SIN GRUND I LYHÖRDHET, ATT NOGGRANT FÖLJA SAMHÄLLSUTVECKLINGEN OCH UPPTÄCKA NYA TRENDER FÖR ATT FINNA INTRESSANTA AFFÄRSMÖJLIGHETER. BOLAGET ÄR SEDAN 21 JUNI 2017 NOTERAT PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER.

TRIANON

PÅ 2 MINUTER

TRIANON ÄR ETT ENTREPRENÖRSDRIVET FASTIGHETSBOLAG SOM ÄGER, FÖRVALTAR, FÖRVÄRVAR, UTVECKLAR SAMT BYGGER BÅDE BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA LOKALER I MALMÖ. BOLAGET VERKAR FÖR ETT HÅLLBART BOENDE SAMT ETT SOCIALT ANSVARSTAGANDE OCH FASTIGHETERNA ÅTERFINNS RUNTOM I MALMÖ.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARE

Trianon-aktien handlas på Nasdaq First North sedan den 21 juni 2017. Introduktionskursen var 48 kr. Kursen per den 31 december 2018 uppgick till 63,80 kr (50,75), och bolagets totala börsvärde var då 2,1 Mdkr (1,7). Totalt omsattes under 2018 4,2 miljoner aktier (2,5) till ett värde av 235,2 Mkr (128,1).

De fem största ägarna per den 31 december, 2018:

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

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Trianon har som övergripande mål att inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet till 6,6 Mdkr, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016, som uppgick till 3,3 Mdkr. Vid utgången av 2018 uppgick fastighetsvärdet till 5,9 Mdkr.

Den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital ska som lägst uppgå till 10 procent över en konjunkturcykel. Vid utgången av 2018 uppgick den till 14 procent.

Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid utgången av 2018 uppgick den till 57 procent.

Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger. Vid utgången av 2018 uppgick den till 3,6 gånger.

2018



FASTIGHETSVÄRDE (MDKR)

5,9



FASTIGHETSPORTFÖLJ (KVM)

272 000

Total uthyrningsbar yta exklusive garage och intressebolag. Ökat med 49 000 kvm under 2018



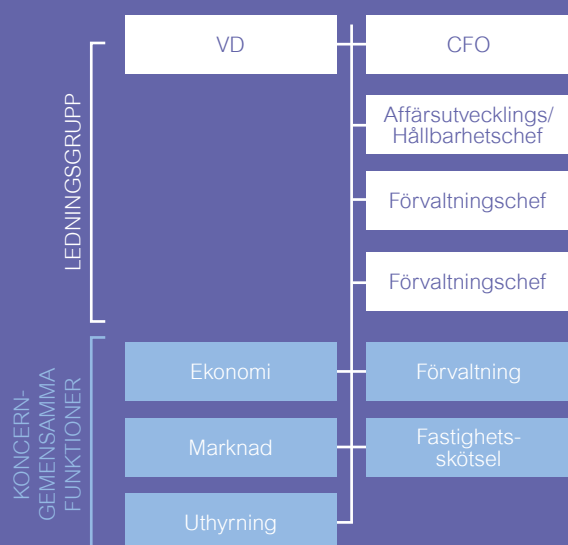
ANTAL FASTIGHETER

54

FASTIGHETSBESTÅND OCH FASTIGHETSVÄRDE

TRIANONS FASTIGHETSBESTÅND BESTÅR AV BOSTADS-, HANDELS-, KONTORS- OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER. FASTIGHETERNA FINNS I OMRÅDEN: CITY, LIMHAMN/SLOTTSTADEN, LINDÄNGEN HERMODSDAL, ROSENGÅRD OCH OXIE.

ORGANISATION



GENOMSNITTLIGT ANTAL ANSTÄLLDA



FÖRVALTNINGSKONTOR

	Lindängen / Hermodsdal/Oxie	Limhamn	Rosengård	City
andel av hyresvärde	31%	11%	15%	43%
andel av yta	36%	11%	15%	38%

VARFÖR INVESTERA I TRIANON

- ✓ Ett lokalt fastighetsbolag med stort kundfokus, erfaren ledning och organisation samt en fokuserad fastighetsportfölj.
- ✓ Trianon arbetar med miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet, som genererar både samhällsnytta och kundnytta och ska generera långsiktigt värde för Trianons aktieägare.
- ✓ Målet att fördubbla fastighetsvärdet inom 3-5 år till 6,6 Mdkr, uppnår Trianon under 2019 och därmed har bolaget solid grund att bygga vidare på för framtiden.

HÅLLBARHET

TRIANON HAR UNDER ETT FLERTAL ÅR ARBETAT SYSTEMATISKT MED ATT FÖRENA MILJÖMÄSSIG, EKONOMISK OCH SOCIAL HÅLLBARHET. DETTA ARBETE HAR GENERERAT BÅDE SAMHÄLLSNYTTA OCH KUNDNYTTA OCH KOMMER ATT FORTSÄTTA TILLÄMPAS PÅ NYA FÖRVARV I DE OMRÅDEN TRIANON VERKAR.

DETTA SKA VI GÖRA GENOM ATT:

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

ÅRET 2018

I KORTHET

Q1

Hyresavtal med Coop Sverige Fastigheter AB om cirka 3 000 kvm vid Värnhemstorget.

Hyresavtal med det vietnamesiska restaurangkonceptet Noodle Company™ som öppnar sin första restaurang på Entré.

Tioårigt hyresavtal med Extremezone AB för ett sport- och actioncenter om cirka 4 000 kvm på Entré.

Hyresavtal med Skatteverket och BarnmorskeStationen på Rosengård Centrum.

Emitterar icke säkerställda företagsobligationer om 350 Mkr.

Q2

Företagsobligationen noteras på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018.

Förvärvar mark i Bunkeflostrand om totalt 74 500 kvm.

Hyresavtal med ny aktör för upplevelser, restauranger och aktiviteter på Entré om totalt 4 700 kvm.

Hyresavtal med Domino's Pizza på Rosengård Centrum.

Förvärvar för 88 Mkr två fastigheter på Norra Sorgenfri i Malmö med 26 000 kvm bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvm.

Q3

Kvarteret Vårsången på Lindängen nomineras till Malmö stadsbyggnadspris.

Förvärvar för 226 Mkr 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 kvm.

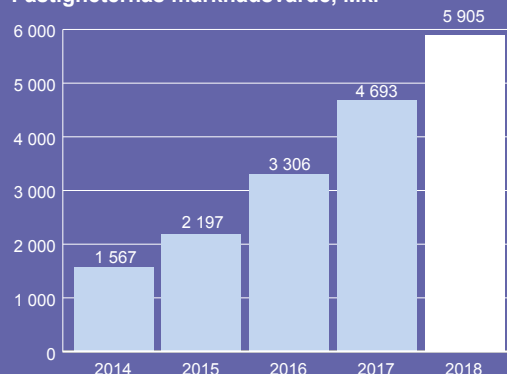
Q4

Förvärvar för 123 Mkr två bostadsfastigheter på Hermodsdal i Malmö med totalt 105 lägenheter och ett mindre antal lokaler med en total uthyrningsbar area om 7 800 kvm.

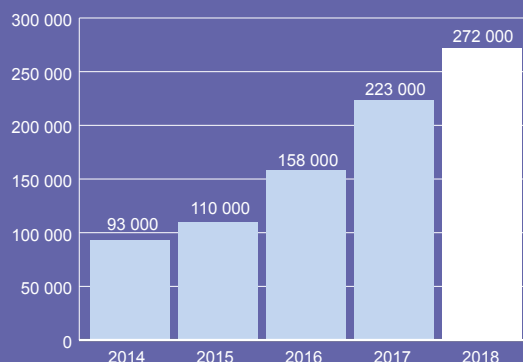
Trianon har tillsammans med Malmö stad, Malmö Universitet, PEAB, Carnegie, SEB och Grenspecialisten Förvaltning AB, beviljats medel från Vinnova för att utreda förutsättningar för fler att kunna efterfråga nyproducerade bostäder i utsatta områden. Ett sätt kan vara att använda en social obligation för att finansiera kontantinsatsen för en bostadsrätt.

Ett fastighetsvärde på närmare 6 Mdkr

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



Uthyrningsbar yta, kvm



Q1 2019

HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Trianon genomför sitt största förvärv hittills. Bolaget förvärvar 11 bostadsfastigheter om 781 lägenheter och ett mindre antal kommersiella lokaler belägna på Hermodsdal till ett fastighetsvärde om 900 Mkr av Willhem AB.

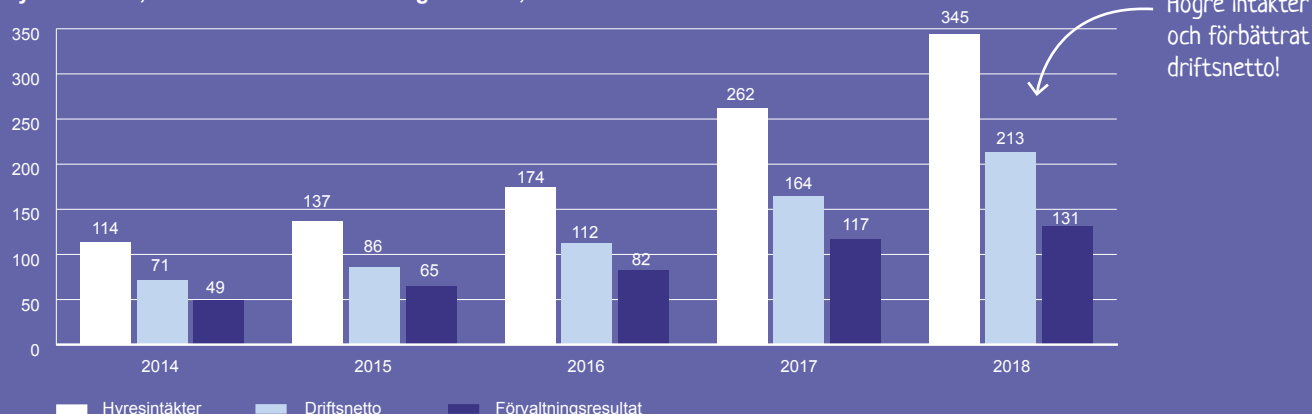
Med förvärvet når Trianon sitt långsiktiga mål om ett fastighetsvärde på 6,6 Mdkr redan under 2019.

Trianon hyr ut till ny livsmedelsaktör på Rosengård Centrum i Malmö som öppnar livsmedelsbutik med lågprisinriktning och med ett sortiment från hela världen.



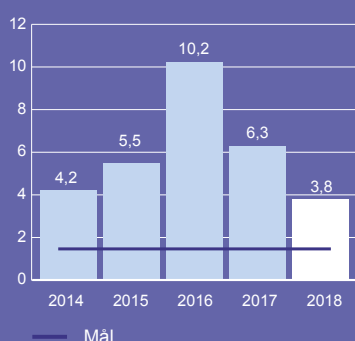
2018 VAR ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR FÖR TRIANON. VI TOG STORA STEG MOT VÅRT LÅNGSIKTIGA MÅL OM ETT FASTIGHETSVÄRDE PÅ 6,6 MDKR INOM TRE-FEM ÅR GENOM FLERA STRATEGISKA FÖRVARV. FEBRUARIS FÖRVARV AV YTTERLIGARE ELVA FASTIGHETER MED NÄSTAN 800 LÄGENHETER PÅ HERMODSDAL INNEBÄR ATT VI REDAN UNDER 2019 UPPNÅR VÅRT LÅNGSIKTIGA MÅL. DET ÄR EN MYCKET VIKTIG MILSTOLPE FÖR OSS SOM BOLAG OCH SKAPAR EN NY GRUND FÖR OSS ATT BYGGA VIDARE PÅ.

Hysesintäkter, Driftsnetto och Förvaltningsresultat, Mkr

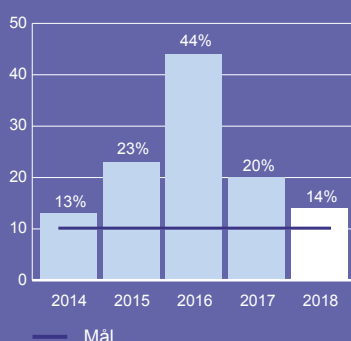


NYCKELTAL	2018	2017	2016	2015	2014
Hysesintäkter, Mkr	345	262	174	137	114
Driftsöverskott, Mkr	213	164	112	86	71
Förvaltningsresultat, Mkr	131	117	82	65	49
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag, Mkr	136	124	127	71	49
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	212	321	421	132	85
Årets totalresultat, Mkr	267	340	402	160	56
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	5 905	4 693	3 306	2 197	1 567
Balansomslutning, Mkr	6 041	4 861	3 479	2 300	1 669
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	6,3	10,2	5,5	4,2
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	14%	20%	44%	23%	13%
Belåningsgrad, %	57%	54%	56%	57%	56%
Soliditet, %	34%	37%	34%	35%	35%
Eget kapital per aktie, kr	57,57	51,13	42,02	28,42	22,69
Resultat per aktie, kr	7,44	10,15	14,29	5,82	2,20
EPRA NAV per aktie, kr	69,80	61,86	52,28	34,32	28,19
Hysesvärde, Mkr	438	366	231	150	123
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89%	85%	96%	98%	98%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	272	223	158	110	93

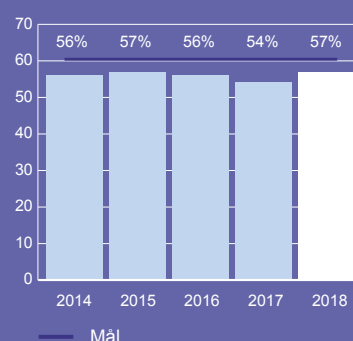
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR

MED EN VÄXANDE VERKSAMHET

2018 VAR ETT FRAMGÅNGSRIKT ÅR FÖR TRIANON. VI TOG STORA STEG MOT VÅRT LÅNGSIKTIGA MÅL OM ETT FASTIGHETSVÄRDE PÅ 6,6 MDKR INOM TRE-FEM ÅR GENOM FLERA STRATEGISKA FÖRVARV.

Förvärvet i början av 2019 av ytterligare elva fastigheter med nästan 800 lägenheter på Hermodsdal innebär att vi redan under 2019 uppnår vårt långsiktiga mål. Det är en mycket viktig milstolpe för oss som bolag och skapar en ny grund för oss att bygga vidare på.

Under 2018 fokuserade vi på uthyrning och lyckades väl med både Entré och Rosengård, vilket skapar förutsättningar för fortsatt tillväxt av förvaltningsresultatet. Avtalet med en ny och stor livsmedelsaktör innebär att Rosengård Centrum nu i stort sett är fullt uthyrt.

Vi fortsatte också med värdeskapande investeringar med renovering av ett 100-tal lägenheter samt färdigställde 100 nyproducerade lägenheter i Oxie. Slutligen etablerade vi Trianon på obligationsmarknaden genom en väsentligt övertecknad emission som tillförde bolaget 350 Mkr. I summeringen av 2018 vill jag speciellt rikta ett varmt tack till våra medarbetare för utomordentliga insatser samt ett stort tack till kunder och aktieägare som har satt sin tilltro till Trianon.

Den ekonomiska utvecklingen var stark på alla nivåer i bolaget. Hyresintäkterna ökade med 32 procent till 345 Mkr (262) som en effekt av förvärvade fastigheter, värdeskapande investeringar och ökad uthyrning. Trots Trianons kraftiga expansion är kostnaderna väl under kontroll och på en konkurrenskraftig nivå. Driftsnettot och förvaltningsresultatet fortsatte att förbättras med 30 procent till 213 Mkr (164) respektive 12 procent till 131 Mkr (117) för helåret. Kassaflödet från den löpande

verksamheten utvecklades också positivt och uppgick till 152 Mkr (86). Trianons finansiella ställning är fortsatt stark med en belåningsgrad på 57 procent (54) och en soliditet på 34 procent (37) vid årsskiftet.

Framgångsrik uthyrning

Under 2018 ökade vi uthyrningen med 14 Mkr, varav en stor del av de ökade hyresintäkterna kommer under 2019. Uthyrningsgraden ökade från 85 till 89 procent under året. Stort fokus har legat på Entré. Från att vi tillträdde fastigheten sommaren 2017 har vi ökat uthyrningen från 48 till 72 procent per årsskiftet 2018/2019. Även för Rosengård Centrum utvecklades uthyrningen positivt och fastigheten är nu i närmaste helt uthyrd i och med det nya avtalet med en ny och stor livsmedelsaktör nu är på plats.

Förvärv under året

Under året tillträdde vi de 437 lägenheterna i Lindängen, som förvärvades i slutet av 2017, samt förvärvade 171 lägenheter i Sofielund. Båda förvärven är strategiskt viktiga för Trianon. Fastigheten på Lindängen ligger i anslutning till vårt befintliga bestånd medan fastigheten i Sofielund är en ny etablering för Trianon i ett centralt läge med stora möjligheter till uppgradering av lägenheterna. I båda fallen kommer vi att applicera vår framgångsrika modell för en aktiv förvaltning där vi arbetar med ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet. Dessutom förvärvade vi 26 000 kvm bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvm på Norra Sorgenfri. Under det fjärde kvartalet förvärvade Trianon också två fastigheter i Hermodsdal om totalt 105 lägenheter. Fastigheterna ligger i anslutning till befintliga fastigheter och passar väl in i Trianons bestånd. Endast sju procent av lägenheterna är renoverade vilket ger en stor potential för uppgraderingar.

Omfattande bosociala insatser

Trianons bosociala insatser är en central del inom den sociala hållbarheten. Under året hyrde vi ut 70



lägenheter till Malmö stad för att motverka hemlösheten. Vi byggde om ett kontor i Limhamn till 26 lägenheter som hyrs ut till ett vårdbolag för boende med särskilda behov. Utöver dessa färdigställde vi ytterligare 100 lägenheter med hjälp av investeringsstöd och kunde därmed tillhandahålla rimliga hyror. Vi fortsatte med att skapa arbete för långtidsarbetslösa boenden i våra områden, och vi gav stöd till ungdomsverksamheter, bland annat inom fotboll.

Högt tempo i nyproduktionen

Vår nyproduktion utvecklades också väl under året med 100 nya lägenheter i Oxie och där byggstartade vi ytterligare 144 lägenheter. De byggs med redan godkänt investeringsstöd och beräknas stå klara under det fjärde kvartalet 2019 och första kvartalet 2020. För 2019 kommer vi att byggstarta ytterligare 70 lägenheter i Hyllie då detaljplanen nu är klar. Om detaljplanen för Rosengård och Norra Sorgenfri vinner laga kraft under 2019 räknar vi med att även påbörja byggnation av 200-300 lägenheter i år.

Fortsatt stark fastighetsmarknad

För 2019 har jag en positiv syn på fastighetsmarknaden, och speciellt då i Malmö med en hög efterfrågan i våra

segment med hyror som kan matcha hyresgästernas betalningsförmåga. Trianon medverkar i ett Vinnova-projekt för att undersöka möjligheterna att genom en så kallad social obligation förnya och utveckla bostadsmarknaden i Malmö. En social obligation kan bidra till att fler kan äga sin bostad och därmed sätta igång flyttkedjor och bidra till bostadskarriärer.

Jag bedömer också att vi kommer att ha en bibehållen låg räntenivå under 2019, vilket är positivt för Trianons resultat.

Mål och fokus för 2019

Vårt mål för 2019 var att uppnå det långsiktiga målet om 6,6 Mdkr i fastighetsvärde år 2020 i förtid. Med vårt hittills största förvärv når vi nu detta mål. Det innebär också att vi närmar oss målet om att 80 procent av beståndet ska bestå av bostads och samhällsfastigheter jämfört med dagens 69 procent. Med fokus på uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv ser jag att 2019 kommer att bli ytterligare ett framgångsrikt år för Trianon.

Olof Andersson, VD

2018 - ETT EXPANSIVT ÅR

Hur vill du sammanfatta 2018 för Trianon?

Vi har fortsatt att i hög takt expandera vår fastighetsportfölj med ökat förvaltningsresultat och ökad lönsamhet. På två år har vår fastighetsportfölj ökat från 3,3 till 5,9 miljarder kr vid utgången av året. Genom förvärven av bostadsbyggrätter på Norra Sorgenfri, mark i Bunkeflostrand och markanvisningen i Hyllie skapas också förutsättningar för en fortsatt expansion genom byggnation av hyresbostäder i egen regi.

Omvandlingen av Entré från ett köpcentrum till ett stadsdelscentrum med närhandel, upplevelser och samhällsservice löper på och sedan vi tillträdde sommaren 2017 har vi höjt uthyrningsgraden från 48 till 72 procent.

Jag är också nöjd med och imponerad av det sätt som organisationen anpassats och utvecklats avseende bolagets tillväxt och de ökade krav på information, redovisning och rapportering, som vår börsnotering inneburit.

Hur ser du på Trianon som börsbolag idag – ett och ett halvt år efter noteringen?

Genom börsintroduktionen 2017 har kännedomen om Trianon, vad vi gör och vårt kunnande ökat väsentligt hos kunder, beställare, myndigheter och allmänheten. Men naturligtvis också hos våra många nya aktieägare, många med stark lokal anknytning till Malmö och Skåne. Genom vår starka utveckling som lokalt fastighetsbolag kan vi bidra till en positiv utveckling av Malmö. På så sätt kan vi också framöver fortsätta att skapa värden för våra aktieägare.

Hur ser du på Trianons finansiella ställning?

Vi har som mål att fortsätta att utveckla och expandera verksamheten med en belåningsgrad på högst 60 procent. Vårt starka kassaflöde kombinerat med goda möjligheter till belåning i bank eller via obligationslån ger oss goda förutsättningar att göra offensiva förvärv.

Vi köper fastigheter på rimliga prisnivåer, samt utvecklar och bygger främst bostäder, vilket gör att vi kontinuerligt stärker kassaflödet.

Vad har ni uppnått inom bolagsstyrning under året och vilka frågor har ni fokuserat på i styrelsen?

Vi har ett väl fungerande samarbete mellan ledning och styrelse. Våra styrelseledamöter representerar också en stor bredd avseende erfarenhet, kompetens och kunnande inom bland annat handel, industri, IR/media, juridik, hållbarhet, bygg och fastighet samt management. Det innebär att vi har väldigt öppna diskussioner, och det är lätt att komma till beslut. Däremot har vi inga separata utskott för revision och ersättningar då bolagets storlek inte kräver det. Under året har vi arbetat mycket med att utveckla och revidera policys för frågor som jämlikhet, finans, kommunikation, insiderhandel, arbetsmiljö och skatter. Vi har även arbetat vidare med hållbarhetsstrategin samt en gemensam värdegrund för företaget. Andra frågor, som löpande behandlas, rör bland annat förvärv och nyproduktion liksom finansiering, lönsamhet och organisationsutveckling.

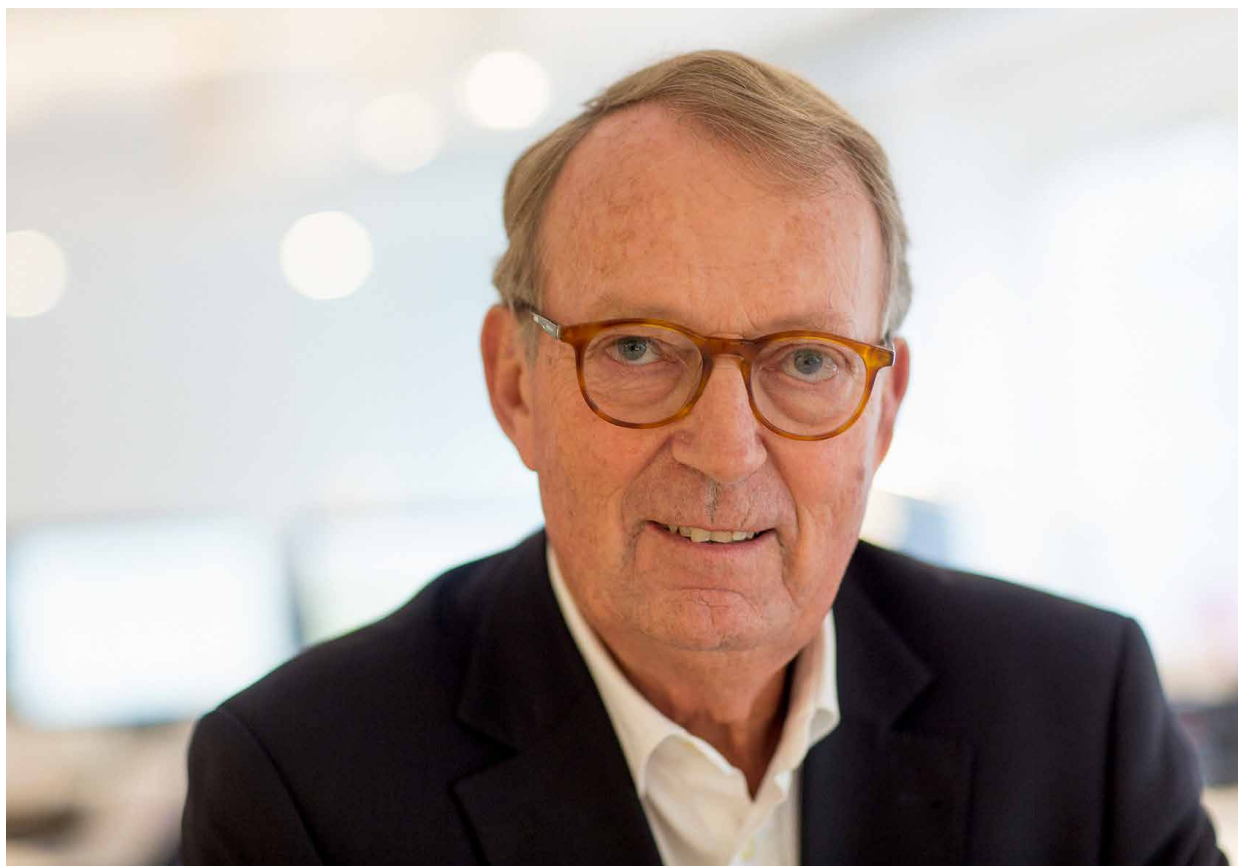
Hur bedömer du fastighetsmarknaden idag och framåt?

Generellt har fastighetsmarknaden i Sverige utvecklats positivt under 2018 med undantag av bostadsrättsmarknaden, främst premiumsegmentet i Stockholm. Transaktionsmarknaden är fortsatt stark – hög efterfrågan och stabil marknad, även i Malmö. Vi köper gärna i miljonprogramsområdena, där vi har arbetat upp ett kunnande och kompetens. Vi använder vår modell där med en aktiv och hållbar förvaltning.

Inför 2019 ser jag inga större hot och risker för Trianons marknad. Även om räntan går upp lite har vi ändå bra möjligheter att utveckla bolaget. 50 procent av vår låneportfölj är räntesäkrad. Vår ambition är att



GENOM VÅR STARKA UTVECKLING SOM LOKALT FASTIGHETSBOLAG KAN VI BIDRA TILL EN POSITIV UTVECKLING AV MALMÖ. PÅ SÅ SÄTT KAN VI OCKSÅ FRAMÖVER FORTSÄTTA ATT SKAPA VÄRDEN FÖR VÅRA AKTIEÄGARE.



byggstarta mellan 200-300 lägenheter under 2019. Det är en hög ambitionsnivå att sätta igång så många lägenheter i produktion för ett bolag av vår storlek. Malmö växer och efterfrågan på hyresrätter är fortsatt hög, vilket stämmer väl med våra ambitioner att växa som bolag.

Vilka ambitioner har Trianon för 2019?

Vi ser affärsmässigt på vår verksamhet. Vi fokuserar på förvärv i rätt lägen och till rimliga priser. Det viktiga är att vi kan vidareutveckla fastigheterna och skapa god lönsamhet. Vi är inte rädda för besvärliga

utvecklingsprojekt där vi ser en betydande potential. Vi har en väldigt bra kunskap om den lokala marknaden i Malmö och har goda kontakter med staden, mäklare, andra fastighetsägare med flera. Jag ser alla möjligheter att Trianon ska fortsätta sin positiva utveckling under 2019.

Mats Cederholm,
styrelseordförande

STRATEGISK INRIKTNING

UTVECKLING MOT MÅLET MED FÖRDUBBLAT FASTIGHETSVÄRDE

TRIANONS VISION ÄR ATT VARA DET MEST LÖNSAMMA OCH VÄLSKÖTTA FASTIGHETSBOLAGET I MALMÖ. DET LÅNGSIKTIGA MÅLET ÄR ATT ÖKA FASTIGHETSVÄRDET FRÅN 3,3 (2016) TILL 6,6 MDKR INOM TRE TILL FEM ÅR. TRIANON ÄR PÅ GOD VÄG – VID UTGÅNGEN AV 2018 UPPGICK FASTIGHETSVÄRDET TILL 5,9 MDKR OCH MED FÖRVÄRVEN I BÖRJAN AV 2019 NÅR VI VÅRT MÅL. STRATEGIN BYGGER PÅ FORTSATT FOKUS PÅ LOKAL NÄRVARO OCH PÅ FASTIGHETER I MALMÖ GENOM VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND, FÖRVÄRV AV NYA FASTIGHETER OCH UTVECKLING AV NYA BOSTÄDER GENOM NYPRODUKTION.

VISION

Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö. Visionen bär vi med oss varje dag i arbetet. Beviset på det mest lönsamma bolaget ser vi på avkastningen på det egna kapitalet. Ett kvitto på att vi sköter om fastigheterna och våra hyresgäster är att Trianon har en låg omflyttningsfrekvens.

AFFÄRSIDÉ

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

AFFÄRSMODELL

Trianons affärsmodell bygger på en aktiv och hållbar förvaltning av fastigheter med stor utvecklingspotential i Malmö.

Basen i vår affär är utveckling av våra fastigheter och områden. Utvecklingspotentialen är beroende på typ av fastighet (bostads-, kontors-, handels- och samhällsfastigheter) och geografiskt läge. Utvecklingspotential definieras som Uthyrning, Upprustning, Förvärv, Nyproduktion eller Konvertering.

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



FOKUS FÖR TRIANON KOMMER ATT VARA FÖRVÄRV, NYPRODUKTION, UPPRUSTNING OCH UTHYRNING.

MÅL MÅLET ÄR ATT 80% AV BESTÄNDET SKA UTGÖRAS AV BOSTADS- OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER



ÄGA – Vårt mål är att vara långsiktiga ägare till fastigheter i Malmö.

FÖRVALTA – Vi bedriver fastighetsförvaltningen med egen personal för att ge hyresgästerna bästa service.

UTVECKLA – Varje hus och område har en egen utvecklingspotential som vi ska ta tillvara.

BYGGA – Vi ser det som möjligheter att utveckla vårt fastighetsbestånd genom att bygga nya hyresrätter på en marknad med stor bostadsbrist.

ENGAGEMANG – vi är engagerade och ärliga. Vi främjar en inkluderande kultur som präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Vi engagerar oss för våra medarbetare, hyresgäster, samhället och miljön. Tillsammans skapar vi bättre stads- och boendemiljö med hållbara lösningar och långsiktig lönsamhet.

NYTÄNKANDE - vi strävar hela tiden mot att bli bättre på det vi gör. Vi ska vara med och bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling i Malmö. Med entreprenörskap och kreativitet skapar vi affärsnytta och värde.

MOD – vi är modiga och vågar ta ställning för att utveckla nya affärsmodeller. Vi ser nya möjligheter, fattar beslut och har mod att satsa. Tillsammans gör vi skillnad i staden och för Malmöborna.

STRATEGI

UTFALL

- ✓ FORTSÄTTA UTVECKLA BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND GENOM VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR OCH EFFEKTIVISERINGAR.

UTFALL 2018

- Under året har Trianon renoverat 103 lägenheter samt investerat i värdeskapande hyresgäst Anpassningar bland annat på Entré, Rosengård och Värnhem.

- ✓ FORTSATT FOKUS PÅ UTHYRNING OCH PÅ FASTIGHETER I MALMÖ.

UTFALL 2018

- Nya hyresavtal på Entré: ExtremeZone, Global Attraction, Folk tandvården, Noodle Company samt lokaler för upplevelser, restauranger och aktiviteter. Sedan tillträdet sommaren 2017 har vi ökat uthyrningsgraden från 48 till 72 procent.
- Nya hyresavtal på Rosengård Centrum: Skatteverket, BarnmorskeStationen samt föreningsverksamheter och butikslokaler. Vid utgången av 2018 var 30 000 av totalt 31 600 kvm uthyrda.

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

UTFALL 2018

- Tillträde av två bostadsfastigheter på Lindängen om 437 lägenheter för 462 Mkr.
- Förvärv av fyra bostadsfastigheter på Norra och Södra Sofielund bestående av 171 lägenheter för 226 Mkr.
- Förvärv av två fastigheter på Norra Sorgenfri med 26 000 kvm bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvm för 88 Mkr med tillträde 2019.
- Förvärv av mark i Bunkeflostrand om totalt 74 500 kvm.
- Förvärv av två bostadsfastigheter på Hermodsdal bestående av 105 lägenheter för 123 Mkr med tillträde 2019.

- ✓ SKAPA LÖNSAM TILLVÄXT GENOM FORTSATT UTVECKLING AV PROJEKT-PORTFÖLJEN, BLAND ANNAT GENOM ATT BYGGA NYA HYRESRÄTTER I MALMÖ.

UTFALL 2018

- 100 lägenheter färdigställdes i Oxie och ytterligare 140 lägenheter byggstartades som beräknas vara klara 2019/2020.
- 26 lägenheter färdigställdes i Limhamn genom konvertering av kontorslokaler till bostäder.

FINANSIELLA MÅL

UTFALL

Med förvärv första halvåret 2019 kommer fastighetsvärdet att nås.

FASTIGHETSVÄRDET

MÅL: 6,6 Mdkr inom tre till fem år

Trianon har som mål att inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016.

UTFALL 2018

5,9 Mdkr

Under 2018 ökade vi fastighetsvärdet till 5,9 Mdkr, främst genom förvärv och nyproduktion av bostadsfastigheter samt ökad uthyrningsgrad, inte minst på Entré.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MÅL: > 10 %

För att säkerställa att bolagets tillväxtnål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 10 procent över en konjunkturcykel.

UTFALL 2018

14 %

Med 14 procents avkastning överträffade vi målet om 10 procent genom värdeskapande investeringar, ökad uthyrning och förvärv. Det lite lägre utfallet för 2018 jämfört med 2017 beror främst på att marknadens avkastningskrav sjönk under fjolåret medan de var relativt stabila under 2018.

BELÄNINGSGRAD

MÅL: < 60 %

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

UTFALL 2018

57 %

Belåningsgraden uppgick till 57 procent, vilket var högre än föregående år men väl under målet, trots Trianons expansion.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MÅL: > 1,5 ggr

Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger.

UTFALL 2018

3,8 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,8 gånger, väl över vårt mål. De lite högre räntekostnaderna genom obligationsupplåningen kompenseras till viss del genom det högre förvaltningsresultatet.

FASTIGHETSMARKNADEN 2018

Avsnittet Fastighetsmarknaden 2018 baseras på en rapport från Forum Fastighetsekonomi i december 2018.

SVERIGE HADE UNDER ÅRET ETT BRA KONJUNKTURLÄGE OCH SYSSELSÄTTNINGEN I LANDET VAR FORTSATT HÖG TROTS ATT TILLVÄXTEN DÄMPATS NÅGOT. DEN GLOBALA KONJUNKTUREN VAR OCKSÅ I ETT POSITIVT LÄGE, MEN HANDELSRESTRIKTIONER MELLAN USA OCH KINA ÖKADE OSÄKERHETEN, VILKET ÄVEN PÅVERKAT AKTIEMARKNADEN. INTRESSET FÖR FASTIGHETSAFFÄRER VAR FORTSATT STORT SAMTIDIGT SOM RISKERNA ÖKAT, VILKET I SIN TUR PÅVERKAT NYPRODUKTIONEN.

Under de senaste åren har tillväxten till stor del drivits av bostadsinvesteringar vilket främst i de större städerna har utvecklats mot ett överutbud och sjunkande bostadsrättspriser. Malmö har dock inte påverkats i samma utsträckning utan prisutvecklingen var ganska stabil under året. Riksbanken bedömer att konjunkturen fortsätter vara stark 2019, men att tillväxten mattas av något.

Transaktionsvolymen på fastighetsmarknaden var fortsatt stor och uppgick till drygt 150 Mdkr under 2018 vilket var något högre än föregående år (Källa: Newsec). Intresset för logistikfastigheter ökade som ett resultat av den växande e-handeln medan intresset för handelsfastigheter minskade.

De börsnoterade fastighetsbolagen var under året aktiva på marknaden vilka gynnades av en stark utveckling på aktiemarknaden i kombination med låga räntor. Under 2018 förvärvade Trianon cirka 700 lägenheter i det befintliga beståndet, 140 lägenheter

i nyproduktion och bostadsbyggrätter om 26 000 kvm BTA. Det fanns även ett stort utländskt intresse för den svenska fastighetsmarknaden.

Samtidigt ökade riskerna på fastighetsmarknaden bland annat på grund av låga avkastningskrav, stark hyrestillväxt och lågt ränteläge. Flera planerade bostadsrättsprojekt i exempelvis Stockholmsregionen drogs tillbaka eller gjordes om till hyresrättsprojekt. Samma tendenser syntes även i andra kommuner som tidigare har haft en stor nyproduktion.

Hyresutveckling i hyresbostäder

Hyrorna i nyproduktion fortsatte stiga i snabb takt och ofta är hyresnivån i en nyproducerad hyresrätt nu 50 procent högre än hyran för en lika stor lägenhet i en äldre fastighet. Det märks även i storstäderna där nyproduktionshyrorna i många fall har börjat nå gränsen för vad hyresgästerna är beredda att betala, om man räknar bort städernas mest attraktiva lägen. Utvecklingen kännetecknas av högre omflyttning och tillfälliga vakanser bland nyproduktionsobjekt. Även bland äldre fastigheter var hyresutvecklingen relativt stark och flera större fastighetsägare tillämpar rullande ROT-renoveringar, vilket ger möjlighet till större hyreshöjningar efter renovering.

I genomsnitt höjdes hyrorna för landets hyresbostäder med 1,1 % under 2018, men både allmännyttan och privata hyresvärdar har yrkat högre höjningar under 2019.

I Malmö finns ett stort intresse för investeringar i bostadsmarknaden oavsett typ av bostadsfastighet och läge. Under året genomfördes exempelvis flera transaktioner rörande hyresrättsprojekt i bland annat Hyllie. Sedan det statliga investeringsstödet infördes 2016 har intresset för investeringar i hyresrättsprojekt med lägre hyra ökat. I samband med regeringsuppdraget slopades investeringsstödet vid årsskiftet 2018/2019 men nu ser det ut som om att stöder kommer att återinföras under året.



Hyresutvecklingen på kontorsmarknaden

Hyresutvecklingen för moderna, miljövänliga och centralt belägna kontorslokaler utvecklades positivt i storstadsregionerna och i regionstäderna. Det är också framförallt här som det har byggts moderna kontorshus under de senaste åren. Det äldre beståndet tappade däremot fortsatt i attraktionskraft.

Bilden för Malmö är splittrad med stor variation beroende på område. Det har byggts mycket kontor i staden och takten är fortsatt hög, exempelvis i Hyllie där det pågår flera projekt. Betalningsviljan för nyproducerade och moderna lokaler är på sina håll mycket hög. Samtidigt har uthyrningsläget varit svårt i andra områden med många vakanser som tyder på en mättad marknad.

Positiv utveckling för närhandel

Hyresutvecklingen vad gäller handelslokaler har under en tid varit svag även om ökande försäljningsvolymen,

främst inom sällanköpshandeln, kan tala för en kommande uppgång. Samtidigt har e-handels starka tillväxt fortsatt vilket bör påverka hyresutvecklingen negativt för butikslokaler på sikt.

I Malmö har uthyrningsläget för butiker varit svårt under lång tid. Flera handelsplatser upplever en negativ utveckling med lönsamhetsproblem för många handlare och betydande vakanser både i köpcenter och cityhandel. I Malmö är det framförallt sällanköpshandeln som varit hårt konkurrensutsatt medan dagligvaruhandeln gått starkare framåt. Handeln i Trianons fastigheter utgörs till stor del av närhandel och där har trenden varit positiv både avseende hyresnivåer och uthyrningsgrad. I områden som Limhamn och Rosengård Centrum präglas handeln främst av närservice och många av dessa verksamheter har klarat sig bättre trots strukturomvandlingen i handeln.

TRIANONS BESTÅND

UNDER 2018 HAR TRIANON TILLTRÄTT 8 FASTIGHETER OCH TOTALT 608 LÄGENHETER OCH 20 LOKALER SAMT BYGGT 100 NYA BOSTÄDER. BOLAGETS BESTÅND HAR VUXIT MED 49 000 KVM UTHYRINGSBAR YTA VARAV 42 500 KVM BOA JÄMFÖRT MED FÖREGÅENDE ÅR.

Fastighetskategori	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR YTA, KVM	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
				MSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Bostäder	29	2 083	159 251	3 541	22 237	227	1 426
Handel	9	43	81 976	1 363	16 630	152	1 857
Kontor	5	1	12 009	460	38 306	28	2 339
Samhäll	8	85	18 620	439	23 566	30	1 638
Total	51	2 212	271 856	5 803	21 347	438	1 611
Område							
City	21	647	104 197	2 387	22 910	189	1 817
Limhamn/Slottsstaden	16	223	29 055	848	29 196	50	1 718
Lindängen/Hermosdalen/Oxie	11	1 342	97 160	1 960	20 168	134	1 379
Rosengård	3	0	41 444	609	14 682	65	1 558
Total	51	2 212	271 856	5 803	21 347	438	1 611
Projekt	3	-	-	101	-	-	-
Totalt	54	2 212	271 856	5 905	21 347	438	1 611

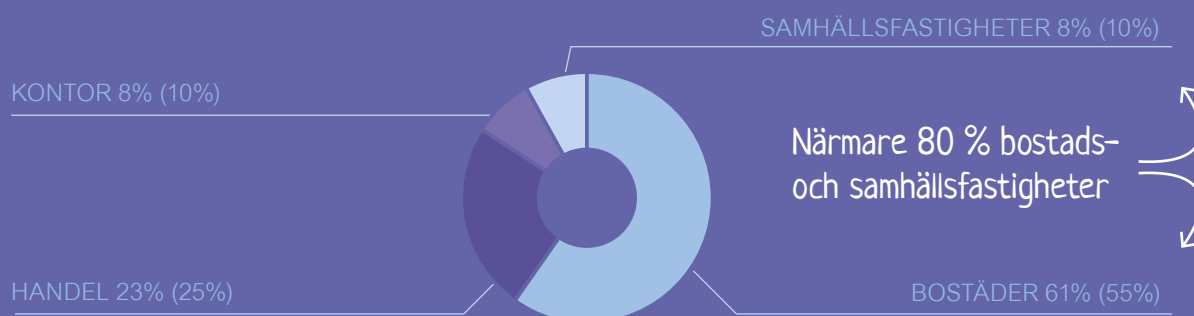
Fastighetskategori	EKONOMISK UTHYRINGS- GRAD	HYRES- INTÄKTER, MSEK	DRIFT- NETTO, MSEK	ÖVERSKOTTS- GRAD	DRIFTNETTO EXKL ADMIN, MSEK	DIREKT- AVKASTNING EXKL ADMIN
Bostäder	98%	222	145	65%	152	4,3%
Handel	73%	112	66	59%	69	5,1%
Kontor	96%	27	20	75%	21	4,5%
Samhäll	99%	30	22	72%	23	5,1%
Total	89%	391	252	65%	264	4,5%
Område						
City	78%	147	93	63%	98	4,1%
Limhamn/Slottsstaden	100%	50	36	71%	37	4,3%
Lindängen/Hermosdalen/Oxie	99%	133	84	63%	89	4,5%
Rosengård	94%	61	39	64%	41	6,7%
Total	89%	391	252	65%	264	4,5%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	89%	391	252	65%	264	4,5%

Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel hyresvärde.



TRIANON SKA FÖRVÄRVA NYA FASTIGHETER, MED FOKUS PÅ BOSTADS- OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER MED MÅL ATT LÅNGSIKTIGT UPPNÅ EN ANDEL BOSTADS- OCH SAMHÄLLSFÄSTIGHETER UPPGÅENDE TILL 80 PROCENT AV FASTIGHETSVÄRDET.

FASTIGHETERNAS FÖRDELNING

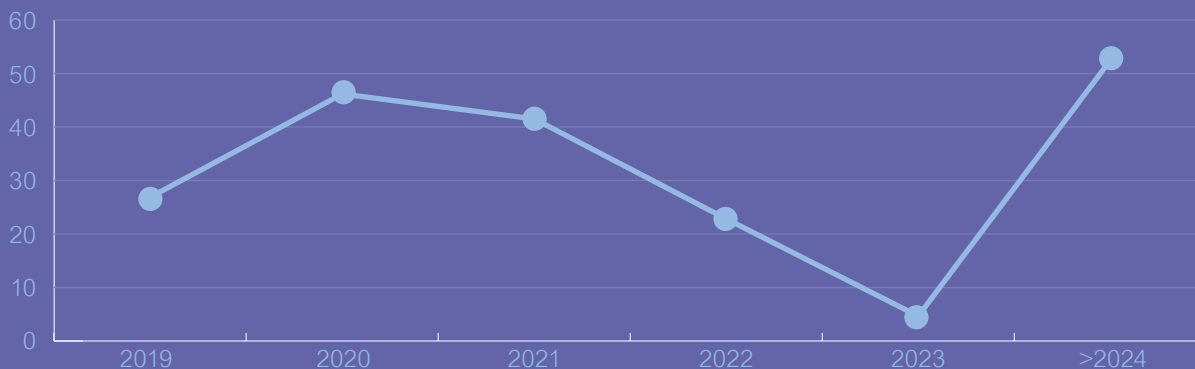


TRIANONS 10 STÖRSTA HYRESGÄSTER

- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| ✓ Malmö Stad | ✓ Coop Sverige Fastigheter AB |
| ✓ Migrationsverket | ✓ SATS Sportclub Sweden AB |
| ✓ Axfood Sverige AB | ✓ Region Skåne |
| ✓ Tamira Malmö AB | ✓ Apoteket AB |
| ✓ ExtremeZone AB | ✓ Tactel AB |

FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA KONTRAKT

HYRESVÄRDE, Mkr

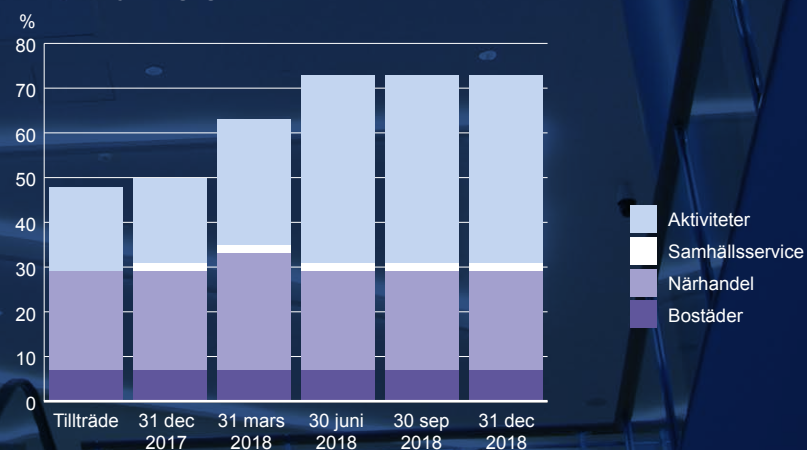


FRAMGÅNGSRIK UTVECKLING I HANDELSFASTIGHETER

TRIANON FÖRVÄRVADE ROSENGÅRD CENTRUM 2016 OCH ENTRÉ 2017 OCH HANDELSFASTIGHETERNA HAR HAFT EN POSITIV UTVECKLING SEDAN BOLAGETS TILLTRÄDE. MED UTGÅNGSPUNKT FRÅN FASTIGHETERNAS FÖRÄDLINGSPOTENTIAL HAR BOLAGET ÖKAT UTHYRNINGSGRADEN SAMT ANDELEN SAMHÄLLSSERVICE OCH UPPLEVELSER OCH DÄRMEJ ÄVEN FASTIGHETSVÄRDET.

På Entré fortskrider konvertering av butikslokaler till lokaler för aktivitet och upplevelse på plan 2 och 3 i fastigheten Uno 5. Sedan tillträdesdagen har 8 450 kvm konverterats. Av den totala ytan på Entré står aktiviteter och upplevelser för 42%, närhandel för 22%, bostäder för 7% och samhällsservice för 2%.

Entré uthyrningsgrad



OFFENSIVA FÖRVÄRV

UNDER ÅRET

FÖRVÄRV ÄR EN CENTRAL DEL I TRIANONS TILLVÄXTSTRATEGI FÖR ATT UTVECKLA BOLAGET. UNDER 2018 FÖRVÄRVADE BOLAGET FYRA FASTIGHETER I SOFIELUND MED 171 LÄGENHETER, TVÅ FASTIGHETER PÅ NORRA SORGENFRI MED 26 000 KVM BOSTADSBYGGGRÄTTER, MARK I BUNKEFLOSTRAND OM TOTALT 74 500 KVM SAMT TVÅ BOSTADSFASTIGHETER PÅ HERMODSDAL MED 105 LÄGENHETER.

Trianon har ett övergripande mål om att 80 procent av beståndet ska bestå av bostads- och samhällsfastigheter. Vid utgången av 2018 uppgick bostads- och samhällsfastigheter till 69 procent. Viktiga principer för förvärv är att det ska vara fastigheter som har en bra utvecklingspotential och kan ge en god lönsamhet. Trianon genomför förvärv i Malmö, som är bolagets hemmamarknad och där man har god kunskap om den lokala marknaden.

Förvärv med stor utvecklingspotential

Under 2018 förvärvade Trianon 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 kvm för 226 Mkr. Det är fastigheter i ett geografiskt bra läge med stor potential för värdeskapande investeringar som renovering, underhåll och energieffektiviseringar. I slutet av 2018 förvärvades ytterligare två bostadsfastigheter på Hermodsdal med 105 lägenheter med utvecklingspotential och i nära anslutning till befintliga fastigheter i området. Under våren tillträdde bolaget också 437 lägenheter i Lindängen som man förvärvade i slutet av 2017. Lägenheterna ligger i anslutning till Trianons befintliga fastigheter i området och totalt uppgår nu beståndet till cirka 1 000 lägenheter, vilket ger förutsättningar för en effektiv förvaltning. Slutligen förvärvade Trianon två fastigheter på Norra Sorgenfri i Malmö med 26 000 kvm bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvm för 88 Mkr. Här finns möjligheter att bygga cirka 500 ungdomslägenheter när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket förväntas ske under 2019.

Egen transaktionskompetens

De resurser som Trianon använder för förvärv finns främst inom bolaget. Genom sin starka position i Malmö får bolaget löpande intressanta förslag som utvärderas. Med en belåningsgrad på 57 procent och genom koncernens starka kassaflöde har Trianon en god förvärvskapacitet. Dessutom har Trianon goda relationer till finansiella aktörer och rådgivare.

Fokus på bostäder och byggrätter

För 2019 kommer bolaget att fokusera på bostäder och byggrätter. Genom att direktavkastningen på bostäder har gått ned ökar Trianons fokus på nyproduktion. Avsikten är att byggstarta mellan 200-300 lägenheter under 2019 om alla myndighetsbeslut faller väl ut.

VÅR FÖRVALTNING

HÅLLBAR OCH KUNDFOKUSERAD

UNDER 2018 UTÖKADES TRIANONS BESTÅND MED CIRKA 700 LÄGENHETER GENOM TILLTRÄDE AV CIRKA 430 LÄGENHETER I LINDÄNGEN OCH 170 LÄGENHETER I NORRA OCH SÖDRA SOFIELUND SAMT 100 NYPRODUCERADE LÄGENHETER I OXIE. UNDER ÅRET ARBETADE BOLAGET MED ATT ANPASSA FÖRVALTNINGSORGANISATIONEN EFTER DET VÄXANDE BESTÅNDET. I ÖVRIGT FORTSATTE TRIANON MED DE LÖPANDE LÄGENHETSRENOVERINGARNA – TOTALT RENOVERADES ETT 100-TAL LÄGENHETER MED ÅTFÖLJANDE HYRESHÖJNINGAR.

Viktiga principer för Trianons förvaltning är att den ska vara hållbar och kundfokuserad. Innebörden av den hållbara förvaltningen är att fastigheterna ska fungera väl. Det innebär funktionsdugliga fastigheter och att det är "ordning och reda" i såväl fastigheterna som i Trianons bostadsområden. I Trianons hållbara förvaltning ingår också energieffektiviseringar och social hållbarhet, se nedan. Att vara kundfokuserad innebär en aktiv förvaltning där bolaget har egen personal i sina områden som verkar nära hyresgästerna. Trianon har bland annat en garanti på att fel ska bli åtgärdade, eller att en åtgärdsplan tas fram, inom 48 timmar. Nöjda och trygga kunder som trivs bor kvar, vilket även syns i den låga omflyttningshastigheten i beståndet, som under 2018 uppgick till 11 procent.

Värdeskapande investeringar i våra fastigheter

De värdeskapande investeringarna utgörs av kostnads-effektiva standardhöjningar av hyreslägenheter, vilket både leder till nöjdare kunder och motsvarande hyreshöjningar. Under 2018 renoverade bolaget 103 lägenheter i sitt bestånd i Malmö. Ytterligare ett antal lägenheter genomgick mindre renoveringar som ommålning och annat underhåll. Bolaget genomförde också tak- och fasadrenoveringar på en fastighet i centrala Malmö och en fastighet i Limhamn.

Trianon arbetar även med en aktiv förvaltning av sina kommersiella lokaler för att få nöjdare kunder, lägre vakanser och för att skapa möjligheter för hyreshöjningar. Under 2018 byggde bolaget om Coop på Värnhem i centrala Malmö, vilket också frigjorde ytor för uthyrning till andra butiker i fastigheten.

Kontinuerliga energieffektiviseringar

Vid sidan av renoveringar investerar Trianon löpande i energieffektiviseringar för minskad resursförbrukning och för att få lägre kostnader. Det är till exempel installation av utrustning för individuell mätning av varmvattenförbrukning, installation av solceller, återvinning av frånluft, modernisering av tvättstugor och byte av belysning till LED och närvarostyrd belysning. Under 2018 inledde Trianon ett samarbete med E.ON för att modernisera och uppgradera av fjärrvärmecentraler. Trianon genomförde också en översyn av ventilations-system i utvalda fastigheter för energieffektiviseringar.

Den sociala hållbarheten skapar lugna och trygga områden

Den sociala hållbarheten är central i Trianons förvaltning. Principerna för Trianons sociala hållbarhet bygger på att insatserna ska bidra till ökad trygghet och attraktivitet och vara en naturlig del av affärsverksamheten. Trianon verkar för att arbetslösa som bor i bolagets områden ska få arbete hos Trianon eller hos bolagets leverantörer. Genom de bosociala insatserna känner de boende engagemang och

delaktighet i sitt område, vilket på sikt leder till minskad skadegörelse, lägre kostnader och förbättrat driftsnetto. Dessutom blir områdena tryggare och mer attraktiva – något som ökar värdet på fastighetsbeståndet. Ett bra exempel är Trianons sociala engagemang i Lindängen. Under året var bolaget mycket aktivt genom samarbete med Malmö stad, föreningar, arbetsförmedlingen, polisen och andra fastighetsägare. Trianon medverkade också i ett projekt som syftade till att få fler långtidsarbetslösa och nyanlända i arbete. Yrkesutbildning på Lernia varvades med praktik. Under 2018 praktiserade två personer hos Trianon och de anställdes därefter som fastighetsskötare.

Prioriteringar för 2019

Under 2019 kommer Trianon att fortsätta med sitt omfattande program för lägenhetsrenoveringar. Bolaget kommer också att fokusera på de nya bestånden som Trianon förvärvat i Lindängen, Sofielund och Hermodsdal. Det gäller bland annat fasadrenoveringar, modernisering av hissar, energieffektiviseringar, lägenhetsrenoveringar, förbättring av utemiljön och stärkt skalskydd för ökad säkerhet. Även byte av ventilationssystem på en fastighet i Limhamn och fasadrenovering av fastigheten Häggen på Värnhemstorget står på programmet.

TRE RENOVERINGSMODELLER

Trianon arbetar efter tre olika renoveringsmodeller, beroende på renoveringsbehov, standard på lägenheten och geografiskt läge, se mer fakta nedan. Gemensamt för de tre modellerna är att de är genuint behovsstyrda. Det innebär att renoveringarna görs där det verkligen behövs samt utförs på ett mycket kostnadseffektivt sätt. Det leder till totalrenoverade lägenheter med begränsade standardhöjningar, framför allt i modellen "låg", som generellt sett ger en höjning på 600-800 kronor i månaden, något som lär vara unikt i Malmö. Det innebär att renoveringen blir socialt hållbar på lång sikt och att hyresgästen kan bo kvar.



Renovering Låg används ofta i miljonprogramsområden, med renovering efter behov och totalrenoverade lägenheter med begränsade standardhöjningar.



Renovering Hög används mer för lägenheter i centrala lägen och med hyresgäster som har en högre betalningsvilja. Ofta är det totalrenoveringar med högre hyreshöjningar som följd jämfört med Renovering Låg.



Renovering Special används i utvalda fastigheter där anpassade renoveringar görs efter hyresgästens behov. Till exempel vid blockuthyrning av lägenheter till vårdbolag.

UTVECKLING

AV STARK PORTFÖLJ MED POTENTIAL

PARALLELLT MED FÖRVARV, LÖPANDE UNDERHÅLL OCH UPPRUSTNING AV DET BEFINTLIGA BESTÅNDET DRIVER TRIANON ETT BETYDANDE ANTAL UTVECKLINGSPROJEKT I HELA MALMÖ. BOLAGETS ÖVERGRIPANDE MÅL ÄR ATT BYGGA 2 000 NYA LÄGENHETER UNDER KOMMANDE ÅR. DESSUTOM PÅGÅR UTVECKLING AV HANDELSFASTIGHETERNA ROSENGÅRD CENTRUM OCH ENTRÉ DÄR DET HANDLAR OM ATT UTVECKLA SERVICE OCH NÄRHANDEL SAMT ATT PÅ ENTRÉ KONVERTERA YTOR FRÅN HANDEL TILL FÖRMÅN AV UPPLEVELSER OCH SAMHÄLLSSERVICE.

Nya upphandlingsformer för fler bostäder

För att säkerställa att Trianon levererar bostäder som fler människor i Malmö kan efterfråga arbetar bolaget med en upphandlingsmodell som baseras på ett tidigt samarbete med tilltänkta leverantörer i projektet. En gemensam avsiktsförklaring med byggbolag och arkitekt innebär att många förutsättningar för respektive byggprojekt är givna från början. Utformning och boendemiljö samt hyresnivå är anpassad till en specifik målgrupps behov samtidigt som projektbudget och tidplan från start är fastställda. Modellen leder till en snabbare och mer kostnadseffektiv byggprocess.

Efterfrågestyrda projekt i hela staden

Trianons nyproduktionsprojekt återfinns framförallt i östra Malmö. Det beror dels på höga markpriser i andra delar av Malmö, dels på att Trianons nyproduktion är kund-

och lägesanpassad och går hand i hand med Malmö stads ökade fokus på östra Malmö. Trianon ser även att det finns en stor potential i dessa områden.

I linje med Trianons satsning i de östra delarna av Malmö, pågår arbete för att undersöka möjligheterna till nyproduktion av lägenheter i Entré.

I Sege Park avser Trianon att bygga modulhus i trä för att stärka anknytningen till de natursköna värdena och för att betona området tydliga hållbarhetsprofil. För att ytterligare förstärka hållbarhetsaspekterna i området kommer Sege Park att bli Malmös första område där nyproduktion och omgivning utformas för att stimulera till en mer cirkulär ekonomi med betoning på förnyelsebar energi, odling, och nya mobilitetslösningar samt delningsmöjligheter.

Då Malmö är en stad med ung befolkning finns en stor efterfrågan på små yteffektiva bostäder. Genom en avsiktsförklaring tillsammans med Malmö Stad och ett flertal lokala aktörer planeras inte mindre än 535 nya ungdomsbostäder i den nyförvärvade fastigheten i kvarteren som tidigare var Migrationsverkets lokaler på Sorgenfri.

I Oxie är den första etappen av 100 nya bostäder i stationsnära läge avslutad och kunderna flyttade in under våren 2018. Dessutom byggstartades ytterligare två etapper med 140 nya bostäder under året.

I Rosengård förbereder Trianon ett av sina mest omfattande nyproduktionsprojekt. Cirka 800-900 nya lägenheter planeras de kommande åren. Det är en teknisk och arkitektonisk utmaning att få nyproduktionen att harmoniera med den stadsmiljö som skapades i det så kallade miljonprogrammet för cirka 50 år sedan. Bolaget planerar att bygga smarta, yteffektiva och arkitektoniskt spännande lägenheter för att möta de boendes efterfrågan på nyproduktion och bostadskarriär. I bottenplan planeras byggskola, byggkollo, förskola, restauranger och butiker.

Utöver detta kommer Trianon även att påbörja nyproduktion i södra Malmö under 2019. Tillsammans med fem andra byggherrar ska Trianon verka för att bygga samman miljonprogramsområdena Kroksbäck och Holma med Malmös nyaste stadsdel Hyllie.

Nya upplåtelseformer för mer varierat utbud

Trianon bygger framförallt hyreslägenheter men undersöker även möjligheterna att tillsammans med olika partners utveckla nyproduktion av bostadsrätter. Initialt gäller det en mindre andel av de nya bostäderna på Rosengård Centrum. Genom att bygga bostäder i olika upplåtelseformer stimuleras bostadskarriär. Kunder kan flytta från en hyresrätt i det befintliga beståndet till en nyproducerad hyreslägenhet eller bostadsrätt. Attraktiviteten i bostadsområdet ökar genom inflyttning av nya kunder samtidigt som de som redan trivs kan välja att bo kvar i Rosengård men i ett nyproducerat boende.

Konvertering mot bostäder och samhällsservice

Förutom bostadsfastigheter ingår även två större handelsfastigheter i Trianons bestånd, Entré och Rosengård Centrum, samt kontors- och samhällsfastigheter. Målet är att 80 procent av bolagets bestånd ska utgöras av bostads- och samhällsfastigheter och Trianon arbetar strategiskt med konvertering mot målet. I vissa av kon-

torsfastigheterna sker konvertering till bostäder medan det i en av handelsfastigheterna pågår konvertering och hyregästpassning av lokaler med inriktning på samhällsservice.

Rosengård Centrum kännetecknas av småskalig handel och närservice. Efter ombyggnation finns här ett allt större inslag av samhällsservice som barnmorskemottagning, Skatteverket och fler ideella föreningar. Med planerad ombyggnation av Rosengård Centrum kommer även biblioteket att växa i omfattning med ytterligare en våning. Samtidigt finns planer för att skapa en yrkesorienterad byggskola, för att stärka utbildningsmöjligheterna i området och för att fler ska upptäcka arbetsmöjligheterna i byggbranschen, samt en förskola.

Sedan Trianon förvärvade Entré har köpcentrat genomgått en stor omvandling. Idag återfinns traditionell detaljhandel endast i bottenplan medan övriga plan är fyllda med kultur, samhällsservice och upplevelser. Här finns bio, gym, restauranger och en rad upplevelseorienterade aktiviteter som klättring, parkour, trampolin-hoppning och bowling. Folkvandvården Skåne är exempel på samhällsservice som etablerats här i enlighet med den nya strategin för Entré.

OMRÅDE	DETALJPLAN STATUS	ANTAL LÄGENHETER	FÖRVÄNTAD BYGGSTART
Norra Sorgenfri, etapp 1**	Förväntas 2019-2020	315	2019
Rosengård Centrum, etapp 1	Förväntas 2019	170	2019
Hyllie	Förväntas 2019	70	2020
Sege Park	Ja	100	2020
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3	Nej	800*	2020-2023
Entré	Nej	65	2020
Norra Sorgenfri, etapp 2**	Nej	200*	2021
Totalt		1 730	

*Beror på detaljplanen

** Ej tillrädda, tillräds då detaljplan vunnit laga kraft

HÅLLBARHET

FÖR EN POSITIV SAMHÄLLSUTVECKLING I MALMÖ

TRIANON SER HÅLLBARHET SOM EN INTEGRERAD DEL AV BOLAGETS FÖRVALTNING OCH UTVECKLING. HÅLLBARHETSARBETET ÄR EN FÖRUTSÄTTNING FÖR GODA RELATIONER MED BOLAGETS VIKTIGASTE INTRESSETER OCH FÖR BOLAGETS LÅNGSIKTIGA FRAMGÅNG OCH VARUMÄRKE. MÅLET ÄR ATT BIDRA TILL EN POSITIV OCH HÅLLBAR SAMHÄLLSUTVECKLING I MALMÖ MED BETYDANDE VÄRDEN FÖR BOLAG, INDIVID OCH SAMHÄLLE.

Strategi och internt arbete

Trianons hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i bolagets fastighetsbestånd. Endast med förankring och insatser i beståndet kan hållbarhetsarbetet ge långsiktiga effekter och resultat. Trianon påbörjade under året arbetet med att ta fram en ny hållbarhetsstrategi för att identifiera insatsområden, mätbara mål och aktiviteter. Bolaget tog dessutom fram flera strategiskt viktiga styrdokument och policyer för hur bolaget ska möta förväntningar och agera mot omvärld och som arbetsgivare. Flertalet policydokument kommer att implementeras under 2019, läs mer nedan.

Ansvarig för Trianons övergripande hållbarhetsarbete är affärsutvecklingschefen. Funktionen ingår sedan 2017 i Trianons ledningsgrupp.

Agenda 2030 som styrinstrument

Då Trianon verkar uteslutande i Malmö är stadens utmaningar och möjligheter i stor utsträckning även bolagets. För att åstadkomma en hållbar samhällsutveckling beslutade Malmö stad att omvandla de globala målen i Agenda 2030 till lokala. Trianons verksamhet har redan en tydlig koppling till de 17 globala målen och bolaget avser att tydliggöra denna koppling ytterligare genom riktade insatser och fler mätbara hållbarhetsmål framöver.



Mål som är speciellt angelägna är

- Mål 3 Hälsa och välbefinnande
- Mål 5 Jämställdhet
- Mål 7 Hållbar energi
- Mål 10 Minskad ojämlikhet
- Mål 11 Hållbara städer och samhällen

SOCIAL HÅLLBARHET

SAMVERKAN OCH INITIATIV

Trianons sociala hållbarhetsarbete är en naturlig del av affärsverksamheten och insatserna ska bidra till stadsutvecklingen i Malmö. Redan i tidiga skeden är det viktigt för bolaget att förtydliga målbilden för respektive byggprojekt. På så sätt kan byggkostnaderna hållas nere och Trianon kan medverka till att grupper som inte tidigare haft ekonomisk möjlighet nu kan efterfråga nyproduktion med lägre hyra. Trianon har dessutom byggt med det statliga investeringsstödet för att öka möjligheterna för fler att efterfråga en ny hyresrätt.

Trianon använder ofta sociala klausuler i upphandlingar för såväl nyproduktion som upprustningsprojekt. Det innebär att byggentreprenören ska tillsvidare- eller visstidsanställa arbetslösa som bor i våra områden i sin verksamhet. Det är ett effektivt verktyg för att få fler människor i arbete samtidigt som det på sikt kan medföra en rad positiva effekter som minskad skadegörelse, tryggare områden och ökat fastighetsvärde.

På en bostadsmarknad som präglas av betydande bostadsbrist och varierande betalningsförmåga krävs samarbeten mellan samhällets olika aktörer för att påverka utvecklingen. Trianon medverkar i en rad olika projekt på såväl nationell som lokal nivå. Bland de initiativ som bolaget medverkar i kan nämnas:

Regeringens samverkansgrupp Smarta städer och arbetsgruppen Bostad för alla. Trianon har även initierat och beviljats medel från Vinnova för projektet Bostäder för alla – nya finansieringsmodeller. Projektet sker i samarbete med Malmö stad, Malmö Universitet, PEAB, Carnegie, SEB och Grenspecialisten Förvaltning AB. För att skapa förutsättningar för fler hushåll att efterfråga nyproducerade bostäder är det angeläget att undersöka hur hushåll, som idag saknar sparkapital, kan finansiera och äga sitt boende i framtiden. Ett sätt kan vara att använda en så kallad social obligation för att finansiera kontantinsatsen för en bostadsrätt. Under förutsättning att Finansinspektionen ger klartecken är planen att modellen ska kunna testas i nyproduktionen i Rosengård och ska på sikt kunna spridas nationellt. Projektet inleddes hösten 2018 och avslutas 2021.

Trianon satsar mycket kraft och resurser för att skapa lugna och trygga områden. Det sker genom riktade insatser och initiativ som nattvandringar, skapa trygga mötesplatser såsom tvättoteket på Lindängen och satsningar på barn och ungdomar, och i samarbete med andra samhällsaktörer som fastighetsbolag, polis och räddningstjänst och skolor. Med ett starkt entreprenörstänkande strävar Trianon alltid efter nya samarbetsformer och innovativa lösningar för att stärka bolaget, Malmö och de som bor i staden.

Sharing cities Sweden

Projektet finansieras av Vinnova och bedrivs i fyra städer runt om i Sverige. Trianon har erhållit projektmedel för att utveckla olika delningslösningar med fokus på nya affärsmodeller. Tillsammans med elva byggherrar kommer Trianon att bygga 800-900 nya lägenheter i det gamla sjukhusområdet Sege Park i östra Malmö varav Trianon kommer att bygga 70 hyreslägenheter. Målet med området är att det ska bli Malmös nya skyltfönster för hållbart boende och med fokus på delnings- och cirkulär ekonomi. Trianon kommer att tillsammans med en extern entreprenör bygga upp en så kallad "hub" för delningslösningar och som ska verka som mobilitetsnod och mötesplats i det nya bostadsområdet.

Oskarshamnsmodellen

Tillsammans med flera fastighetsbolag i Malmö medverkar Trianon i ett projekt för att snabbt få fler nyanlända i arbete. Nyanlända med erfarenhet från bland annat fastighetsskötsel har handplockats för projektet. De medverkande läser på SFI (Svenska för invandrare) samtidigt som de genomgår en 12-månaders yrkesutbildning på Lernia, i kombination med praktik på de medverkande fastighetsbolagen. Efter en utvärdering och fullföljd utbildning kan deltagarna erbjudas en fast anställning på det företag han eller hon praktiserade på. Trianon har under 2018 tillsvidareanställt två deltagare.

HAI

HAI står för Hållbar Avkastning av Investeringar och är ett projekt som drivs med finansiering av Vinnova. Projektmålet är att identifiera nya modeller för att kunna mäta värdet av sociala investeringar och synliggöra samhällsvinster i olika stadsutvecklingsprojekt. Trianon har bidragit med nyproduktionen av bostäder och ett nytt bibliotek i projektet.

M21

M21 står för "Malmö för det 21:a århundradet". Det är en gemensam satsning av Malmö stad och tio näringslivsrepresentanter, varav Trianon är en, för att utveckla en plattform för diskussion och testbädd för urbana och hållbara innovationer med Agenda 2030 som bas. Resultatet av arbetet kommer att presenteras på en samhällsutställning 2021.

Trianons mål och utfall för social hållbarhet:

MÅL:	AKTIVITET PER ÅR	UTFALL 2018
Minska arbetslösheten	- Via sociala klausuler ställa krav på våra entreprenörer att 5 arbetslösa personer ska komma i projekt- eller tillsvidareanställning - Skapa 20 sommarjobb till ungdomar boende i Trianons områden.	1 person 18 ungdomar
Bygga fler hyreslägenheter och renovera kostnadseffektivt	- Producera 100 nya lägenheter till rimlig hyra som kan efterfrågas av låginkomsttagare. - Renovera 50 lägenheter enligt vår "låg-budget-modell".	126 lägenheter 62 stycken
Minska hemlösheten	Bidra med 5% av bolagets uppsagda lägenheter till lägenhetsenheten för att motverka hemlöshet i Malmö.	3% (70 stycken)
Anställa boende	Minst 25% av Trianons anställda ska bo i bolagets bostadsområden.	31%

MEDARBETARE

OCH ORGANISATION – FÖRDJUPAT ARBETSMILJÖARBETE

Trianon är ett värderingsstyrt bolag. I takt med bolagets kraftiga tillväxt de senaste åren beslutade Trianon att utveckla och stärka det interna värderingsarbetet under 2018. Samtliga medarbetare medverkade i en diskussions- och förankringsprocess under hösten 2018. Processen resulterade i tre nya värdeord: engagemang, nytänkande och mod. Dessa ord beskriver bolagets löfte till kunder och andra intressenter.

Bolagets snabba expansionstakt ställer nya krav på bemanning, rekrytering och kompetensförsörjning. De gemensamma värderingarna är vägledande i det dagliga arbetet för att säkerställa en hög leverans oavsett uppdrag.

Trianons företagskultur kännetecknas av en stark entreprenörsanda och kostnadsmedvetenhet – något som är en förutsättning för att garantera en hög affärsmässighet i alla beslut och projekt. Kulturen utmärks av korta beslutsvägar och ett stort medarbetaransvar vilket leder till en snabbfotad och flexibel organisation. Under 2018 genomförde Trianon regelbundet större medarbetarmöten för att stärka den interna sammanhållningen och kulturen.

Interna processer och policyarbete

Ett annat sätt att skapa en god arbetsmiljö är att se till att det finns tydliga riktlinjer för hur bolaget agerar i olika situationer, särskilt då fastighetsbranschen har sina egna utmaningar och risker. Stor bostadsbrist kan bland annat leda till köp av hyresavtal och otillåten andrahandsuthyrning. Konkurrensen bland byggföretag och entreprenadbolag kan även resultera i risksituationer i upphandlingar och inköp.

För att minimera riskerna och därmed även de negativa konsekvenserna fokuserade Trianon under 2018 på att ta fram och successivt implementera en rad viktiga policydokument. Syftet är att säkerställa att bolagets medarbetare och samarbetspartners förstår och delar Trianons värderingar och agerar utifrån dessa.

Under året har Trianon initierat arbetet med en Uppförandekod/Code of conduct. Koden baseras på internationella konventioner och FN Global Compact med mera. Trianons framgång är beroende av att verksamheten drivs ansvarsfullt och affärsmässigt. Koden säkerställer rutiner för att bolaget ska kunna leva upp till krav och förväntningar på bolaget från omvärld och intressenter som ägare, samarbetspartners, medarbetare och kunder. Under 2019 kommer samtliga nya medarbetare att underteckna Koden vid anställning och senast 2020 ska bolagets samarbetspartners verka i enlighet med densamma.

Arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter

Ett utökat systematiskt arbetsmiljöarbete inleddes hösten 2018. I arbetet ingår att ta fram och uppdatera policydokument och rutiner som arbetsmiljöpolicy, mångfaldspolicy, jämställdhetspolicy, trafiksäkerhetspolicy samt riktlinjer för hantering av kränkande särbehandling och riskanalys avseende den psykosociala arbetsmiljön.

Trianons personalhandbok genomgick en omfattande uppdatering under året och här återfinns lagar och specifika regler samt konkret information som berör de anställda, som arbetstider, försäkringar, semester, förmåner och friskvårdsbidrag. Personalhandboken innehåller även e-blanketter för att underlätta för anställda anmälan av olika slag så som tillbud, sjukdom med mera.

Från och med hösten 2018 medverkar samtliga nyanställda i ett introduktionsprogram för att säkerställa att alla behandlas lika och att tidigt förankra värderingar och snabbt skapa relationer med kollegorna.

Trianons organisation präglas av hög numerär jämställdhet då det finns en jämn fördelning av manliga och kvinnliga medarbetare. Men sett till enskilda grupper finns det fler insatser att göra för att stärka jämställdheten. Som exempel har kvinnliga lokalvårdare i området Lindängen bytt karriärväg. De arbetar istället med fastighetsskötsel som traditionellt sett varit ett mansdominerat arbetsområde. Genom sociala klausuler och medverkan i olika projekt vill Trianon verka för ökad jämställdhet i och utanför organisationen.



För att främja friskvårdstalen och samtidigt minska klimatpåverkan köpte Trianon under 2018 in fyra cyklar och en eldriven lådcykel som kan användas av medarbetarna för transporter mellan kontoren och till möten.

Den enskildes kompetensutveckling sker framförallt i samband med byte av arbete eller vid behov. Trianon har initierat en översyn av sitt framtida kompetensförsörjningsbehov då bolaget kommer att behöva rekrytera för att hantera ett större bestånd och fler projekt. Samtidigt ser bolaget över möjligheterna att erbjuda interna karriärvägar för att kunna behålla duktiga medarbetare.

Med anledning av bolagets snabba tillväxt och implementeringen av GDPR genomförde Trianon under året en uppgradering av hyressystem och IT. Bolaget har anpassat avtal och mallar efter den nya lagstiftningen, vilket resulterat i en ny uthyrningspolicy. På sikt kommer både uthyrningsprocessen att effektiviseras och servicenivån att öka som ett resultat av den pågående digitaliseringsprocessen.

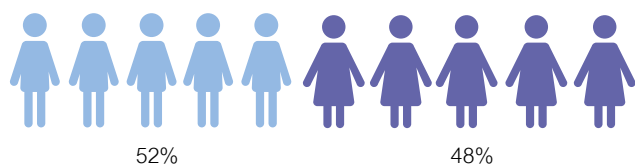
Fokus för 2019

För att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare och kunna erbjuda medarbetarna en bra och utvecklande arbetsplats avser Trianon att fortsatt fördjupa sitt arbetsmiljöarbete under kommande år. Fokus för 2019 är de hälsofrämjande insatserna. Chefer kommer att genomgå utbildningar om arbetsmiljö och hälsa. Dessutom verkar Trianon för ett mer proaktivt och preventivt hälsoarbete. Bolaget kommer genom ett närmare samarbete med företagshälsovården även genomföra hälsoundersökningar och enkäter för att mäta och följa upp insatserna på området. Utöver detta kommer Uppförandekoden successivt implementeras gentemot medarbetare och därefter samarbetspartners.

GENOMSNITTLIGT ANTAL ANSTÄLLDA	2018	2017
Antal anställda	46	36
varav män	24	18
varav kvinnor	22	18

ÅLDERSFÖRDELNING %	2018	2017
upp till 29 år	8	29
mellan 30-49 år	61	61
50 år och äldre	31	10

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, SAMTLIGA ANSTÄLLDA



ANTAL ANSTÄLLDA VID ÅRETS SLUT 2018-12-31



FRISK TAL

94% (94)

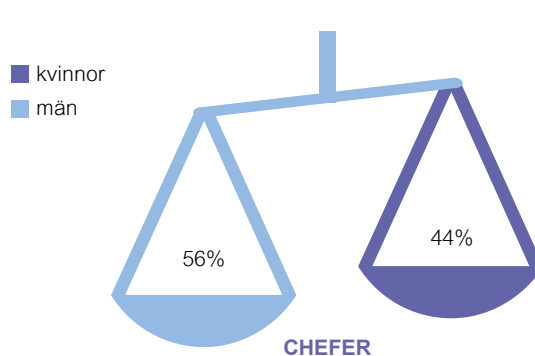
Totalt antal timmar minus antal
sjuktimmar i förhållande till antalet
arbetade timmar under året.

SJUKFRÅNVARO

5,7% (6,0)

Sjukfrånvaroprocent under året
i förhållande till årsarbetstiden.

FÖRDELNING KVINNOR OCH MÄN, CHEFER



Trianons mål och utfall för medarbetare och organisation 2018:

MÅL:	2018	MÅL
Anställda boende i bolagets fastigheter	31%	25%
Introduktionsprogram för nyanställda	95%	100 %
Frisktal	94%	97%

MILJÖ

FOKUS PÅ ENERGIEFFEKTIVISERINGAR

FASTIGHETSBESTÅNDET ÄR KÄRNAN I TRIANONS VERKSAMHET OCH HÅLLBARHETEN ÄR INTEGRERAD I SÅVÄL FÖRVALTNING SOM FASTIGHETSUTVECKLING OCH NYPRODUKTION. MILJÖFÖRBÄTTRANDE RENOVERINGAR OCH ENERGIEFFEKTIVISERANDE INSATSER I KOMBINATION MED HÖGA AMBITIONER ATT PRODUCERA MÅNGA NYA HÅLLBARA BOSTÄDER ÄR EN DEL I TRIANONS ANSVAR SOM FASTIGHETSÄGARE OCH HYRESVÄRD.

De första strategiskt miljöförbättrande initiativen togs redan 2012 i områdena Lindängen och Hermodsdal med fokus på energieffektiviseringar. Bostäder och kontor står för en stor del av världens energiförbrukning. Genom att fokusera på energieffektiviseringar strävar Trianon mot att minska klimatpåverkan. Bolaget gör löpande en översyn av beståndet för att se vilka stordriftsfördelar insatserna kan bidra med samt vilka insatser som kan leda till förändrade och förbättrade beteenden hos hyresgästerna.

Renovering och underhåll ger en positiv miljöpåverkan

Många gånger ger renoveringar möjlighet till energieffektiviseringar och en positiv miljöpåverkan. Omläggning och isolering av tak, fönsterbyten, utbyte och installation av nya hissar och gemensamma tvättstugor i fastigheterna innebär stora besparingar av energi. Men även aktiva materialval och inköp av energieffektiva vitvaror kan ge ett väsentligt bidrag. Under 2018 bytte bolaget till LED- och närvarostyrd belysning i 3 fastigheter.

Trianons erfarenhet är även att de miljöförbättrande insatserna går hand i hand med den sociala hållbarheten. Effekten blir ökad trivsel och trygghet, och omflyttningshastigheten minskar väsentligt. I Lindängen minskade omflyttningen från 20 till 7 procent under 2017. Under 2018 uppgick omflyttningshastigheten i det totala beståndet till cirka 11 procent.

Resursbesparande åtgärder som installation av individuella varmvattenmätare leder också till en ökad förståelse för hur varje hyresgäst kan minska sin förbrukning och hyra. Individuella varmvattenmätare finns i 665 lägenheter och kommer att installeras i 144 under kommande år.

Vad gäller investeringar i förnybar energi för el så installeras solceller på fastigheter i befintligt bestånd och dessutom är all el som Trianon köper producerad av vattenkraft. Trianons första solcellsanläggning installerades 2016 och nu finns anläggningar på 3 fastigheter. Under 2019 installeras solceller på ytterligare en fastighet och målet de kommande åren är att i snitt installera solceller på en fastighet per år vilket genererar cirka 100 000 kWh per år och fastighet.

I de fall där Trianon byggt med det statliga investeringsbidraget ställs höga energikrav och att de nya bostäderna uppnår i nivå med Miljöbyggnad Silver. Bolagets ambition är att även fortsatt överträffa dessa krav och på så sätt säkerställa bostäder med stora miljövärden. Sege Park är ett område där endast fastighetsägare med en helhetssyn på hållbarhet fått markanvisningar och där fokus ligger på nya innovativa lösningar för förnybar energi.

Fokus för 2019

Under kommande år kommer Trianon att fördjupa arbetet med att formulera fler mätbara mål som kan kopplas till stadens målbild för implementering av de 17 globala hållbarhetsmålen. Speciellt mål 7, Hållbar energi för alla samt mål 11, Hållbara städer är starkt kopplade till Trianons stadsutvecklings- och miljöarbete.

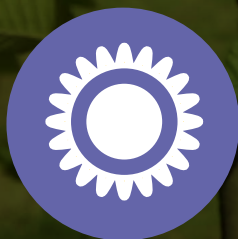
”

VI VET ATT MAN INTE BYGGER OCH UTVECKLAR EN STAD ENSAM. VI ÄR BRA PÅ ATT GÅ FRÅN ORD TILL HANDLING, MEN VI ÄR BEROENDE AV NÅRA SAMARBETE FÖR ATT UTVECKLA INNOVATIVA HELHETSLÖSNINGAR. FÖR ATT SKAPA GODA OCH HÅLLBARA BOENDEMILJÖER MED TILL EXEMPEL DELADE ENERGILÖSNINGAR OCH DIGITALA TJÄNSTER BEHÖVER VI SAMVERKA I STADEN, SÄGER ANNA HEIDE, AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF PÅ TRIANON.



ELFÖRBRUKNING

Elförbrukningen i beståndet för 2018 uppgick till 10 708 MWh vilket motsvarar cirka 45 kWh/kvm. Anläggningar som ägts under hela 2018 alternativt finns förbrukningsuppgifter för hela 2018 har räknats in. I förbrukningen ingår även hushållsel för 165 lägenheter och verksamhetsel för 9 lokaler då dessa debiteras av Trianon via undermätare. Det nya miljömässiga målet innebär en årlig elbesparing i kWh/kvm, om 2% per år i jämförbart bestånd



SOLCELLER

Trianon har 3 stycken solcellsanläggningar i beståndet och målet är att årligen installera ytterligare solceller i befintligt bestånd motsvarande 100 000 kWh/år.



VÄRMEFÖRBRUKNING

Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen i beståndet för 2018 uppgick till 28 387 MWh vilket motsvarar cirka 122 kWh/kvm. Anläggningar som ägts under hela 2018 alternativt finns förbrukningsuppgifter för hela 2018 har räknats in. Det nya miljömässiga målet innebär en årlig normalårskorrigerad värmebesparing i kWh/kvm, om 1% per år i jämförbart bestånd.

POSITIV AKTIEUTVECKLING UNDER 2018

TRIANON-AKTIE HANDLAS PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER I STOCKHOLM. UNDER 2018 ÖKADE BÖRSKURSEN MED 25 PROCENT, FRÅN 50,75 TILL 63,80 KR. BOLAGETS TOTALA BÖRSVÄRDE UPPGICK VID UTGÅNGEN AV 2018 TILL 2,1 MDKR (1,7). TOTALT OMSATTES UNDER 2018 4,2 MILJONER AKTIER (2,5) TILL ETT VÄRDE AV 235,2 MKR (128,1).

Kortnamn: TRIAN B och ISIN-kod: SE0009921471

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

Aktiekapital

Per den 31 december fanns totalt 34 365 500 aktier i bolaget, varav 1 521 118 A-aktier och 32 844 382 B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde på 2,50 SEK. Aktiekapitalet uppgår till 85,9 Mkr. Varje A-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman. Varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren har i bolaget.

Aktiekursens utveckling 2018



Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 50 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Då Trianon under de närmaste två till tre åren kommer att prioritera tillväxt avses utdelningen att uppgå till 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Framtida utdelningar, och storleken på sådana utdelningar, beror på Trianons framtida utveckling, finansiella ställning, kassaflöden, rörelsekapitalbehov, investeringsplaner och andra faktorer.

Utdelning för räkenskapsåret 2017 uppgick till 1 kr per aktie.

Förslag till utdelning för räkenskapsåret 2018

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

Företagsobligation om 350 Mkr

I februari 2018 emitterade Trianon icke säkerställda företagsobligationer om 350 Mkr för att användas till bolagets löpande verksamhet, för värdehöjande investeringar i befintligt fastighetsbestånd, för finansiering av potentiella fastighetsförvärv samt för att delvis ersätta beviljad lånefinansiering. Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr och kommer att löpa under 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m +4.50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll, och tecknades främst av institutionella investerare. Den 6 april noterades obligationen på Nasdaq Stockholm.

Aktiekapitalets utveckling

BESLUTSTID- PUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER		ANTAL AKTIER EFTER TRANSAKTIONEN		AKTIEKAPITAL, KR	
		A-AKTIER	B-AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	FÖRÄNDRING	TOTALT
91-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	946 000	6 846 000
92-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	370 000	7 216 000
08-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	14 240 000	21 456 000
10-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 226 120	23 682 120
10-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	21 217 000	44 899 120
11-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	8 979 820	53 878 940
12-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	10 019 920	63 898 860
15-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	6 389 890	70 288 750
17-04-03	Aktiesplit (1:4)	0	0	18 021 120	10 094 380	0	70 288 750
17-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	0	70 288 750
17-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	15 625 000	85 913 750
Summa				1 521 118	32 844 382		85 913 750

Nyckeltal per aktie

	2018	2017	2016	2015	2014
Antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	34 365,5	28 115,5	28 115,5	25 559,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	31 420,3	28 115,5	27 476,5	25 559,5
Eget kapital per aktie, kr	57,57	51,13	42,02	28,42	22,69
Resultat per aktie, kr	7,44	10,15	14,29	5,82	2,20
EPRA NAV per aktie, kr	69,80	61,86	52,28	34,32	28,19

*Vid en extra bolagstämma den 21 Juni 2017 beslutades om en aktiesplit 4:1 varvid varje aktie delades upp i 4 nya. Vid beräkning av resultat per aktie har hänsyn tagits till det nya antalet aktier för samtliga historiska perioder. I samband med noteringen vid Nasdaq First North Premier den 21 Juni emitterades 6 250 000 nya aktier. Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden.

Ägare 31 december 2018

NAMN	SUMMA INNEHAV	INNEHAV %	SUMMA RÖSTER	RÖSTER %
Briban Invest AB	10 593 030	30,82%	1 709 774	35,58%
Olof Andersson privat och via bolag	10 578 226	30,78%	1 708 294	35,55%
Grenspecialisten Förvaltning AB	3 442 524	10,02%	344 252	7,16%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 353 185	3,94%	203 382	4,23%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 326 000	3,86%	132 600	2,76%
LMK Stiftelsen direkt och via kapitalförsäkring*	1 087 717	3,17%	108 772	2,26%
Danica Pension Försäkrings AB	660 481	1,92%	66 048	1,37%
Försäkringsbolaget Avanza Pension	450 327	1,31%	45 033	0,94%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland	343 406	1,00%	34 341	0,71%
Övriga Aktieägare	4 120 604	11,99%	412 060	8,57%
Totalt	34 365 500	100,00%	4 805 556	100,00%

*672 717 aktier ägs via kapitalförsäkring

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

MKR	31 DEC 2018	30 SEP 2018	30 JUN 2018	31 MAR 2018	31 DEC 2017	30 SEPT 2017	30 JUN 2017	31 MAR 2017	31 DEC 2016
Hyresvärde	437,9	418,7	413,4	413,3	365,6	362,4	358,2	267,7	231,0
Rabatter & vakanser	-47,2	-49,2	-49,5	-53,8	-56,0	-63,6	-64,2	-12,4	-9,0
Hyresintäkter	390,7	369,5	363,9	359,6	309,6	298,8	294,0	255,3	222,0
Fastighetskostnader	-126,7	-115,3	-117,6	-118,3	-99,7	-98,7	-98,2	-82,5	-73,0
Fastighetsadministration	-12,0	-11,0	-11,0	-11,0	-9,8	-9,4	-8,9	-6,9	-7,0
Driftsöverskott	252,0	243,2	235,3	230,3	200,1	190,7	186,9	166,0	142,0
Överskottsgrad	65%	66%	65%	64%	65%	64%	64%	65%	64%
Central administration	-30,0	-27,5	-27,0	-27,0	-23,0	-21,8	-19,3	-18,0	-18,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	0,4	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	5,0
Finansiella intäkter och kostnader	-85,0	-79,0	-74,0	-63,0	-54,3	-52,2	-50,2	-44,0	-38,0
Förvaltningsresultat	137,4	137,1	136,3	142,3	124,8	118,7	119,4	106,0	91,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:									
Moderbolagets ägare	131,5	131,2	132,4	138,4	121,6	115,5	116,4	103,0	91,0
Innehav utan bestämmande inflytande	5,9	5,9	3,9	3,9	3,2	3,2	3,0	3,0	0,0



ENTRÉ, VÄRNHEM

FINANSIERING

TRIANONS VERKSAMHET ATT ÄGA, FÖRVALTA, UTVECKLA OCH BYGGA FASTIGHETER, FINANSIERAS MED BÅDE EGET KAPITAL OCH EXTERNA LÅN. GENOM EN VÄL DIVERSIFIERAD FASTIGHETSPORTFÖLJ MED STARKA KASSAFLÖDEN OCH MED HÖG ANDEL BOSTÄDER, SÄKERSTÄLLS EN GOD KAPITALTILLGÅNG. UNDER PERIODEN HAR TRIANON EMITTERAT ETT ICKE SÄKERSTÄLLT OBLIGATIONS LÅN OM 350 MKR, VILKET NOTERATS PÅ NASDAQ STOCKHOLM.

Finanspolicy

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

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 3 351,7 Mkr (2 516,0) vid periodens slut, inklusive obligationslån om 345,0 Mkr (0). Upplåning har gjorts från tre svenska kreditinstitut, Nordea, Handelsbanken och Swedbank. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 5,1 Mkr (0). Skuldportföljen har

ökat på grund av investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv samt nyupplåning vid förvärv av fastigheter. Av lånen till kreditinstitut om 3 351,7 Mkr uppgick 40,4 Mkr för finansiering av nybyggnadsprojektet Lerteglet 1 och Murteglet 1 genom byggnadskreditiv. Ägarlån uppgick till 21,2 Mkr (41,6) vid periodens slut. Av totala räntebärande skulder om 3 372,9 Mkr var 89 procent säkerställda mot pantbrev och 11 procent icke säkerställda. Icke säkerställda obligationslån uppgick till 345,0 Mkr (0).

Kapitalbindning

Trianon arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med Trianons finanspolicy. Under året har lån om 315 Mkr refinansierats. Trianon eftersträvar en jämn förfallostruktur avseende löptider och motparter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till 1,2 år. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till 2,5 år med en avvikelse på +/- 1 år.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Av totala räntebärande skulder har 87 procent rörlig ränta och 13 procent fast ränta. För att minska ränterisken i enlighet med Trianons finanspolicy används traditionella ränteswapar. Vid periodens utgång var 1 560 Mkr säkrat genom ränteswapar, vilket totalt motsvarar 47 procent av totala skulder till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3 år vid periodens slut. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till 3 år med en avvikelse på +/- 1 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,6 procent (2,1) inklusive swapräntor. Belåningsgraden uppgick till 56,6 procent (53,6) jämfört med det finansiella målet att ej överstiga en belåningsgrad om 60 procent.

Obligationslån

Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation om ett belopp på 350 Mkr. Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr och löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018 och obligationsemissionen noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationsvillkoren innehåller åtaganden att belåningsgraden i koncern ej ska överstiga 70 procent samt att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

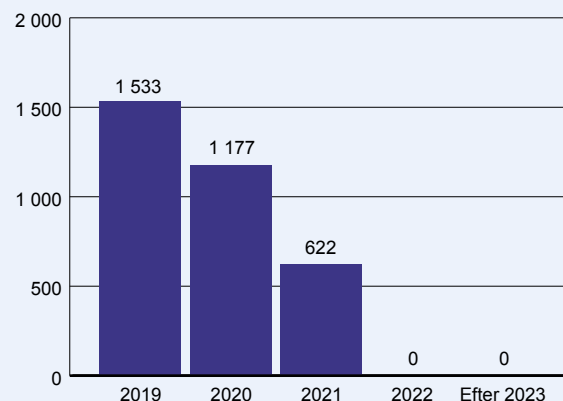
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 2 064,3 Mkr (1 810,6), varav 1 978,4 Mkr (1 757,2) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 255,8 Mkr (318,9) och nyemission inklusive transaktionskostnader -0,2 Mkr (277,9) samt minskade med utdelning till Trianons aktieägare om 34,4 Mkr (21,1). Soliditeten uppgick till 34,2 procent (37,2) vid periodens slut.

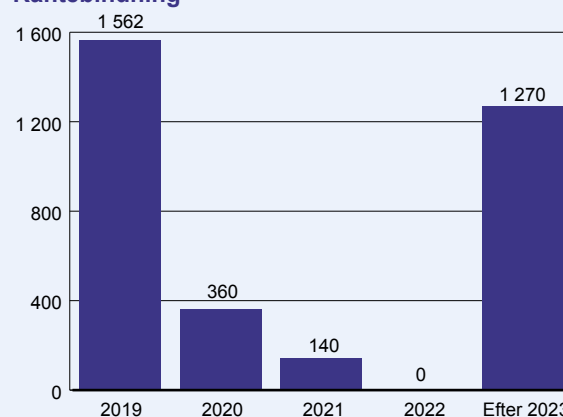
Covenanter

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

Kapitalbindning



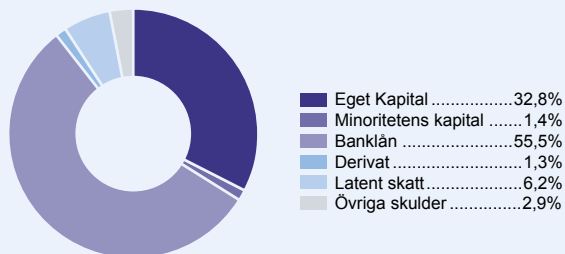
Räntebindning



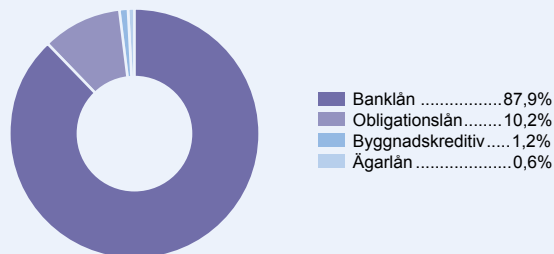
Finansiella derivatinstrument

FÖRFALLODAG	MKR
2020-12-29	150
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2025-03-18	100
2026-06-22	100
2026-09-07	200
2028-03-29	100
2028-05-29	100
2028-06-21	200
2028-12-27	470
	1 560

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



Räntebindning 2018-12-31

BINDNINGSTID	BELOPP, MKR	ANDEL %
2019	1 562	46,9%
2020	360	10,8%
2021	140	4,2%
2022 och framåt	1 270	38,1%
Summa	3 332	100,0%

Kapitalbindning 2018-12-31

BINDNINGSTID	BELOPP, MKR	ANDEL %
2019	1 533	46,0%
2020	1 177	35,3%
2021	622	18,7%
2022 och framåt	0	0,0%
Summa	3 332	100,0%

FINANSPOLICY	MÅL	UTFALL 2018	UTFALL 2017
Räntebindningstid	3 år +/- 1 år	3,7	3,0
Kapitalbidningstid	2,5 år +/- 1 år	1,2	1,5
Andel swap	50-70%	47%	49%
Belåningsgrad	<60%	56,6	53,6

COVENANTER BANKAVTAL	ANDEL SKULDER, %	COVENANT	UTFALL 2018	UTFALL 2017
Räntetäckningsgrad	70%	>1,5 ggr	3,8	6,3
Belåningsgrad	70%	<60%	56,6	53,6
Soliditet	19%	>30%	34,2	37,2

OBLIGATIONSLÅN	VILLKOR	UTFALL 2018
Ram, Mkr	500	500
Utestående lån, Mkr	350	350
Ränta, %	4,5	4,5
Stibor 3m + 4,50% stiborgolv lika med noll		
Belåningsgrad	<70%	56,6
Räntetäckningsgrad*	>1,5 ggr	2,4

* Räntetäckningsgrad definierad enligt villkor i obligationsemission: Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader med återläggning av kostnader för realiserade och orealiserade räntekostnader för derivat.

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

VÄRDERING

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

Externa värderingar under 2018 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare via Forum Fastighetsekonomi, Bryggan Fastighetsekonomi samt Croisette Real Estate Partner. Av totalt 54 fastigheter har 50 fastigheter externvärderats under fjärde kvartalet 2018. De fastigheter som värderats till anskaffningsvärde är projektfastigheterna Lerteglet 1 och Murtelet 1, Concordia 14 samt Bunkeflostrand 155:3. På fastigheterna Lerteglet 1 och Murtelet 1 har nyproduktion av bostäder i Oxie påbörjats under våren 2018. Fastigheten Concordia 14 planeras att byggas om till bostadsrätter och ligger i centrala Malmö. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 består av 74 500 kvm ej detaljplanerad mark i västra Malmö.

Värdeförändringar

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2018 till 5 904,9 Mkr (4 692,9). Trianon har som målsättning att fördubbla fastighetsvärdet från värdet 31 december 2016 om 3,3 Mdr, inom tre till fem år. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 244,4 Mkr (210,9) för perioden. Investeringarna avser främst hyresgästpassningar av lokaler, uppgraderingar i lägenhetsbeståndet samt fastighetsförbättrande åtgärder med ökat driftnetto som följd.

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 680,8 Mkr (74,3) samt via bolag genom förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag uppgick till 75,3 Mkr (350,1). Investeringar i nya förvaltningsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (430,6).

Årets värdeförändringar har uppgått till 211,5 Mkr (321,0) exklusive uppskjuten skatt. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 4,5 procent (4,5) den 31 december 2018.

Värderingsmetod

Analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation har gjorts i samband med värdering. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så

kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För bostadsfastigheter har en femårig kalkylperiod använts samt för övriga fastigheter har en kalkylperiod mellan tio till femton år använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

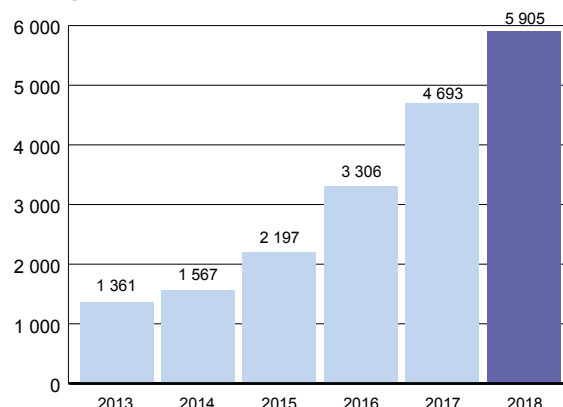
Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2018:

- inflation har antagits till 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknings
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 2,8% till 8%

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 5, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter. För mer information om Trianons byggrätter se projektbeskrivning i avsnitt Utveckling.

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



RISKER OCH HANTERING

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

Trianon har valt att klassificera riskerna i följande kategorier:

- Operationella risker
 - Hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning
 - Driftskostnader och underhållskostnader
- Finansiella risker
 - Förändringar i marknadsräntor
 - Finansiering
 - Fastighetsvärde
- Skatter och ändrad lagstiftning
- Övriga risker
 - Fastighetstransaktioner
 - Projektutveckling
 - Miljörisker
 - Medarbetarrisker

För ytterligare information om Trianons risker, se prospektet i samband med börsintroduktionen i juni 2017 på Trianons webbplats – Inbjudan till förvärv av aktier i Fastighets AB Trianon (publ).

För detaljerade beskrivningar av riskerna i verksamheten hänvisas till Förvaltningsberättelsen.



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning i Fastighets AB Trianon (publ)

Fastighets AB Trianon (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Bolaget ska uppföra, köpa, förvalta och sälja fast egendom samt annan därmed förenlig verksamhet. Under 2017 upptogs bolagets B-aktier för handel på Nasdaq First North Premier. Under februari 2018 emitterade bolaget en icke-säkerställd obligation som noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018.

Bolagsstyrning i bolaget grundas på svensk lag, interna regler och föreskrifter samt Nasdaqs First North Rule Book for Issuers. Trianon följer Svensk Kod för Bolagsstyrning ("Koden"), vilket kommer att vara ett

krav från och med 1 juli 2019 för bolag noterade på Nasdaq First North Premier. Trianon avviker dock från punkten 4.2 i koden då två styrelsesuppleanter har utsetts i enlighet med vad som anges under rubriken Årsstämma 2018 i detta dokument. Huvudägarna anser detta förfarande vara ändamålsenligt för att förbereda succession och tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsen.

Trianon avviker från punkten 7.6 i koden då ingen översiktlig granskning av bolagets revisor av bolagets halvårs- eller niomånadersrapport har skett under 2018.



Aktieägare och aktier

Bolagets aktiekapital uppgick till 85 913 750 kronor per den 31 december 2018, fördelat på 1 521 118 A-aktier och 32 844 382 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 4 805 556 stycken. Börsvärdet den 31 december 2018 uppgick till 2 095 Mkr.

De två största ägarna i bolaget är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 30,8 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,6 procent av bolagets totala röster. Mer information om bolagets ägarstruktur finns på sid 35.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen 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 revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn.

Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas. Enligt bolagets bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma

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

Initiativ från aktieägare

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

Valberedning

Vid bolagets årsstämma den 3 maj 2018 beslöts att anta principer för tillsättande av bolagets valberedning och valberedningens arbete. Valberedningen ska utgöras av styrelseordföranden och en representant för var och en av de tre största aktieägarna vid utgången av september månad 2018. 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 2019 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på bolagets webbplats.

Årsstämma 2018

Årsstämma hölls i bolaget den 3 maj 2018. Vid bolagsstämman fanns 83 procent av rösterna representerade. Samtliga styrelseledamöter förutom Boris Lennerhov närvarade vid stämman. Dessutom närvarade bolagets revisor vid årsstämman. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Räkenskaperna för 2017 fastställdes av stämman och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Beslut fattades dessutom om:

- Omval av styrelseledamöterna Mats Cederholm, Olof Andersson, Jan Barchan, Boris Lennerhov, Viktoria Bergman samt Elin Thott.
- Omval av två styrelsesuppleanter, Ebba Leijonhufvud och Sofie Karlsryd, döttrar till Jan Barchan (Briban Invest AB) respektive Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB). Bolagets huvudägare anser att detta är ett ändamålsenligt sätt att förbereda successionen i bolagets styrelse samt ett sätt att tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsearbetet. Varken Ebba Leijonhufvud eller Sofie Karlsryd har några operativa funktioner i bolaget.
- Styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 875 000 kronor, varav styrelsens ordförande ska erhålla 250 000 kronor samt övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget ska erhålla 125 000 kronor vardera samt att styrelsesuppleanter ska erhålla 62 500 kronor vardera.
- Utdelning med 1 krona per aktie med utbetalning den 11 maj 2018, totalt 34 365 500 kronor.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan.
- Omval av Mazars SET Revisionsbyrå AB, med Tomas Ahlgren som huvudansvarig revisor.

STYRELSE

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.

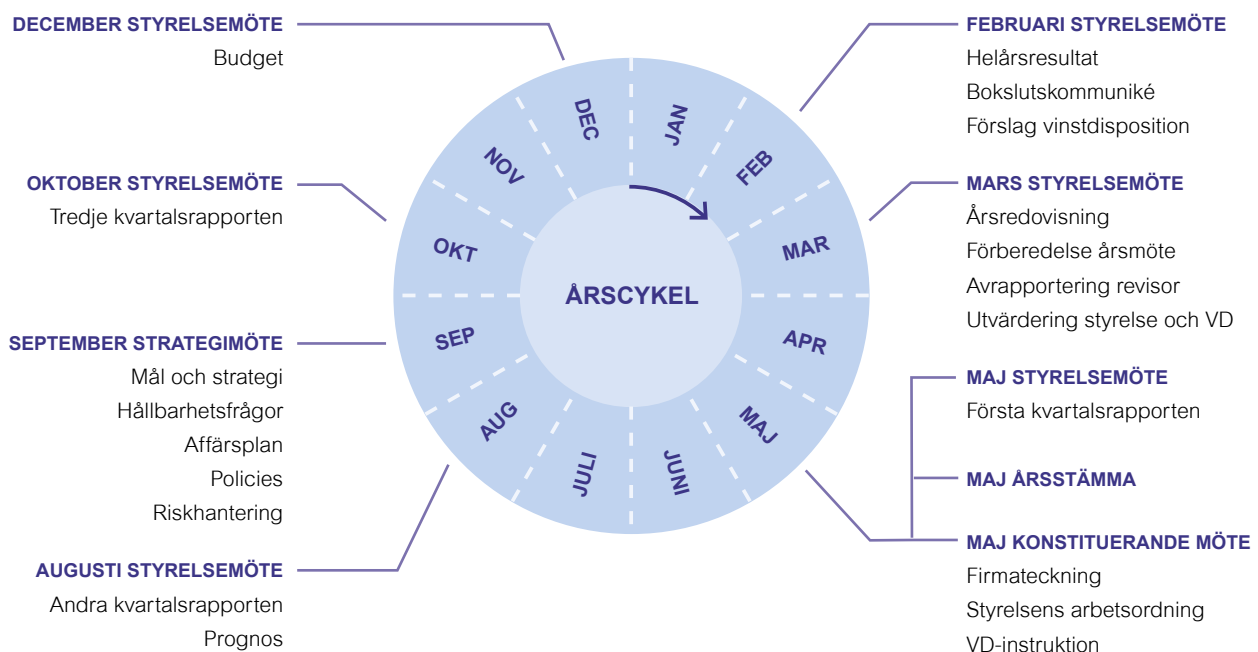
Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemöte

tet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör samt finansiell rapportering. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör.

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

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

Bolaget har inte inrättat något särskilt revisionsutskott eller ersättningsutskott utan utgörs av styrelsen i sin helhet.



Styrelsens arbete 2018

Styrelsen har under 2018 bestått av sex ledamöter och två suppleanter.

Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året. Vid styrelsens möten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget så som fastställande av styrdokument, strategiska ställningstaganden, köp och försäljning av fastigheter samt finansiering av verksamheten.

Vid det konstituerande styrelsemötet som hölls efter årsstämman fattades beslut om firmateckning. Beslut gällande styrelsens arbetsordning samt VD-instruktion hänsköts till påföljande möte där dessa fastställdes.

Under året har styrelsemöten även behandlat emittering av icke säkerställd företagsobligation om 350 Mkr samt notering av denna på Nasdaq Stockholm.



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

STYRELSE 2018	FUNKTION	INVALID	ERSÄTTNING	OBEROENDE *	OBEROENDE **	STYRELSE-MÖTEN
Mats Cederholm	Ordförande	2010	250 000	Ja	Ja	11 av 11
Olof Andersson	Ledamot och VD	2006	0	Nej	Nej	11 av 11
Jan Barchan	Ledamot	2010	125 000	Ja	Nej	9 av 11
Viktoria Bergman	Ledamot	2017	125 000	Ja	Ja	11 av 11
Boris Lennerhov	Ledamot	2017	125 000	Ja	Ja	9 av 11
Elin Thott	Ledamot	2017	125 000	Ja	Ja	11 av 11
Sofie Karlsryd	Suppleant	2010	62 500	Ja	Nej	5 av 11 ***
Ebba Leijonhufvud	Suppleant	2017	62 500	Ja	Nej	8 av 11 ***

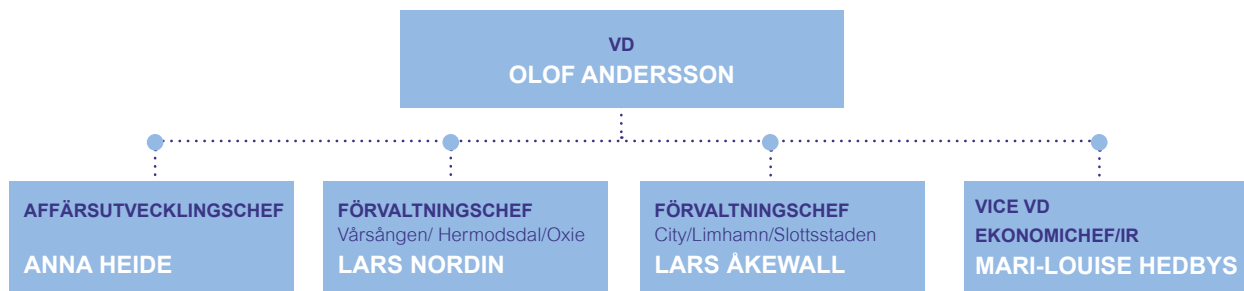
*Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

**Oberoende i förhållande till bolagets större ägare

***Adjungerade eller som personlig ställföreträdare

LEDNING

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare



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

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

Ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

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

Ersättning till VD framgår av årsredovisningens not 6, Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt.

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

Organisation

Bolaget befinner sig i en expansiv fas, vilket innebär att organisationen växer i takt med detta. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 50 personer, varav 23 kvinnor.

Förvaltningsorganisationen har delats in i följande förvaltningsområden med ansvariga förvaltningschefer:

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

Affärsutvecklingschefen ansvarar för utvecklingsfastigheterna Rosengård Centrum och Entré, service management, marknad och hållbarhetsarbetet i företaget. Då stort fokus finns på uthyrning har en ny uthyrningsorganisation för kommersiella lokaler förstärkts under året. Dessutom har service management-funktionen utökats.

Ekonomichefen ansvarar för ekonomi, finansfunktion, HR och investor relations.

Intern kontroll

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

Styrelsen har under året reviderat eller fastslagit följande policy:

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

Den interna kontrollen avser bland annat:

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

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är MAZARS SET Revisionsbyrå AB med Tomas Ahlgren som huvudansvarig revisor. Under räkenskapsåret 2018 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisorer till cirka 1,2 Mkr varav cirka 1,0 Mkr avsåg revisionsuppdrag och cirka 0,2 Mkr avsåg andra uppdrag.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på bolagets hemsida.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 43–48 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Malmö den 27 mars 2018
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

STYRELSE



MATS CEDERHOLM

Född 1945. Styrelseordförande och styrelseledamot sedan 2010.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Utbildning: Civilekonomexamen, Lunds Universitet.

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

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

Aktieäggande i bolaget: 75 626 A-aktier och 1 287 559 B-aktier, via Cedelma AB och privat.



OLOF ANDERSSON

Född 1965. Verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2006.

Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

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

Tidigare befattningar: Styrelseordförande och VD i Sydgrönt AB. Styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB.

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 870 980 B-aktier, via Olof Andersson Förvaltnings AB.



JAN BARCHAN

Född 1946. Styrelseledamot sedan 2010.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och verkställande direktör i: Briban Invest Aktiebolag. Styrelseordförande i: Adimo Aktiebolag. Styrelseledamot i: Studsvik AB, Net Insight AB, TAT The Astonishing Tribe AB, Trialbee AB, Anbace Invest AB, Eurocorp AB, JT Elevsupport AB. Styrelsesuppleant i: AB Archan. Innehavare av den enskilda firman Barchan, Jan Thorsten Hugo.

Tidigare befattningar: Styrelseordförande i connectBlue AB, styrelseledamot i Popgiro AB, Arcam AB (publ) samt Skånemejerier.

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 885 917 B-aktier, via Briban Invest AB.



VIKTORIA BERGMAN

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

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

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

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

Aktieäggande i bolaget: 2 600 B-aktier.

Aktieinnehaven gäller per mars 2019.



BORIS LENNERHOV

Född 1955. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

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

Tidigare befattningar: Styrelseordförande och verkställande direktör i Gekås AB samt andra uppdrag inom koncernen.

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



ELIN THOTT

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Utbildning: Jur. kand., Lunds Universitet.

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

Tidigare befattningar: Inga.

Aktieäggande i bolaget: Inget.



SOFIE KARLSRYD

Född 1986. Styrelsesuppleant sedan 2010.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Utbildning: Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö Högskola.

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

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

Aktieäggande i bolaget: 8 983 B-aktier.



EBBA LEIJONHUFVUD

Född 1979. Styrelsesuppleant sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i: Briban Invest Aktiebolag. Projektledare för marknadsföringskampanjer i IKEA AG, Schweiz.

Tidigare befattningar: Inga.

Aktieäggande i bolaget: Inget.

Aktieinnehaven gäller per mars 2019.

LEDNING



OLOF ANDERSSON

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

Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

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

Tidigare befattningar: Styrelseordförande och VD Sydgrönt AB, Styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB.

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 870 980 B-aktier, via Olof Andersson Förvaltnings AB.



MARI-LOUISE HEDBYS

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

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Mahema Invest AB.

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

Tidigare befattningar: Business Controller Finnlines samt övriga Ekonomichefsuppdrag.

Aktieäggande i bolaget: 19 000 B-aktier.

Optioner: 40 000 stycken.



ANNA HEIDE

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

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds Universitet.

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

Aktieäggande i bolaget: 15 605 B-aktier.

Optioner: 10 000 stycken.



LARS ÅKEVALL

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

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds Universitet.

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

Aktieäggande i bolaget: 100 000 B-aktier.



LARS NORDIN

Född 1967. Förvaltningschef sedan 2013. Ansvarig för Lindängen, Hermodsdal samt Oxie.

Tidigare befattningar: Grundare och ägare av grönsaks- och förpackningsföretag.

Aktieäggande i bolaget: 20 000 B-aktier.

Optioner: 10 000 stycken.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL) ("TRIANON" ELLER "BOLAGET") MED ORGANISATIONS-NUMMER 556183-0281, MED SÄTE I MALMÖ, SVERIGE, FÅR HÄR-MED AVGE ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2018. ÅRSREDOVISNINGEN ÄR UPPRÄTTAD I MILJONER KRONOR. NUMERISKA UPPGIFTER INOM PARANTES AVSER FÖRE-GÅENDE RÄKENSKAPSÅR.

Verksamheten

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och fastigheterna återfinns i centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Hermodsdal, Oxie samt Rosengård. Fastighetsinnehavet består av 54 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 271 856 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 59 procent bostäder, fördelat på 2 212 stycken lägenheter. De kommersiella lokalerna finns mestadels i centrala Malmö, Limhamn samt Rosengård och består av kontorslokaler i anrika sekelskiftesfastigheter i city samt handel i city, Limhamn och Rosengård. Bostäderna befinner sig både i city,

Limhamn, Lindängen, Hermodsdal samt Oxie. Per den 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd till 5 904,9 Mkr (4 692,9), fördelat på 54 fastigheter.

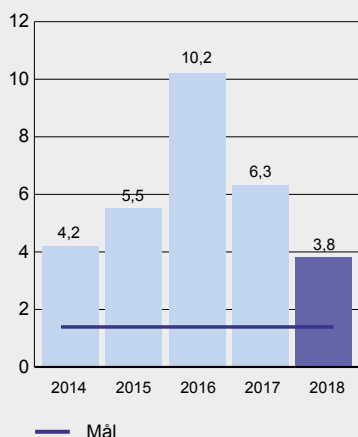
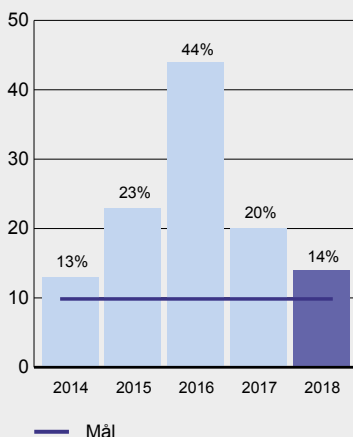
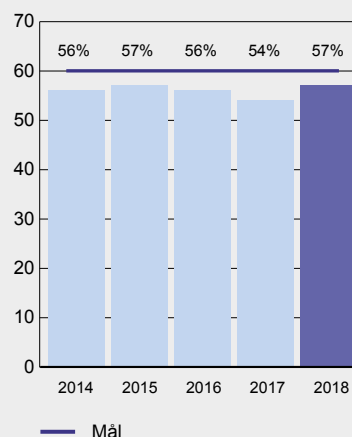
Sedan den 21 juni 2017 är Bolagets B-aktier noterade på Nasdaq First North Premier med kortnamn TRIAN B. Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation, vilken noterades den 6 april på Nasdaq Stockholm.

Bolagets långsiktiga finansiella mål är att:

- inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016, som då uppgick till 3,3 Mdr.
- För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 10 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger.

För räkenskapsåret 2018 uppgick avkastningen på eget kapital till 14 procent (20), belåningsgraden till 56,6 procent (53,6) samt räntetäckningsgraden till 3,8 gånger (6,3).

Koncernen bestod, per bokslutsdagen, av 45 helägda bolag, 4 delägda bolag samt 4 intressebolag. Moderbolaget äger 7 fastigheter och övriga 47 fastigheter ägs via dotterbolag.

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

Moderbolaget redovisade intäkter om 52,2 Mkr (33,3). Moderbolaget äger 7 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör cirka 96 procent (96) av de totala intäkterna. Resultatet efter skatt uppgick till 6,8 Mkr (-4,7). Likvida medel uppgick till 25,6 Mkr (29,5) och det egna kapitalet till 611,8 Mkr (639,7).

Organisation

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

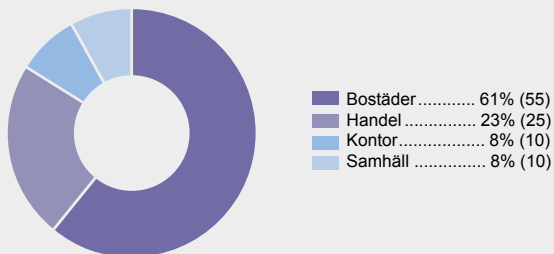
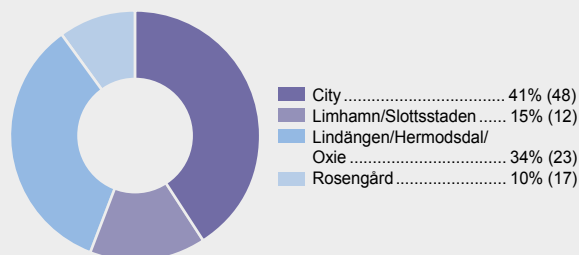
Förvaltningsorganisationen är fördelad på lokala förvaltningskontor på Lindängen, Limhamn, Rosengård, Entré samt i city. Förvaltning sker med egen anställd personal såsom till exempel fastighetsförvaltare, fastighetstekniker, fastighetsskötare, lokalvårdare och bovärdar. Trianon rekryterar utifrån de egna bostadsområdena och 16 av 50 anställda är boende i de egna fastigheterna. Vid större fastighetsförvärv kompletteras den egna organisationen med köpta förvaltningstjänster lokalt. Tjänster för projektledning köps in vid större ombyggnadsprojekt och nybyggnadsprojekt.

Centrala funktioner så som uthyrning, kundservice, administration, ekonomi och finans utförs från Trianons huvudkontor i centrala Malmö för samtliga koncernbolag. Trianon hade totalt 50 (43) anställda vid räkenskapsårets utgång, varav 23 kvinnor (22) och 27 män (21).

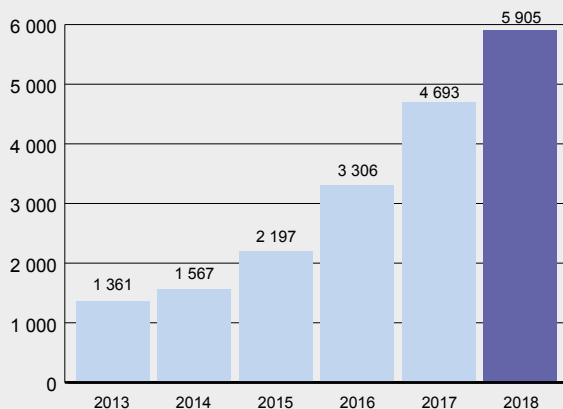
Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena City, Limhamn/ Slottsstaden, Lindängen/Hermödsdal, Rosengård och Oxie. Fastighetsinnehavet består av 54 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 271 856 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 59 procent bostäder, fördelat på 2 212 stycken lägenheter samt cirka 300 lokaler. Det totala hyresvärdet uppgick till 438 Mkr (366) samt den ekonomiska uthyrningsgraden till 89 procent (85) vid periodens utgång.

Per den 31 december 2018 uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 5 904,9 Mkr (4 692,9). Andel per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2018 uppgick till följande; bostäder 61 procent (55), handel 23 procent (25), kontor 8 procent (10), samhäll 8 procent (10).

Fastighetsvärde per kategori**Fastighetsvärde per område**

Under 2018 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,3 procent (0,6) av de totala hyresintäkterna.

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

Trianons verksamhet att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, finansieras med både eget kapital och externa lån. Genom en väl diversifierad fastighetsportfölj med starka kassaflöden och med hög andel bostäder, säkerställs en god kapitaltillgång. Under perioden har Trianon emitterat ett icke säkerställt obligationslån om 350 Mkr, vilket noterats på Nasdaq Stockholm.

Det egna kapitalet uppgick till 2 064,3 Mkr (1 810,6), varav 1 978,4 Mkr (1 757,2) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 255,8 Mkr (318,9) och nyemission inklusive transaktionskostnader -0,2 Mkr (277,9) samt minskade med utdelning till Trianons aktieägare om -34,4 Mkr (21,1). Soliditeten uppgick till 34,2 procent (37,2) vid periodens slut.

Bolagets räntebärande nettoskulder uppgick per 31 december 2018 till 3 342,9 Mkr (2 513,5), varav ägarlån uppgick till 21,2 Mkr (41,6). Belåningsgraden uppgick till 56,6 procent (53,6). Avtal har tecknats om refinansiering av låneskuld om 315 Mkr som förfaller under första kvartalet 2019. Trianon arbetar med

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

Räntesäkring för att begränsa ränterisk sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 1 560 Mkr (1 160) säkrat genom ränteswapar, vilket motsvarar cirka 47 procent av total skuld till kreditinstitut om 3 346,6 Mkr (2 516,0). I december 2018 strukturerades befintliga swapavtal om 470 Mkr om genom att förlänga löptiden till 10 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,7 år (3,0). Den genomsnittliga räntan under 2018 uppgick till 2,6 procent (2,1) inklusive swapräntor. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till 3 år med en avvikelse på +/- 1 år.

Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation om ett belopp på 350 Mkr. Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr och löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018 och obligationsemissionen noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationsvillkoren innehåller åtaganden att belåningsgraden i koncern ej ska överstiga 70 procent samt att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger.

Kassaflöde

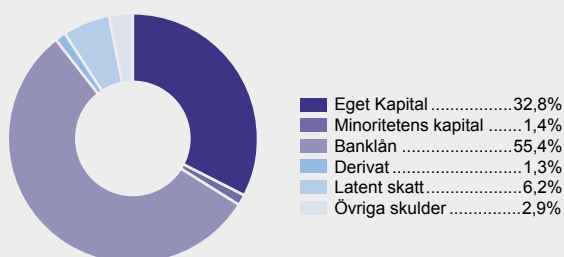
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 101,0 Mkr (92,7). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt -716,7 Mkr (-715,4). Årets förvärv av fastigheter, nybyggnadsprojekt samt investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till -244,4 Mkr (-681,8). Detta har finansierats med 151,7 Mkr (86,1) från den löpande verksamheten samt en nettoupplåning om 585,6 Mkr (393,4). Nyemissionen vid noteringen den 21 juni 2017 har tillfört bolaget totalt sett 277,6 Mkr. Utdelning till bolagets aktieägare uppgick till -34,4 Mkr (-21,1). Totalt uppgick årets kassaflöde till -14,1 Mkr (20,9). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 30,0 Mkr (44,1).

Resultat

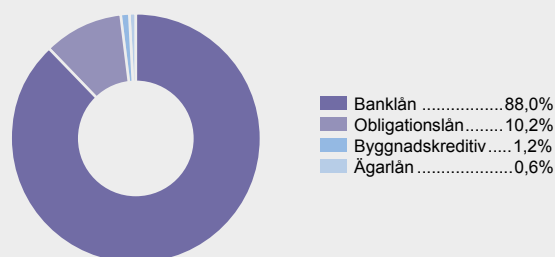
Årets förvaltningsresultat ökade med 12 procent till 130,8 Mkr (116,6), varav förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag uppgick till 1,1 Mkr (2,0). Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag uppgick till 135,6 Mkr (123,5). Ökningen beror främst på investeringar i fastigheter samt på färdigställda nybyggnationer under året.

Central administration uppgick till -34,1 Mkr (-26,3). Organisationen har utökats i samband med förvärvet på Lindängen samt på Sofielund som tillträtts under året och totalt antal anställda uppgår till 50 (43) varav 22 (18) tjänstemän. Central administration har belastats med engångskostnader avseende kundförluster, advokat-kostnader samt IT-kostnader om totalt cirka 2,3 Mkr.

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



Årets resultat efter skatt uppgick till 267,0 Mkr (340,2), varav 255,8 Mkr (318,9) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie om 7,44 kronor (10,15). Resultatet har påverkats av värdeförändringar förvaltningsfastigheter om 211,5 Mkr (321,0) samt värdeförändringar derivat om -40,4 Mkr (-12,7). Skatt på årets resultat uppgick till -39,7 Mkr (-91,6) och hänför sig till uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och värdeförändringar av derivatinstrument.

Hyesintäkterna uppgick till 344,5 Mkr (261,7) och ökningen hänför sig till förvärvade fastigheter, nyuthyrningar samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Hyresvärdet per 31 december 2018 uppgick till 438 Mkr (366). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (85). Nettouthyrningen för lokaler uppgick för perioden till 14,2 Mkr (16,3) på årsbasis.

Fastighetskostnaderna uppgick till -135,5 Mkr (-100,7). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt. Omförhandling av leverantörsavtal på Entré har börjat ge effekt under året med tyngdpunkt på andra och tredje kvartalet. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första kvartalet och lägst under tredje kvartalet.

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 103 (109) lägenheter har renoverats under året. Driftsöverskottet ökade och uppgick till 212,6 Mkr (163,5). Överskottsgraden uppgick till 61,7 procent (62,5).

Hållbarhet

Trianon ser hållbarhet som en integrerad del av bolagets förvaltning och utveckling. Hållbarhetsarbetet är en förutsättning för goda relationer med bolagets viktigaste intressenter och för bolagets långsiktiga framgång och varumärke. Målet är att bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling i Malmö med betydande värden för bolag, individ och samhälle.

Trianons hållbarhetsarbete tar sin utgångspunkt i bolagets fastighetsbestånd. Endast med förankring och insatser i beståndet kan hållbarhetsarbetet ge långsiktiga effekter och resultat. Trianon

påbörjade under året arbetet med att ta fram en ny hållbarhetsstrategi för att identifiera insatsområden, mätbara mål och aktiviteter. Bolaget tog dessutom fram flera strategiskt viktiga styrdokument och policyer för hur bolaget ska möta förväntningar och agera mot omvärld och som arbetsgivare. Flertalet policydokument kommer att implementeras under 2019. Ansvarig för Trianons övergripande hållbarhetsarbete är affärsutvecklingschefen. Funktionen ingår sedan 2017 i Trianons ledningsgrupp.

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

Trianons hållbarhetsmål innefattar att årligen:

Bygga fler hyreslägenheter och renovera kostnadseffektivt:

- Producera 100 nya lägenheter till rimlig hyra som kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare.
- Renovera 50 lägenheter enligt vår "låg-budgetmodell" för att främja långsiktigt kvarboende.

Minska arbetslöshet i våra områden:

- Via sociala klausuler ställa krav på våra entreprenörer att 5 arbetslösa personer ska komma i projekt- eller tillsvidareanställning.
- Skapa 20 sommarjobb till ungdomar boende i Trianons områden.

Minska hemlösheten i Malmö:

- Bidra med 5% av bolagets uppsagda lägenheter till Malmö Stad för att motverka hemlöshet i Malmö.

Personal:

- Minst 25% av Trianons anställda ska bo i bolagets bostäder.
- Öka frisktalet till 97 procent.

Miljömässiga mål:

- Minska elkonsumtionen i befintligt bestånd med 2 procent.
- Minska värmekonsumtionen i befintligt bestånd med 1 procent.
- Sträva efter att installera solceller i befintligt bestånd motsvarande 100 000 kWh/år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Obligationsemission

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

Förvärv och försäljningar

Fastigheterna Motetten 2 och Folkvisan 3 tillträdde den 1 mars 2018. Fastigheterna består av 437 lägenheter samt ett mindre antal kommersiella lokaler och ligger i direkt anslutning till befintligt bestånd på Lindängen. Fastighetsvärdet uppgick till 462 Mkr och omfattar en yta på cirka 27 000 kvm. Förvärvet beräknas att öka Trianons intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå med cirka 15 Mkr på helårsbasis.

Avtal tecknas i juni 2018 om förvärv av två fastigheter på Norra Sorgenfri i Malmö med 26 000 kvm BTA bostadsbyggrätter samt befintliga byggnader om 13 000 kvm BRA, varav cirka 3 400 kvm beräknas att bevaras. Det underliggande fastighetsvärdet var 88 Mkr. Tillträde ska ske då detaljplanen för fastigheterna vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under 2019-2020.

Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 förvärvades och tillträdde under andra kvartalet 2018. Fastigheten omfattar 74 500 kvm ej detaljplanerad mark vid Öresundsbron.

Fastigheterna Fritz 2, Fritz 14, Jordlotten 9 samt Orten 8 tillträdde den 3 oktober 2018. Fastigheterna är belägna på Norra och Södra Sofielund i Malmö. Totalt omfattar fastigheterna 13 400 kvm uthyrningsbar area fördelat på 171 lägenheter och ett mindre antal lokaler. Fastighetsvärdet uppgår till 226 Mkr och förvärvet beräknas öka Trianons intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå med cirka 7 Mkr på helårsbasis.

Avtal tecknas i december 2018 om förvärv av två bostadsfastigheter belägna på Hermodsdal i Malmö bestående av 105 lägenheter och ett totalt fastighetsvärde om 123 Mkr. Båda fastigheterna tillträdde under första kvartalet 2019.

Avtal tecknas i februari 2019 om förvärv av 11 bostadsfastigheter om 781 lägenheter och ett mindre antal kommersiella lokaler belägna på Hermodsdal i Malmö till ett fastighetsvärde om 900 Mkr.

Inga fastigheter har avyttrats under räkenskapsåret.

Projekt

Nybyggnation av 100 nya hyreslägenheter på fastigheten Lerteglet 2 i Oxie färdigställdes i april 2018. Fastigheten omfattar cirka 6 000 kvm bostäder och investeringsstöd om 25 Mkr har utbetalts under tredje kvartalet 2018. Total investering uppgick till 162 Mkr och minskat med investeringsstöd om 25 Mkr, till 137 Mkr.

Nybyggnation av 144 lägenheter på fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1, vid Oxie station påbörjades våren 2018. Nyproduktionen kommer att omfatta cirka 6 400 kvm och beräknas färdigställas sista kvartalet 2019 samt första kvartalet 2020. Fastigheterna värderas till nedlagda kostnader vid bokslutsdagen som uppgick till 101 Mkr.

Detaljplan för nybyggnation av bostäder och lokaler på fastigheten Landshövdingen 1, Rosengård Centrum har lämnats ut för samråd och förväntas vinna laga kraft under 2019. Första etappen omfattar cirka 12 000 kvm och befinner sig på sydöstra delen av fastigheten.

Nybyggnation i Hyllie "Söder om badhuset" förväntas byggstartas under 2020 då detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten kommer att omfatta 70 lägenheter och cirka 3 600 kvm BOA.

Trianon tilldelades under 2017 en markanvisning i området Sege Park i Malmö om cirka 6 600 kvm BTA, vilket skulle innebära nyproduktion av cirka 80 till 100 lägenheter. I Sege Park planeras en hållbar stadsdel med innovativa lösningar för både förnybar energi, delnings- och cirkulärekonomi.

Uthyrningar

Under 2018 har Trianon fortsatt fokuserat på uthyrning, speciellt av Rosengård Centrum och Entréfastigheterna. Ett antal både större och mindre hyresavtal har tecknats under räkenskapsåret samt även efter räkenskapsårets utgång. Uthyrningsgraden i Entréfastigheterna vid tillträdet uppgick till 48 procent och efter de kontrakt som tecknats har den ökat till 72 procent.

Nettouthyrningen för 2018 uppgick till 14,2 Mkr. Nedan följer de viktigaste i korthet.

Hyresavtal om tolv år med Coop vid Värnhemstorget. Butiken öppnade under sommaren 2018.

Hyresavtal med restaurang Noodle Company på Entré som öppnade våren 2018.

Hyresavtal om tio år med Extremezone AB om ett sport- och actioncenter på Entré som öppnade under hösten 2018.

Hyresavtal med Skatteverket om tre år och med BarnmorskeStationen om sex år tecknades på Rosengård Centrum som båda öppnade under våren 2018.

Hyresavtal om 8 år med Domino's Pizza på Rosengård Centrum.

Hyresavtal tecknas med en ny aktör om uthyrning av lokaler för upplevelser, restauranger och aktiviteter på Entré. Verksamheterna öppnas under mars 2019.

Risker och riskhantering

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

Nedan beskrivs de viktigaste riskerna och osäkerhetsfaktorerna för Trianons verksamhet.

OPERATIONELLA RISKER

Hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning Beskrivning av risk

Trianons intäkter består till största del av hyresintäkter som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser enligt avtalen. Skillnaden mellan hyressättningen för lokaler och bostäder är stor.

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

Exponering

Under 2018 kom cirka 43 procent av Trianons intäkter från kommersiella fastigheter och cirka 57 procent från bostadsfastigheter. Trianon bedömer att risk för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg då det råder en stor bostadsbrist i Malmö. Uthyrningsgraden för bostäder i Trianons bestånd uppgick till 98 procent vid utgången av 2018. Vakanser hänför sig till omflyttningsvakanser samt renoveringar vid omflyttningar.

Den 31 december 2018 svarade Trianons tio största kommersiella hyresgäster för cirka 50 procent av Trianons kontrakterade intäkter på årsbasis för kommersiella lokaler. Malmö Stad är Trianons största hyresgäst och svarade för 15 procent av de kontrakterade kommersiella intäkterna. Trianon bedömer att risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet men begränsas genom den struktur av lokalkontrakt som finns i portföljen samt lokalernas geografiska läge. Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalhyreskontrakt uppgick till 4,0 år. I nedanstående tabell visas avtalstidens slut för lokalhyreskontrakt.

	KONTRAKTSVÄRDE MKR	ANDEL
År 2019	26 917	14%
År 2020	46 259	24%
År 2021	41 626	21%
År 2022	22 778	12%
År 2023	4 545	2%
År>2024	52 619	27%
	194 744	100%

Hantering

Bostadsbristen i Malmö är fortsatt hög och det finns en stor efterfrågan på bostäder. Av Trianons 2 212 bostäder ligger 80 procent på en genomsnittlig hyra under 1 500 kronor per kvadratmeter och år. Då Malmö har en lägre genomsnittsinkomst än landet som helhet samt en ung befolkning kommer efterfrågan på prisvärda bostäder med bra standard att vara fortsatt god framöver. Trianon arbetar aktivt med sina bostadsområden, bland annat genom lokalkontor och jobbskapande för att öka trivselen och stabiliteten i områdena.

Den största lokalvakansen avser de under 2017 förvärvade fastigheterna Uno 5 och Rolf 6 – Entréfastigheterna, som vid förvärvet hade uthyrningsgraden 48 procent. Vid årets utgång 2018 har uthyrningsgraden förbättrats till 72 procent. Trianon har under året fokuserat på uthyrning genom att tillsätta en dedikerad uthyrningsorganisation. I övrigt lokalbestånd är vakanserna låga samt fastigheternas läge och standarder (nyrenoverade lokaler i gamla sekelskiftesfastigheter) har borgat för en hög uthyrningsgrad.

Driftskostnader och underhållskostnader

Beskrivning av risk

Trianons driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, renhållning och vatten. Värmekostnader är föremål för säsongsvariationer och kostnaderna stiger under vintern.

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

Exponering

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

En stor del av Trianons kostnader är hänförliga till underhållskostnader och under räkenskapsåret 2018 uppgick sådana kostnader till 22 procent av de totala fastighetskostnaderna. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader.

Hantering

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

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

FINANSIELLA RISKER

Förändringar i marknadsräntor

Beskrivning av risk

Huvuddelen av Trianons finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper i huvudsak med rörlig ränta. Till följd därav utgörs en av Trianons största kostnadsposter av räntekostnader. Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden.

Exponering

Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Trianon väljer för räntebindning. Den genomsnittliga räntenivån på räntebärande skulder per 31 december 2018 uppgick till 2,6 procent, inklusive ränteswapar. Vid en förändring av marknadsräntan med

en procentenhet skulle, baserat på skuldsättningen den 31 december 2018, effekten på Trianons resultat före skatt innebära en ökning/minskning om cirka 18 MSEK på den del av skulden som inte omfattas av ränteswapar. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Eventuella ändringar i räntenivån kan få en negativ inverkan på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av Trianons skulder som omfattas av ränteswapar. Trianon hade per 31 december 2018 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om cirka 1 560 Mkr (1 160) i ränteswapar, med ett bokfört värde på 79 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 marknadsvärdet på Trianons räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Trianons resultat.

Hantering

Trianons finanspolicy sätter mål gällande ränteexponering för koncernens låneportfölj. Målsättningen är att den genomsnittliga räntebindningstiden ska uppgå till 3 år med en maximal avvikelse på +/- 1 år. Skuldportföljen består av lån och derivat och mellan 50 till 70 procent av låneportföljen ska vara räntesäkrad i form av derivat enligt Trianons finanspolicy. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 3,7 år (3,0) samt andel av låneportföljen säkrad genom derivat till 47 procent (45).

Finansiering

Beskrivning av risk

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

Exponering

Trianons finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas när och om så bedöms erforderligt, att befintliga lån sägs upp till omedelbar betalning eller på annat sätt, eller att nya lån endast kan

erhållas på villkor som är mindre förmånliga för Trianon. Avtal finns med långgivare om särskilda åtaganden såsom räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Om dessa åtaganden ej uppfylls kan långgivare ha rätt att påkalla återbetalning, kräva extra amortering eller begära ändrade villkor. Samtliga villkor har varit uppfyllda under räkenskapsåret.

Hantering

Trianons finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindning för koncernens låneportfölj. Målsättningen är att den genomsnittliga kapitalbindningstiden ska uppgå till 2,5 år med en maximal avvikelse på +/- 1 år. Låneportföljen ska fördelas på olika kapitalbindningstider och en jämn förfallostruktur ska eftersträvas bland Trianons långgivare. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick kapitalbindningen till 1,2 år (1,5). Dessutom ska en likviditetsreserv om 25 Mkr vid varje tid finnas tillgänglig.

Värdet på Trianons fastigheter

Beskrivning

Samtliga fastigheter som innehas av Trianon klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas därmed i balansräkningen till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas därför av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå, kontraktslängd och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kalkylräntor härledda ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Exponering

Trianons fastighetsvärde uppgick till 5 905 Mkr vid räkenskapsårets utgång.

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antagande om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 295 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 FASTIGHETSVÄR- DERINGAR, MKR
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-597/+753
Hysesintäkt	50 kr/kvm	+/-307
Driftskostnad	25 kr/kvm	-/+154
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-/+38

Hantering

Extern värdering sker av fastighetsportföljen minst en gång per år och interna värderingar görs vid varje kvartalsrapport. Trianon har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden i Malmö och förvaltningsarbetet sker nära hyresgäster. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader på olika sätt. Sociala satsningar i bostadsområden medverkar till att öka stabiliteten och tryggheten och leder dessutom attraktiva bostadsområden, vilket också påverkar fastighetsvärdena positivt.

Skatter och ändrad lagstiftning

Beskrivning av risk

Trianons verksamhet är föremål för svensk och EU-rättslig lagstiftning, men även regelverk och föreskrifter avseende byggnadsplaner och planläggning, byggnadsstandarder, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler samt regler om tillåtna konstruktionsmaterial, byggnadsklassifikationer och uthyrnings- och hyreslagstiftning. Nya eller ändrade lagar och regler, eller förändringen av tillämpningen därav, vad gäller exempelvis ägande, säkerhets- och skyddsregler, hälso- och miljöregler, drift och uthyrning av fastigheter som är tillämpliga på Trianons verksamhet, eller dess hyresgästers verksamhet, kan innebära ökade kostnader för att anpassa bolagets verksamhet därefter.

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

Exponering

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

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

Regeringens beslut att sänka bolagsskatten i två steg, från nuvarande 22% till 21,4% från 2019 och till 20,6% från 2021 har medfört att både den uppskjutna skatteskulden och uppskjutna skattefordran har omvärderats. Omvärdering har skett utifrån den skattesats som gäller vid den tidpunkt då de uppskjutna skatterna beräknas regleras respektive utnyttjas. Effekten av omvärderingen har redovisats i resultaträkningen. Årets resultat har påverkats positivt med 19,1 Mkr.

Ovan nämnda ränteavdragsbegränsning kommer att få en negativ effekt samtidigt som det höjda primäravdraget kommer att få en positiv effekt på bolagets framtida skattekostnad.

Hantering

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

ÖVRIGA RISKER

Fastighetstransaktioner

Beskrivning av risk

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

Exponering

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

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

Hantering

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

Risker relaterade till Trianons projektutveckling

Beskrivning av risk

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

Exponering

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

Hantering

Vid nybyggnationer gör Trianon en avsiktsförklaring med entreprenören rörande ett målpris. Detta gör att incitament skapas att hålla målpriset och kostnadskontrollen blir transparent i projektet. Detta har visat sig effektivt för att hålla budget i nyproduktioner. Trianon arbetar med välrenommerade projektledare externt och internt både i nybyggnader och ombyggnader för att minimera kostnadshöjningar i projekten. I de fall Trianon bekostar investeringar för lokalanpassningar kompenseras bolaget i många fall av investeringstillägg i hyresavtal.

Miljörisker

Beskrivning av risk

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

Exponering

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

Hantering

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

Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare

Beskrivning av risk

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

Exponering

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

Hantering

Trianon arbetar ständigt med att förbättra attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder och personalomsättningen har historiskt sett varit väldigt låg. Under året har personalen engagerats i ett värdegrundsarbete som genomfyrat hela bolaget.

För ytterligare information om Trianons risker, se prospektet i samband med börsintroduktionen i juni 2017 på Trianons webbplats – Inbjudan till förvärv av aktier i Fastighets AB Trianon (publ).

Förväntad framtida utveckling

Trianons långsiktiga mål har varit att öka fastighetsvärdet till 6,6 Mdkr under 3 till 5 år räknat från 2016. Under 2018 ökades värdet från 4,7 Mdkr till 5,9 Mdkr. Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare två fastigheter tillträtts och dessutom har avtal tecknats om förvärv av 11 fastigheter till ett värde om 900 Mkr. Med dessa förvärv med nästan 900 lägenheter på Hermodsdal innebär det att bolaget redan under 2019 uppnår det långsiktiga tillväxtmålet. Detta skapar en stabil grund att bygga vidare på. Med framtida fokus på uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv kommer nya mål att sättas för att skapa framtida värden i bolaget.

Aktier och ägarförhållanden

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

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Stängningskursen den 31 december 2018 var 63,80 (50,75) kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 2 095 Mkr (1 667) den 31 december 2018.

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 30,8 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,6 procent av bolagets totala röster. Övriga aktieägare representerar cirka 38,4 procent av kapitalet och cirka 28,87 procent av rösterna.

Förslag till resultatdisposition

Till Bolagsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Fastighets AB Trianons utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 50 procent av koncernens förvaltningsresultat exklusive resultat från andelar i intresseföretag samt efter betald skatt. Under de närmaste 2-3 åren kommer bolaget att prioritera tillväxt och avser då att dela ut 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt. Styrelsen och verkställande direktören föreslår därför att 1,15 krona per aktie utdelas, vilket motsvarar 30 procent av förvaltningsresultatet exklusive resultat från intressebolag samt efter betald skatt och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning.

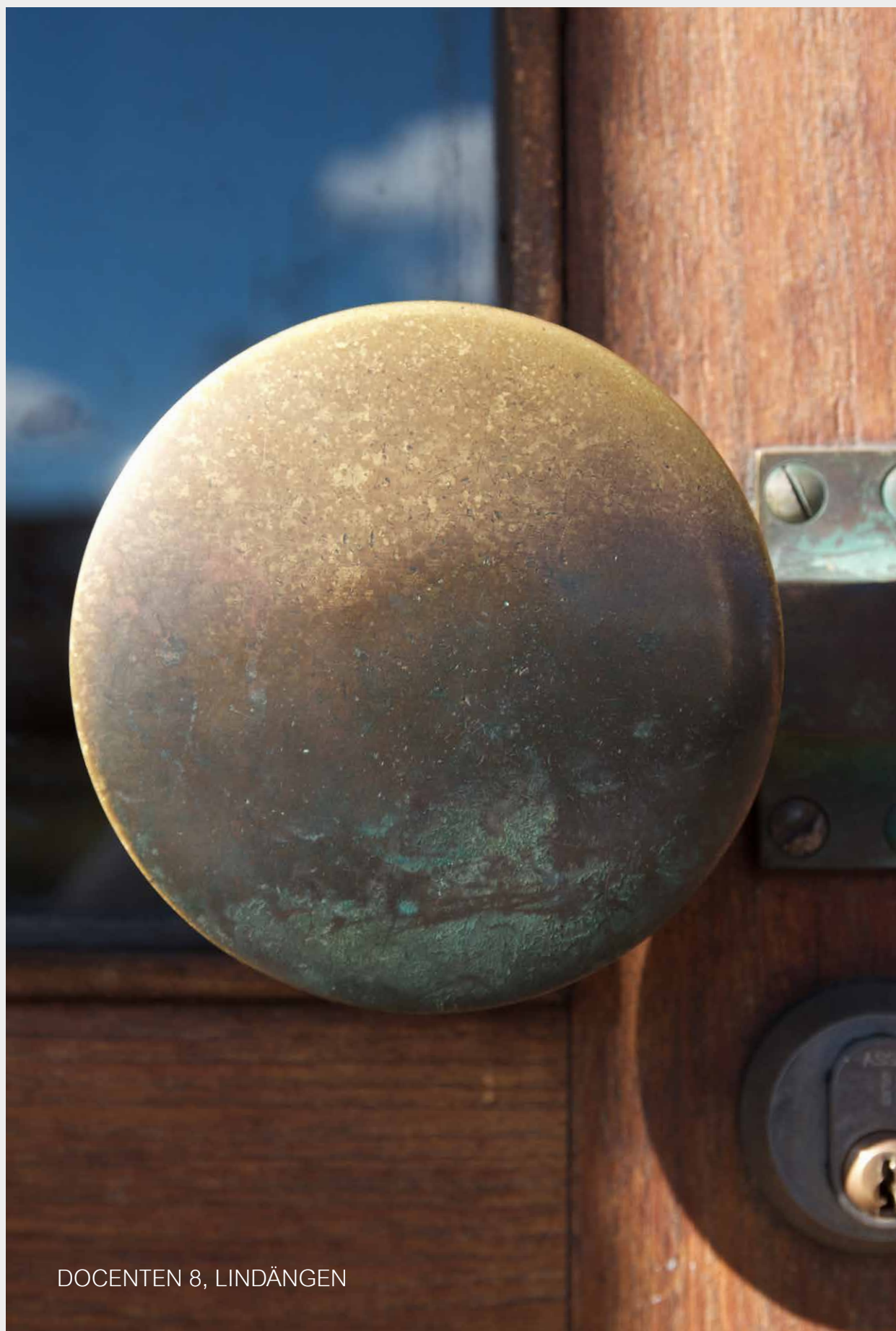
Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2018 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 7 maj 2019 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	487 614 627 kr
årets resultat	6 759 014 kr
	494 373 641 kr

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt följande:

att till aktieägarna utdelas (34 365 500 aktier á 1,15 kr)	39 520 325 kr
att i ny räkning överföres	454 853 316 kr
	494 373 641 kr



DOCENTEN 8, LINDÄNGEN

NYCKELTAL

Trianon presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation.

Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 108.

FINANSIELLA

	2018	2017
Avkastning på eget kapital, %	13,6%	20,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,4	3,1
Soliditet, %	34,2%	37,2%
Genomsnittlig ränta, %	2,6%	2,1%
Förvaltningsresultat, Mkr	130,8	116,6
Resultat före skatt, Mkr	306,7	431,8
Årets totalresultat, Mkr	267,0	340,2
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	255,8	318,9
Eget kapital, Mkr	2 064,3	1 810,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 978,4	1 757,2
EPRA NAV, Mkr	2 398,8	2 126,0
Balansomslutning, Mkr	6 040,5	4 861,0

AKTIERELATERADE

	2018	2017
Antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	34 365,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	31 420,3
Eget kapital per aktie, kr	57,57	51,13
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr **	7,44	10,15
EPRA NAV per aktie, kr	69,80	61,86

*Vid en extra bolagstämma den 21 Juni 2017 beslutades om en aktiesplit 4:1 varvid varje aktie delades upp i 4 nya. Vid beräkning av resultat per aktie har hänsyn tagits till det nya antalet aktier för samtliga historiska perioder. I samband med noteringen vid Nasdaq First North Premier den 21 Juni emitterades 6 250 000 nya aktier. Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden.

** Nyckeltal definierat enligt IFRS.

FASTIGHETSRELATERADE

	2018	2017
Hysesintäkter, Mkr	344,5	261,7
Driftsöverskott, Mkr	212,6	163,5
Hysesvärde, Mkr	437,9	365,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,2%	85,0%
Överskottsgrad, %	61,7%	62,5%
Belåningsgrad, %	56,6%	53,6%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	272	223

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Trianon presenterar i årsredovisningen 2018. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Avkastning på eget kapital ska överstiga 10% över en konjunkturcykel
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,5 ggr

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

Mkr, om inget annat anges	2018	2017
Hysesintäkter	344,5	261,7
Övriga intäkter	3,6	2,5
Fastighetskostnader	-135,5	-100,7
Driftsnetto	212,6	163,5
Överskottsgrad, %	61,7%	62,5%
Eget kapital	2 064,3	1 810,6
Balansomslutning	6 040,5	4 861,0
Soliditet, %	34,2%	37,2%
Skuld till kreditinstitut	3 284,1	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	21,2	41,6
Skuld till kreditinstitut	62,5	43,2
Checkräkningskredit	5,1	0,0
Likvida medel	-30,0	-44,1
Räntebärande nettoskuld	3 342,9	2 513,5
Förvaltningstillgångar	5 904,9	4 692,9
Belåningsgrad, %	56,6%	53,6%
Resultat före skatt	306,7	431,8
Återläggning av värdeförändringar	-171,1	-308,3
Återläggning av räntekostnader	49,1	23,2
Justerat resultat före skatt	184,7	146,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	6,3
Resultat före skatt	306,7	431,8
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-171,1	-308,3
Återläggning av räntekostnader	49,1	23,2
Justerat resultat före skatt	184,7	146,7
Finansiella kostnader	-49,1	-23,2
Realiserade och orealiserade räntekostnader derivat	-28,4	-24,0
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-77,5	-47,2
Räntetäckningsgrad, ggr (definierad enligt obligationsemission)	2,4	3,1
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	255,8	318,9
Beräknat årstakt	255,8	318,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 886,4	1 593,4
Avkastning på eget kapital, %	13,6%	20,0%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 978,4	1 757,2
Återläggning av uppskjuten skatt	372,9	324,7
Återläggning av derivat	79,0	67,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-31,5	-22,9
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 398,8	2 126,0

KONCERNENS RÄKENSKAPER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2018	2017
	1-3, 27-32		
Hysesintäkter	4	344,5	261,7
Övriga rörelseintäkter	9	3,6	2,5
Summa intäkter		348,1	264,2
Fastighetskostnader	5	-135,5	-100,7
Driftsnetto		212,6	163,5
Central administration	6,7	-34,1	-26,3
Resultat från andelar i intresseföretag	8	5,9	8,9
varav förvaltningsresultat		1,1	2,0
varav värdeförändringar		5,8	7,5
varav skatt		-1,0	-0,6
Finansiella intäkter	10	0,3	0,6
Finansiella kostnader	11	-49,1	-23,2
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag		135,6	123,5
Förvaltningsresultat		130,8	116,6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	211,5	321,0
Värdeförändring derivat	3	-40,4	-12,7
Resultat före skatt		306,7	431,8
Skatt på årets resultat	13	-39,7	-91,6
Årets resultat		267,0	340,2
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		267,0	340,2
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		255,8	318,9
Innehav utan bestämmande inflytande		11,2	21,4
Årets resultat, kr per aktie före utspädning		7,44	10,15
Årets resultat, kr per aktie efter utspädning		7,44	10,15
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*		34 365,5	31 420,3
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*		34 365,5	31 420,3

*Vid en extra bolagstämma den 21 juni 2017 beslutades om en aktiesplit 4:1 varvid varje aktie delades upp i 4 nya. Vid beräkning av resultat per aktie har hänsyn tagits till det nya antalet aktier för samtliga historiska perioder. I samband med noteringen vid Nasdaq First North Premier den 21 juni 2017 emitterades 6 250 000 nya aktier. Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1-3, 27-32		
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	5 904,9	4 692,9
Materiella anläggningstillgångar	15	1,3	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		5 906,2	4 693,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	17	11,1	28,1
Fordringar hos intresseföretag	29	0,0	0,0
Andra långfristiga fordringar		2,2	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		13,3	29,4
Uppskjuten skattefordran	22	31,5	22,9
Summa anläggningstillgångar		5 951,0	4 746,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	15,7	8,6
Fordringar hos intresseföretag	29	0,0	0,8
Aktuell skattefordran		2,1	1,3
Övriga fordringar		21,3	43,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	20,4	16,3
Summa omsättningstillgångar		59,5	70,9
Likvida medel		30,0	44,1
Summa omsättningstillgångar		89,5	115,0
SUMMA TILLGÅNGAR		6 040,5	4 861,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
Aktiekapital		85,9	85,9
Övrigt tillskjutet kapital		554,4	554,4
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 338,1	1 116,9
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 978,4	1 757,2
Innehav utan bestämmande inflytande		85,9	53,4
Summa eget kapital		2 064,3	1 810,6
<i>Långfristiga skulder</i>	24,25		
Skuld till kreditinstitut	20	3 284,1	2 472,8
Övriga långfristiga skulder	20	21,2	41,6
Derivatinstrument	21	79,0	67,0
Uppskjuten skatteskuld	22	372,9	324,7
Summa långfristiga skulder		3 757,2	2 906,1
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	20	62,5	43,2
Checkräkningskredit	20	5,1	0,0
Leverantörsskulder		63,6	19,0
Aktuell skatteskuld		7,0	3,1
Övriga skulder		16,2	14,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	64,6	64,6
Summa kortfristiga skulder		219,0	144,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 040,5	4 861,0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföreta- gets 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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26		
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag		135,6	123,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-34,6	-30,8
Betald inkomstskatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		101,0	92,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		13,5	-7,3
Förändringar av rörelseskulder		37,2	0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		151,7	86,1
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-244,4	-681,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-469,3	-32,9
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-1,3	-0,4
Förvärv av andelar i intresseföretag		-0,4	-0,3
Uttag från andelar i intresseföretag		0,9	0,0
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-2,2	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-716,7	-715,4
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		634,2	442,9
Amortering av lån		-48,6	-49,5
Emission		-0,3	277,9
Utbetald utdelning		-34,4	-21,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		550,9	650,2
Årets kassaflöde		-14,1	20,9
Likvida medel vid årets ingång		44,1	23,2
Likvida medel vid årets utgång		30,0	44,1

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2018	2017
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	50,4	32,0
Resultat från andel i intresseföretag	8	1,2	1,2
Övriga rörelseintäkter	9	0,6	0,1
Summa rörelseintäkter		52,2	33,3
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-27,0	-19,1
Övriga externa kostnader	7	-7,4	-6,9
Personalkostnader	6	-6,9	-4,6
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25,8	-12,0
Summa rörelsekostnader		-67,1	-42,6
Rörelseresultat		-14,9	-9,3
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	20,6	18,7
Rätekostnader och liknande resultatposter	11	-47,5	-29,1
Summa finansiella poster		-26,9	-10,4
Resultat efter finansiella poster		-41,8	-19,7
Bokslutsdispositioner	12	44,8	13,6
Resultat före skatt		3,0	-6,1
Skatt på årets resultat	13	3,8	1,4
Årets resultat		6,8	-4,7

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2018	2017
Årets resultat		6,8	-4,7
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Totalresultat för året		6,8	-4,7

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	27		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	14	637,4	577,7
Inventarier, verktyg och installationer	15	0,3	0,0
Summa materiella anläggningstillgångar		637,7	577,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	566,2	562,2
Fordringar hos koncernföretag	29	558,6	257,6
Andelar i intresseföretag	17	12,6	12,5
Uppskjuten skattefordran	22	12,9	8,0
Andra långfristiga fordringar		2,0	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 152,3	840,3
Summa anläggningstillgångar		1 790,0	1 418,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	0,4	2,7
Fordringar hos intresseföretag	29	0,0	1,7
Aktuell skattefordran		0,0	0,1
Övriga fordringar		18,1	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4,5	1,4
Summa omsättningstillgångar		23,0	6,8
Kassa och bank		25,6	29,5
Summa omsättningstillgångar		48,6	36,3
SUMMA TILLGÅNGAR		1 838,6	1 454,3

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

Mkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	27		
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		85,9	85,9
Uppskrivningsfond		10,1	10,2
Reservfond		21,4	21,4
Summa bundet eget kapital		117,4	117,5
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		516,6	517,0
Balanserat resultat		-29,0	9,9
Årets resultat		6,8	-4,7
Summa fritt eget kapital		494,4	522,2
Summa eget kapital		611,8	639,7
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	22	9,0	7,9
<i>Långfristiga skulder</i>	24,25		
Skuld till kreditinstitut	20	744,2	407,8
Skulder till koncernföretag	20	409,2	358,5
Övriga skulder	20	0,0	20,4
Summa långfristiga skulder		1 153,4	786,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	20	9,5	1,3
Checkräkningskredit	20	5,1	0,0
Leverantörsskulder		31,8	5,8
Övriga skulder		5,5	1,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	12,5	11,9
Summa kortfristiga skulder		64,4	20,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 838,6	1 454,3

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Årets resultat	Summa
	Aktie-kapital	Uppskrivnings-fond	Reserv-fond	Överkurs-fond	Balanserat resultat		
Ingående eget kapital 2017-01-01	70,3	10,3	21,4	254,6	19,1	11,8	387,5
Nyemission	15,6			262,4			278,0
Disposition av föregående års resultat					11,8	-11,8	0,0
Utdelning					-21,1		-21,1
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1			0,1		0,0
Årets resultat						-4,7	-4,7
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	85,9	10,2	21,4	517,0	9,9	-4,7	639,7
Ingående eget kapital 2018-01-01	85,9	10,2	21,4	517,0	9,9	-4,7	639,7
Nyemission				-0,3			-0,3
Disposition av föregående års resultat					-4,7	4,7	0,0
Utdelning					-34,4		-34,4
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1		-0,1	0,2		0,0
Årets resultat						6,8	6,8
Belopp vid årets utgång 2018-12-31	85,9	10,1	21,4	516,6	-29,0	6,8	611,8

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2018	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26		
Rörelseresultat		-14,9	-9,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		24,5	10,8
Erhållna räntor		0,0	0,1
Betalda räntor		-47,3	-29,0
Betald inkomstskatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-37,7	-27,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-16,3	-1,3
Förändringar av rörelseskulder		30,9	6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23,1	-22,2
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-85,2	-439,0
Förvärv av inventarier		-0,4	0,0
Förvärv av aktier i dotterföretag		-0,5	-24,9
Förvärv av andelar i intresseföretag		-0,4	-0,3
Uttag från andel i intressebolag		1,6	0,0
Förändring andra långfristiga fordringar		-2,0	0,0
Tillkommande fordringar koncernföretag		-217,3	45,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-304,2	-418,7
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		-0,2	277,9
Förändring av checkkredit		5,1	0,0
Upptagna lån		353,7	86,6
Återbetalning av ägarlån		-20,4	0,0
Amortering av lån		-9,2	-1,0
Tillkommande skulder koncernföretag		28,8	111,6
Utbetald utdelning		-34,4	-21,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		323,4	454,0
Årets kassaflöde		-3,9	13,1
Likvida medel vid årets ingång		29,5	16,4
Likvida medel vid årets utgång		25,6	29,5

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. Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation, vilken sedan den 6 april 2018 har varit noterad på Nasdaq Stockholm.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, företrädesvis i centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Hermodsådal, Rosengård och Oxie. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2018 har godkänts av styrelsen den 27 mars 2019 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 7 maj 2019.

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 rapportering rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

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

Av de standarder som trätt i kraft under året är det ändringen i IFRS 7 "Finansiella instrument: Upplysningar" som påverkat bolaget vad gäller indelning i kategorier av finansiella instrument. För bolagets del är det endast benämningarna som har ändrats. Ändringen i IFRS 7 är föranledd av den ändrade IFRS 9 Finansiella instrument. IFRS 9 har dock ej haft någon påverkan på bolagets finansiella rapport.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen per den 31 december 2018 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. International Accounting Standard Board (IASB) har givit ut ett antal

förändringar i standarder som träder i kraft 2019.

Från och med 1 januari 2019 ersätter IFRS 16 Leasingavtal nuvarande standard IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC 15 och SIC 27. Trianon kommer vid standardens ikraftträdande tillämpa den förenklade övergångsmetoden vilket innebär att jämförande information i tidigare perioder inte kommer att omräknas. Leasingskulden utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna per 1 januari 2019. Nyttjanderättstillgången uppgår för samtliga avtal till ett belopp som motsvarar leasingskulden. Trianons väsentliga leasingavtal utgörs i huvudsak av tomträttsavgälder.

Kostnaden för tomträttsavgälder, vilken tidigare har redovisats som driftskostnad kommer att fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta dvs. som räntekostnad. Den redovisade kostnaden för tomträtter uppgick 2018 till 3,9 Mkr.

Vid övergången till IFRS 16 har samtliga återstående leasingavgifter nuvärdesberäknats med Trianons marginella låneränta. Denna ränta har per 1 januari 2019 beräknats till 3,35 procent. Vid standardens ikraftträdande redovisas följande justeringar i Trianons rapport över finansiell ställning:

Nyttjanderättstillgångar	113 Mkr
Leasingsskulder	113 Mkr

Förändringarna kommer påverka balans- och resultaträkningen samt ett antal nyckeltal. Effekten på koncernens förvaltningsresultat är bedömd som marginell då huvuddelen av avgälden kommer att redovisas som räntekostnad.

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 14, Förvaltningsfastigheter. Övriga bedömningar beskrivs i not 31.

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

Intresseföretag

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att

beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

Samarbetsarrangemang

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

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

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

Rapport över kassaflöde

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

INTÄKTER

Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de

fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. 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

Tomträtter och avtal som leasetagare

Trianon är leasetagare i tomträttsavtal som, sett ur ett redovisningsperspektiv, är ett operationellt leasingavtal. Tomträttsavgälden redovisas som kostnad för den period den avser. Det finns också ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Trianon är leasetagare. Även dessa leasingavtal, som främst avser personbilar, redovisas som operationella leasingavtal och kostnaden redovisas i årets resultat 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

Ränteintäkter 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 2018. Vid utgången av räkenskapsåret har samtliga fastigheter externvärderats förutom projektfastigheter, vilka har värderats till anskaffningsvärde. Byggrätter och potentiella byggrätter har ej värderats förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 5, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter. För mer information angående värdering av förvaltningsfastigheter se not 14.

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.

STATLIGA BIDRAG

Statliga bidrag som avser att finansiera anläggningstillgångar redovisas som en minskning av anskaffningsvärdet för tillgången. Statliga bidrag som avser att täcka utgifter vilka redovisas som kostnad i resultaträkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt.

För innevarande räkenskapsår har koncernen erhållit statligt investeringsstöd, se not 14.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

- Inventarier, verktyg och installationer; 5 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och värdering

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av två undergrupper, dels finansiella tillgångar som utgör innehav för handelsändamål, dels finansiella tillgångar som företaget initialt valt att placera i denna kategori (enligt så kallad fair value option). I denna kategori redovisar Trianon derivat med positivt verkligt värde med undantag för derivat

som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument. För redovisade räkenskapsår finns inga derivat som är identifierade som säkringsinstrument.

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 anskaffnings-tidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

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, till exempel leverantörs-skulder, 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.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde

Denna kategori består av två undergrupper, dels finansiella skulder som utgör innehav för handelsändamål, dels finansiella skulder som vid första redovisningstillfället identifierades som tillhörig denna kategori (Fair Value Option). Förändringen av verkligt värde redovisas i resultaträkningen. I denna kategori redovisar Trianon derivat med negativt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument. 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.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, det vill säga IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Byggnader och mark

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

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Vad som i övrigt skrivits om finansiella instrument gäller dock även i moderbolaget.

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

Innehav i dotterföretag

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

Andelar i intresseföretag

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

NOT 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

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

RÄNTERISK & RÄNTEBINDNING

Trianon har en belåningsgrad som uppgår till 56,6 procent (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 1 560 Mkr (1 160) säkrats med ränteswapar, vilket motsvarar 47 procent av de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken exklusive swapar uppgick vid årsskiftet till 1,67 (1,04) procent samt inklusive swapräntor 2,6 procent (2,1). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 17,9 Mkr (13,6), beräknat på den del av skulden som inte säkrats, för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2018.

Under 2018 har nya swapavtal ingåtts om 400 Mkr på 10 års löptid samt en omstrukturering har gjorts av 470 Mkr befintliga swapar, vilka förlängts på 10 års löptid.

Enligt bolagets finanspolicy ska räntebindningstiden vara 3 år med en tillåten avvikelse på maximalt +/- 1 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per bokslutsdagen 3,7 år (3,0).

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2018-12-31

Förfallotidpunkt (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

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

Startdag	Förfalldag	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

Samtliga räntederivat redovisas som långfristiga. Räntederivatet 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 56,6 procent (53,6).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2018 till 3 372,9 (2 557,6) Mkr, varav 5,1 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit om 25 (25) Mkr. Ägarlån uppgår till 21,2 Mkr (41,6) av de räntebärande skulderna.

KAPITALBINDINGSSTRUKTUR

Trianon har under 2018 kapitalbundit räntebärande skulder på längre löptider i takt med omförhandlingar av lån eller upptagande av nya lån.

Upplåning sker från tre banker, Nordea, Handelsbanken samt Swedbank. Enligt avtal omfattande 70 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 19 procent av krediterna skall koncernens soliditet (eget kapital/balansomslutning) ej understiga 30 procent. Samtliga kriterier har uppfyllts för båda räkenskapsåren.

Avtal har tecknats om refinansiering av låneskuld om 315 Mkr som förfaller under första kvartalet 2019, 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 1,2 år (1,5).

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR 2018-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2019	1 533	46%
2020	1 177	35%
2021	622	19%
2022 och framåt	0	0%
Summa	3 332	100%

Verkligt värde avviker inte väsentligt från nominellt värde.
Kortfristiga skulder förfaller i allt väsentligt till betalning inom 360 dagar från balansdagen.

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.

Finansiella skulder	1-6 mån	7-12 mån	2020	2021
Lån	1 154,2	378,9	1 177,1	622,1
Räntekostnader	41,8	37,3	58,7	31,6
Summa	1 196,0	416,1	1 235,8	653,7

Efter bokslutsdagen har lån med förfall inom 1-6 månader förlängts på längre löptider.

EXPONERING I FINANSIELLA FORDRINGAR EXKLUSIVE LIKVIDA MEDEL

Accumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Kundfordringar	15,7	8,6	0,4	2,7
Upplupna intäkter	15,8	11,6	3,3	0,1
Övriga fordringar*	2,2	1,3	2,0	0,0
Summa	33,7	21,5	5,7	2,8

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

* Övriga fordringar avser reverslån.

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

Under räkenskapsåret har 0,9 Mkr (1,5) reserverats för osäkra kundfordringar.

Av totala kundfordringar uppgick fordran avseende Citygross till 13,0 Mkr inklusive moms. Hyresfordran är klar och förfallen och enligt bolagets och externa juristers bedömning ostridig. Indrivning av de förfallna fordringarna fortgår.

Not 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:
 Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.
 Lokalkontrakt kan innehålla avgifter som består av serviceavgifter såsom värme, vatten, kyla, sopor med mera.
 Posten ingår i hyresintäkter lokaler.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Bostäder	169,0	111,1	9,3	7,8
Lokaler	163,9	141,0	37,1	23,6
Garage och parkeringsplatser	9,8	5,9	3,2	0,2
Övrigt	1,8	3,6	0,8	0,4
Summa	344,5	261,7	50,4	32,0

Kontraktsfallostruktur	Antal kontrakt	Årligt 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%

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.

NOT 5 Fastighetskostnader

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
El- och värmekostnader	40,5	25,2	8,8	4,3
Övriga driftskostnader	12,4	11,6	1,2	0,8
Reparation och underhåll	29,5	30,0	3,4	4,1
Fastighetsskatt	15,2	11,9	6,0	3,5
Tomträttsavgäld	3,9	3,8	0,1	0,1
Övriga fastighetskostnader	34,0	18,2	7,5	6,3
Summa	135,5	100,7	27,0	19,1

Återstående leasingavgifter för tomträttsavgälder förfaller med 3,9 inom ett år, med 11,0 inom ett till fem år och med 10,4 senare än fem år.

NOT 6 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

Medeltal anställda koncernen:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Män	24	18	1	1
Kvinnor	22	18	2	1
Summa	46	36	3	2

Könsfördelning inom företagsledningen:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Styrelseledamöter inklusive suppleanter				
Män	4	4	4	4
Kvinnor	4	4	4	4
Summa	8	8	8	8

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

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Sociala kostnader:				
Pensionskostnader för verkställande direktören	1,2	0,4	1,2	0,4
Pensionskostnader för övriga anställda	1,3	1,2	0,4	0,4
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6,5	4,6	1,7	1,0
Summa	9,0	6,2	3,3	1,8

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	Lön/arvode	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		MODERBOLAG	
	Lön/arvode	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 (1)	1,1	0,0	0,3	1,4
Summa	3,0	0,0	0,6	3,6

Styrelsearvoden:

Styrelsearvode har under 2018 utgått med 0,25 Mkr (0,2) till styrelseordföranden samt med 0,125 Mkr (0,1) per person till övriga styrelseledamöter undantaget Olof Andersson samt med 0,062 Mkr vardera till styrelsesuppleanterna.

Avgångsvederlag:

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

NOT 7 Central administration / Övriga externa kostnader

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

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Mazar SET Revisionsbyrå AB				
Revisionsuppdrag	1,0	1,3	1,0	1,3
Skatterådgivning	0,2	0,1	0,2	0,1
Övriga tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	1,2	1,3	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 8 Resultat från andelar i intresseföretag

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Resultat från andelar i kvarvarande intresseföretag	4,5	4,1	1,2	1,2
Andel i resultat från avyttrat intresseföretag	1,4	4,8	0,0	0,0
Summa	5,9	8,9	1,2	1,2

NOT 9 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Övriga rörelseintäkter				
Övriga rörelseintäkter	3,6	2,5	0,6	0,1
Summa	3,6	2,5	0,6	0,1

NOT 10 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	20,5	18,6
Ränteintäkter intresseföretag	0,0	0,4	0,0	0,0
Ränteintäkter övriga	0,3	0,2	0,1	0,1
Summa	0,3	0,6	20,6	18,7

NOT 11 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
Finansiella kostnader				
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	0,1	0,1
Räntekostnader övriga	47,1	21,6	45,4	27,4
Finansiella kostnader	2,0	1,6	2,0	1,6
Summa	49,1	23,2	47,5	29,1

Finansiella kostnader avser under året kostnadsförda transaktionskostnader avseende obligationslån.

NOT 12 Bokslutsdispositioner

MKR	MODERBOLAG	
	2018	2017
Erhållna koncernbidrag	66,7	51,7
Lämnade koncernbidrag	-21,9	-38,1
Summa	44,8	13,6

NOT 13 Skatt på årets resultat

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018	2017	2018	2017
<i>Aktuell skatt</i>				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	0,0	-0,1	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	0,0	-0,1	0,0	0,0
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Finansiella instrument	2,5	-2,5	0,0	0,0
Underskottsavdrag	7,8	3,0	5,4	2,9
Effekt av ändrad skattesatser och skatteregler	19,1	0,0	0,0	0,0
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-69,1	-92,0	-1,6	-1,5
Summa uppskjuten skatt	-39,7	-91,5	3,8	1,4
Summa skatt	-39,7	-91,6	3,8	1,4
Resultat före skatt	306,7	431,8	2,9	-6,1
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-67,4	-95,0	-0,6	1,3
Effekt av tidigare ej värderade underskottsavdrag	4,1	-0,3	4,4	0,0
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	1,4	2,0	0,0	0,1
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	22,4	0,0	0,0	0,0
Nyttjat ej värderat skattemässigt underskott	0,2	0,2	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,1	0,3	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,3	0,0	0,0	0,0
Justering uppskjuten skatt tidigare år	0,3	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	-1,1	1,2	0,0	0,0
Summa skattekostnad	-39,7	-91,6	3,8	1,4

NOT 14 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

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

* Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

** Statligt investeringsstöd har minskat anskaffningskostnaden om 25 Mkr.

Värdeförändring kvarstående fastigheter uppgår till 211,5 (321,0) mkr och värdeförändring avyttrade fastigheter uppgår till 0,0 (0,0) mkr. Statliga bidrag har minskat anskaffningsvärdet med 25,0 Mkr under 2018 samt ackumulerat med 77,9 Mkr.

MKR	MODERBOLAG	
Byggnad och mark	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	607,1	168,1
Investeringar	85,2	439,0
Utgående anskaffningsvärde	692,3	607,1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-39,6	-27,6
Årets avskrivningar	-25,4	-12,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-65,0	-39,6
Ingående ackumulerade uppskrivningar	10,2	10,3
Årets avskrivningar	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10,1	10,2
Utgående redovisat värde	637,4	577,7

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 54 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar sig på 61 procent bostäder, 23 procent handel, 8 procent kontor samt 8 procent samhällsfastigheter. Fastigheterna har värderats externt i december 2018 enligt nedan.

MKR	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter enligt	2018-12-31	2017-12-31
Extern värdering	5 777,8	4 637,9
Intern värdering	26,0	26,0
Pågående projekt	101,1	29,0
Utgående redovisat värde	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 2018 förutom projektfastigheter. Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3, Concordia 14, Lerteglet 1 och Murteglet 1 har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteglet 1 ska bebyggas med cirka 140 lägenheter och byggstartades våren 2018. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 5, 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 så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och

underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. 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 indexuppräknig
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 2,8% till 8%

Pågående projekt har värderats till anskaffningsvärde. Räntekostnad om 1,0 (4,2) mkr har aktiverats i koncernen under året och utgörs av faktisk räntekostnad.

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

Påverkan på årets resultat

MKR	KONCERN	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsintäkter	344,5	261,7
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-135,5	-100,7
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	0,0	0,0

Känslighetsanalys

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

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

Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 295 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	-597/+753
Hysesintäkt	50 kr/kvm	+/-307
Driftskostnad	25 kr/kvm	-/+154
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-/+38

NOT 15 Materiella anläggningstillgångar

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

NOT 16 Andelar i koncernföretag

MKR	MODERBOLAG	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	562,2	535,2
Investeringar	0,5	25,0
Aktieägartillskott	3,5	2,0
Utgående anskaffningsvärden	566,2	562,2

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Trianon Cineasten AB	556050-4721	Malmö	1 000	100%	145,7	145,7
Trianon Resursen AB	556082-2610	Malmö	1 000	100%	1,2	1,2
Trianon Invest AB	556258-6239	Malmö	1 500	100%	6,4	6,4
Trianon Fjällrutan AB	556758-4171	Malmö	1 000	100%	31,7	31,7
Trianon Storgatan AB	556749-3738	Malmö	1 000	100%	0,2	0,2
Trianon Lerstorken AB	556734-9831	Malmö	1 000	100%	9,1	9,1
Lärjungen Lägenheter 11 AB	556875-5226	Malmö	1 000	100%	28,1	28,1
Trianon Antilopen AB	556910-8987	Malmö	50 000	100%	8,9	8,9
Trianon Slussen AB	556939-3910	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Fastighets AB Örestrand	556935-8038	Malmö	500	100%	9,6	9,6
Trianon Hermodsdal 4 AB	556894-9589	Malmö	2 000	100%	10,0	10,0
Trianon Hermodsdal 5 AB	556894-9571	Malmö	2 000	100%	6,9	6,9
Trianon Stacken AB	556894-9563	Malmö	2 000	100%	9,6	9,6
Trianon Gåsen AB	556997-3257	Malmö	500	100%	1,2	1,2
Trianon Hämplingen AB	556997-3240	Malmö	500	100%	0,8	0,8
Trianon Kil AB	556997-5096	Malmö	500	100%	0,5	0,5
Trianon Torna AB	556997-2382	Malmö	500	100%	0,4	0,4
Trianon Notarien AB	556997-3190	Malmö	500	100%	0,7	0,7
Trianon Omsorg AB	556790-5814	Malmö	1 000	100%	0,1	0,1
Trianon Lerteglet 2 AB	556935-0407	Malmö	500	100%	7,1	7,1
Fastighets AB Sockerbetan Holding	556878-0562	Malmö	500	100%	0,2	0,2
Trianon Vårsången AB	556645-6819	Malmö	1 000	100%	20,4	20,4
Trianon Vårsången 2 AB	556984-5646	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Vårsången Invest AB	559023-3788	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Gunghästen AB	556953-6344	Malmö	500	100%	44,0	44,0
Trianon Rosengård Centrum AB	556730-3168	Malmö	100 000	100%	178,3	178,3
Trianon Concordia AB	559066-5534	Malmö	50 000	100%	14,7	14,7
Trianon Sege Park AB	559058-8348	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon No 1 Holding AB	556714-6286	Malmö	1 000	100%	19,0	19,0
Trianon Rolf AB	559106-8795	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Lerteglet 1 AB	559015-0008	Malmö	500	100%	3,7	3,7
Trianon Murteglet AB	559008-9842	Malmö	500	100%	4,3	3,1
Trianon Mozart I AB	559133-5087	Malmö	50 000	100%	0,1	0,1
Trianon Mozart II AB	559133-5079	Malmö	50 000	100%	2,0	0,1
Trianon Bunkeflostrand AB	559150-9558	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Jordlotten AB	559155-0248	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Seved AB	559155-0271	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Vivaldi AB	559165-1608	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Fastighets AB Tabelsong	559165-1558	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Hermodsdal 6 AB	559184-2165	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Hermodsdal 7 AB	559184-2173	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Munkhättegatan Fastighets AB	559165-1566	Malmö	500	100%	0,1	0,0
					566,2	562,2

Uppgifter om Lärjungen Lägenheter 11 AB dotterbolags organisationsnummer och säte:

Trianon Vakteln AB	556873-0104	Malmö	100%
--------------------	-------------	-------	------

Uppgifter om Trianon No 1 Holding AB dotterbolags organisationsnummer och säte:

Trianon Domicilium AB	556731-6046	Malmö	100%
-----------------------	-------------	-------	------

Uppgifter om Fastighets AB Sockerbetan Holding dotterbolags organisationsnummer och säte:

Malmö Häggen AB	556670-4879	Malmö	67,5%
-----------------	-------------	-------	-------

Uppgifter om Trianon Vivaldi AB dotterbolags organisationsnummer och säte:

Munkhättegatan Fastighets AB	559165-1566	Malmö	66,6%
------------------------------	-------------	-------	-------

Uppgifter om Fastighets AB Tabelsong dotterbolags organisationsnummer och säte:

Munkhättegatan Fastighets AB	559165-1566	Malmö	33,4%
------------------------------	-------------	-------	-------

Uppgifter om Trianon Jordlotten AB dotterbolags organisationsnummer och säte:

Trianon Jordlotten KB	969665-7080	Malmö	100,0%
Trianon Orten KB	916837-4651	Malmö	100,0%
Trianon Sofielund KB	969697-6191	Malmö	100,0%

Uppgifter om innehav utan bestämmande inflytande:	Andel utan bestämmande inflytande	Totalt	Varav utan bestämmande inflytande
Malmö Häggen AB:	32,5%		
Årets totalresultat 2018		21,5	7,0
Totala tillgångar		492,7	
Totala skulder		306,9	
Nettotillgångar		185,8	60,4
Årets kassaflöde		-4,0	-1,3
 Skattmåsen Po Limhamn KB:	 50,0%		
Årets totalresultat 2018		8,9	4,5
Totala tillgångar		86,2	
Totala skulder		34,6	
Nettotillgångar		51,6	25,8
Årets kassaflöde		0,2	0,1

NOT 17 Andelar i intresseföretag

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

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)	Bokfört värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Skattmåsen po Limhamn AB	556696-8763	Malmö	50%	50%	0,0	0,3
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö	49,5%	49,5%	0,0	21,8
Luggudde Fastighets AB	556904-1725	Malmö	45%	45%	0,0	0,1
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	50%	50%	4,8	0,6
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	50%	50%	5,7	5,1
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö	25,5%	25,5%	0,6	0,2
					11,1	28,1

Tabellen visar bolagets del av intressebolag i förhållande till ägarandel

Företag	Organisations-nummer	Säte	Tillgångar	Skulder	Resultat
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	30,2	25,4	4,1
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	16,2	10,6	0,4
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö			

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

Bolaget Luggudde Fastighets AB har likviderats under räkenskapsåret.

Då bestämmande inflytande har erhållits i bolagen Skattmåsen Po Limhamn KB och Skattmåsen Po Limhamn AB under räkenskapsåret har dessa bolag övergått till att redovisas som dotterföretag.

NOT 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

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 10 procent årligen över en konjunkturcykel.

Aktiekapital:

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

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

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 samt övrigt kapital som ej betecknas som tillskjutet enligt ovan.

Utdelning:

Utdelning om 1,15 kronor per aktie kommer att föreslås bolagsstämman 2019, motsvarande ett belopp om 39,5 Mkr. Utdelning föregående år uppgick till 1,00 kronor per aktie, motsvarande ett belopp om 34,4 Mkr.

MODERBOLAGET

Aktiekapital:

Aktiekapitalet består vid årets slut av 1 521 118 A-aktier med vardera en röst och 32 844 382 B-aktier med vardera 1/10 dels röst, sammanlagt 34 365 500 aktier.

Bundna fonder:

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

Balanserat resultat:

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

NOT 20 Upplåning

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 939,1	2 472,8	399,2	407,8
Obligationslån	345,0	0,0	345,0	0,0
Skuld till koncernföretag	0,0	0,0	409,2	358,5
Övriga skulder	21,2	41,6	0,0	20,4
Summa långfristig upplåning	3 305,3	2 514,4	1 153,4	786,7
Amortering inom 2-5 år	594,9	173,0	382,7	5,0
Amortering senare än 5 år	2 710,4	2 341,4	770,7	781,7
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	62,5	43,2	9,5	1,3
Checkräkningskredit	5,1	0,0	5,1	0,0
Summa kortfristig upplåning	67,6	43,2	14,6	1,3
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	25,0	25,0	25,0	25,0

Skulderna redovisas netto efter transaktionskostnader. Transaktionskostnaderna uppgick vid årets slut till 5,0 Mkr (0) i koncernen och moderbolaget.

Obligationslån uppgick till 345,0 Mkr (0). Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation om ett belopp på 350 Mkr. Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr och löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Villkoren

i emissionen innehåller covenanterna belåningsgrad <70% samt räntetäckningsgrad >1,5 ggr. Båda har uppfyllts under räkenskapsåret. Ågarförändringsklausul 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.

NOT 21 Räntederivat

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

NOT 22 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

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

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Skatt avseende				
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	0,6	0,6	0,0	0,0
Justering föregående år	0,5	0,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	-0,3	0,0	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	0,8	0,6	0,0	0,0
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	324,1	231,8	7,9	6,4
Justering fg år	-0,7	0,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	48,7	92,3	1,1	1,5
Utgående redovisat värde	372,1	324,1	9,0	7,9
Summa utgående redovisat värde	372,9	324,7	9,0	7,9

NOT 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	4,0	3,2	1,5	1,0
Upplupna räntor	5,8	4,9	3,0	2,8
Förutbetalda hyresintäkter	36,9	33,5	5,0	4,8
Övriga poster	17,9	23,0	3,0	3,3
Summa	64,6	64,6	12,5	11,9

NOT 24 Ställda säkerheter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter:				
Fastighetsinteckningar	3 365,4	2 653,3	425,0	409,5
Summa	3 365,4	2 653,3	425,0	409,5

NOT 25 Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensförbindelser till förmån för intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	1 638,2	1 575,5
Summa	0,0	0,0	1 638,2	1 575,5

NOT 26 Kassaflödesanalys

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys</i>				
Betalda räntor:				
Erhållen ränta	0,2	0,6	0,0	0,1
Erlagd ränta	-78,2	-45,2	-47,3	-29,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,3	0,3	25,7	12,0
Orealiserad resultatandel i intresseföretag	-5,9	-8,9	-1,2	-1,2
Justering till betalda räntor	-29,0	-22,0	0,0	0,0
Koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	0,0	-0,2	0,0	0,0
Summa	-34,6	-30,8	24,5	10,8

Investering i förvaltningsfastigheter har justerats med belopp för investeringsstöd om 25 Mkr.

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:	2018	2017
Förvaltningsfastigheter	754,6	424,6
Rörelsefordringar	2,3	3,9
Likvida medel	1,7	4,1
Minoritetsintresse	-44,1	0,0
Långfristiga skulder	-229,6	-275,4
Kortfristiga rörelseskulder	-14,0	-120,2
Summa nettotillgångar	470,9	37,0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-1,7	-4,1
Påverkan på likvida medel	469,3	32,9

KONCERN		Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2017-12-31		Förvärv	Omklass	2018-12-31
Långfristiga skulder	2 514,5	629,1	229,6	-67,9	3 305,3
Kortfristiga skulder	43,2	-43,5	0,0	67,9	67,6
Summa skulder från finansieringsverksamheten	2 557,7	585,6	229,6	0,0	3 372,9

NOT 27 Finansiella tillgångar och skulder

Vid övergång till IFRS 9 har den enda väsentliga skillnaden varit att de tillgångar som tidigare klassificerades i kategorin "Lånefordringar och kundfordringar" numera är kategoriserade i kategorin "Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde".

Eftersom ändring av benämning av kategorin ej har någon effekt på värderingen hos Trianon har förra årets finansiella tillgångar, vilka då kategoriserades i posten "Lånefordringar och kundfordringar", i denna not för räkenskapsåret 2017-12-31 presenterade inom kategorin "Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde".

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

MKR KONCERNEN	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	15,7	8,6				
Övriga fordringar	23,4	43,9				
Upplupna intäkter	15,8	11,6				
Likvida medel	30,0	44,1				
Skuld till kreditinstitut					3 351,7	2 516,0
Räntederivat			79,0	67,0	0,0	0,0
Leverantörsskulder					63,6	19,0
Övriga skulder					44,4	59,1
Upplupna kostnader					64,6	64,6
Summa	84,9	108,2	79,0	67,0	3 524,3	2 658,7

MKR MODERBOLAGET	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Fordringar hos koncernföretag	558,6	257,6		
Kundfordringar	0,4	2,7		
Övriga fordringar	18,1	0,9		
Upplupna intäkter	3,3	0,1		
Likvida medel	25,6	29,5		
Skuld till kreditinstitut			758,8	409,1
Leverantörsskulder			31,8	5,8
Skulder till koncernföretag			409,2	358,5
Övriga skulder			5,5	21,4
Upplupna kostnader			12,5	11,9
Summa	606,0	290,8	1 217,8	806,7

Verkliga värden

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

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

Finansiella instrument i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser

representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen.

Finansiella instrument i nivå 2.

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

NOT 28 Händelser efter balansdagen

Avtal tecknas om förvärv av 11 bostadsfastigheter om 781 lägenheter och ett mindre antal kommersiella lokaler belägna på Hermodsdal i Malmö till ett fastighetsvärde om 900 Mkr.

Med förvärvet, som är Trianons största förvärv, når bolaget sitt långsiktiga mål om ett fastighetsvärde på 6,6 Mdkr redan under 2019.

Trianon hyr ut till ny livsmedelsaktör på Rosengård Centrum i Malmö som öppnar livsmedelsbutik med lågprisinriktning och med ett sortiment från hela världen.

Tillträde sker av två bostadsfastigheter belägna på Hermodsdal i Malmö bestående av 105 lägenheter och ett totalt fastighetsvärde om 123 Mkr.

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 och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
KONCERNEN						
Närståenderelation:						
Intresseföretag	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga närstående	0,4	0,2	-0,1	-1,3	0,0	0,0
Summa	0,5	0,4	-0,1	-1,3	0,0	0,0
MODERBOLAGET						
Närståenderelation:						
Dotterföretag	0,0	0,0	20,5	18,5	-0,3	0,0
Övriga närstående	0,2	0,0	-0,2	-1,3	0,0	0,0
Summa	0,2	0,0	20,3	17,2	-0,3	0,0

MKR	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
KONCERNEN				
Närståenderelation:				
Intresseföretag	6,0	1,7	0,0	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	0,0	20,4
Summa	6,0	1,7	0,0	20,4
MODERBOLAGET				
Närståenderelation:				
Dotterföretag	558,6	257,6	409,2	358,5
Intresseföretag	6,0	1,7	0,0	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	0,0	20,4
Summa	564,6	259,3	409,2	378,9

Med övriga närstående bolag avses ägarbolagen Brihan Invest AB respektive Olof Andersson Förvaltnings AB samt de bolag som dessa kontrollerar. Styrelseledamöterna respektive Verkställande Direktören har bestämmande inflytande i ägarbolagen.

NOT 30 Segmentsredovisning

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

2017 MKR	Hyres-intäkter	Övriga intäkter	Fastighets-kostnader	Driftsnetto	Överskotts-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

Från och med första kvartalet 2017 följs verksamheten 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.

Fastigheten Skrattnåsen 13 är konsoliderad för första gången per 1 juli 2018 och ingår i kvartalssiffrorna från och med det tredje kvartalet 2018.

Alla hyresintäkter härrör från fastigheter belägna i Sverige. Koncernen har en hyresgäst som svarar för 9 procent av totala hyresintäkter. Koncernens övriga rörelseintäkter är ej fördelade per segment.

Samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

NOT 31 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

Kundfordringar

Av totala kundfordringar om 15,7 Mkr uppgick fordran avseende Citygross till 13,0 Mkr inklusive moms. Hyresfordran är klar och förfallen och enligt bolagets och externa juristers bedömning ostridig. Indrivning av de förfallna fordringarna fortgår. Hyresfordran avser perioden oktober 2017 till december 2018.

Skatter

Trianon förfogar över förlustavdrag om 62,7 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 14, Förvaltningsfastigheter.

NOT 32 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämman förfogande står:

balanserat resultat	487 614 627
årets resultat	6 759 014
	494 373 641

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas (34.365.500 aktier á 1,15 kr)	39 520 325
i ny räkning överföres	454 853 316
	494 373 641

UNDERSKRIFTER

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2019. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Malmö 2019-03-27

Mats Cederholm
Ordförande
Styrelseledamot

Olof Andersson
Verkställande Direktör
Styrelseledamot

Jan Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2019-03-27
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-102 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och balansräkningen för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden har behandlats inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalande om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang. Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet

av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för får revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick per den 31 december 2018 till 5 905 Mkr och värdeförändringarna till 211,5 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 98% av de totala tillgångarna per 31 december 2018. Per balansdagen som avslutas per 31 december 2018 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 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, koncernens redovisningsprinciper not 2 samt not 14 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 och vi har granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi har också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader samt har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Användning 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. Om säkringsrelationer ingås vid felaktiga tidpunkter kan detta ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Den 31 december 2018 uppgick undervärdet i koncernens räntederivat portfölj till 79 Mkr. För ytterligare information se avsnittet risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen, koncernens redovisningsprinciper, not 3 Finansiella riskhantering och finansiella derivatinstrument, not 21 samt not 27 Finansiella tillgångar och skulder.

Hur detta område beaktas i revisionen

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-51 respektive sidorna 108-113. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mazars SET Revisionsbyrå AB, Box 4211, 203 13 Malmö utsågs till Fastighets AB Trianons revisorer av bolags-stämman 3 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan juni 2016.

Den personliga företrädaren har varit bolagets revisor sedan 1995.

Malmö, 2019-03-27
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

FASTIGHETSRELATERADE

Antal renoverade lägenheter

Antalet lägenheter som vid periodens slut till minsta del badrumrenoverats.

Direktavkastning, exklusive administration

Driftnetto exklusive administration, i förhållande till marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hyresvärde, Mkr

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

Fastighetsvärde kr per kvm

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

Omflytningsfrekvens

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

BRA

BRA eller bruksarea är summan av invändiga areor bestående av boarea (BOA), lokalarea (LOA), biarea (BIA) samt övrig area (ÖVA) för samtliga våningsplan.

BTA

BTA, bruttoarea eller bruttototalarea är den sammanlagda ytan av samtliga våningsplan. Bruttoarean begränsas av ytterväggens utsida.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta exklusive garageyta.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

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

Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter, finansiella kostnader samt erlagda räntor relaterade till räntederivat, i förhållande till finansiella kostnader.

Räntetäckningsgrad definierad enligt villkor i obligationsemission

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

Soliditet, %

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

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

Resultat per aktie

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

DEFINITION ENLIGT IFRS

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)

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



MERCURIUS 5, CITY

FASTIGHETSREGISTER

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER	KARTHÄNVISNING
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32	1
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707		2
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35	3
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10	4
Concordia 14	Kontor	City	1 044		5
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25	6
Delfinen 14	Bostad	City	5 907	55	7
Druvan 1	Kontor	City	2 736		8
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29	9
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 434	162	48
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21	10
Fritz 2	Bostad	City	601	10	54
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40	53
Gefion 1*	Handel	Lindängen	798		44
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 374		11
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2	12
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22	13
Hermosdal 4	Bostad	Lindängen	5 160	80	14
Hermosdal 5	Bostad	Lindängen	5 160	80	15
Håkanstorp 9	Samhäll	City	903	16	16
Häggen 13	Bostad	City	18 232	232	43
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6	17
Jordlotten 9	Bostad	City	2 113	26	56
Katrinelund 19	Samhäll	City	318		18
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 574	12	19
Landshövdingen 1	Handel	Rosengård	31 627		20
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	6 028	100	40
Liljan 12	Kontor	City	682		21
Mercurius 5	Kontor	City	4 312		22
Motetten 2	Bostad	Lindängen	22 021	275	47
Månsåran 1	Samhäll	Rosengård	443		23
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21	24
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	39	25
Orten 8	Bostad	City	7 911	95	55
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13	26
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1	27
Rolf 6	Bostad	City	14 012	37	46
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	2 170		52
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25	28
Stacken 1	Bostad	Lindängen	5 199	70	29
Storken 32	Samhäll	City	2 537		30
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23	31
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16	32
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740		33
Uno 5	Handel	City	25 987		45
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8	34
Vakteln 14	Handel	Limhamn	916	6	35
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 612	34	36
Vipan 9	Handel	Limhamn	5 019		37
Vårsången 6	Bostad	Lindängen	30 688	400	38
Vårsången 8	Bostad	Lindängen	14 220	154	39
Lerteglet 1	Projekt	Oxie			41
Murteglet 1	Projekt	Oxie			42
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn			51
Summa			271 856	2 212	

EJ TILLTRÄDDA	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER	KARTHÄNVISNING
Docenten 1	Bostad	Lindängen	6 556	93	59
Docenten 4	Bostad	Lindängen	4 023	51	60
Docenten 7	Bostad	Lindängen	5 147	75	61
Docenten 8	Bostad	Lindängen	3 781	54	62
Professorn 4	Bostad	Lindängen	2 849	48	63
Professorn 5	Bostad	Lindängen	3 060	40	64
Professorn 6	Bostad	Lindängen	2 852	48	65
Professorn 14	Bostad	Lindängen	5 901	85	66
Professorn 15	Bostad	Lindängen	4 496	54	67
Laboratorn 1	Bostad	Lindängen	7 032	98	68
Laboratorn 6	Bostad	Lindängen	5 425	80	69
Stacken 9	Bostad	Lindängen	4 622	80	70
Stacken 13	Bostad	Lindängen	5 317	80	71
Smedjan 13 & 15	Bostad	Sorgenfri	29 360*		57, 58
Markanvisning	Bostad	Hyllie			49
Markanvisning	Bostad	Sege Park			50
Summa			61 061	886	

* Avser 26 000 kvm BTA Byggrätt och befintliga byggnader att bevara om 3 360 kvm LOA

A

B

C

D

E

F

1

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

2

3

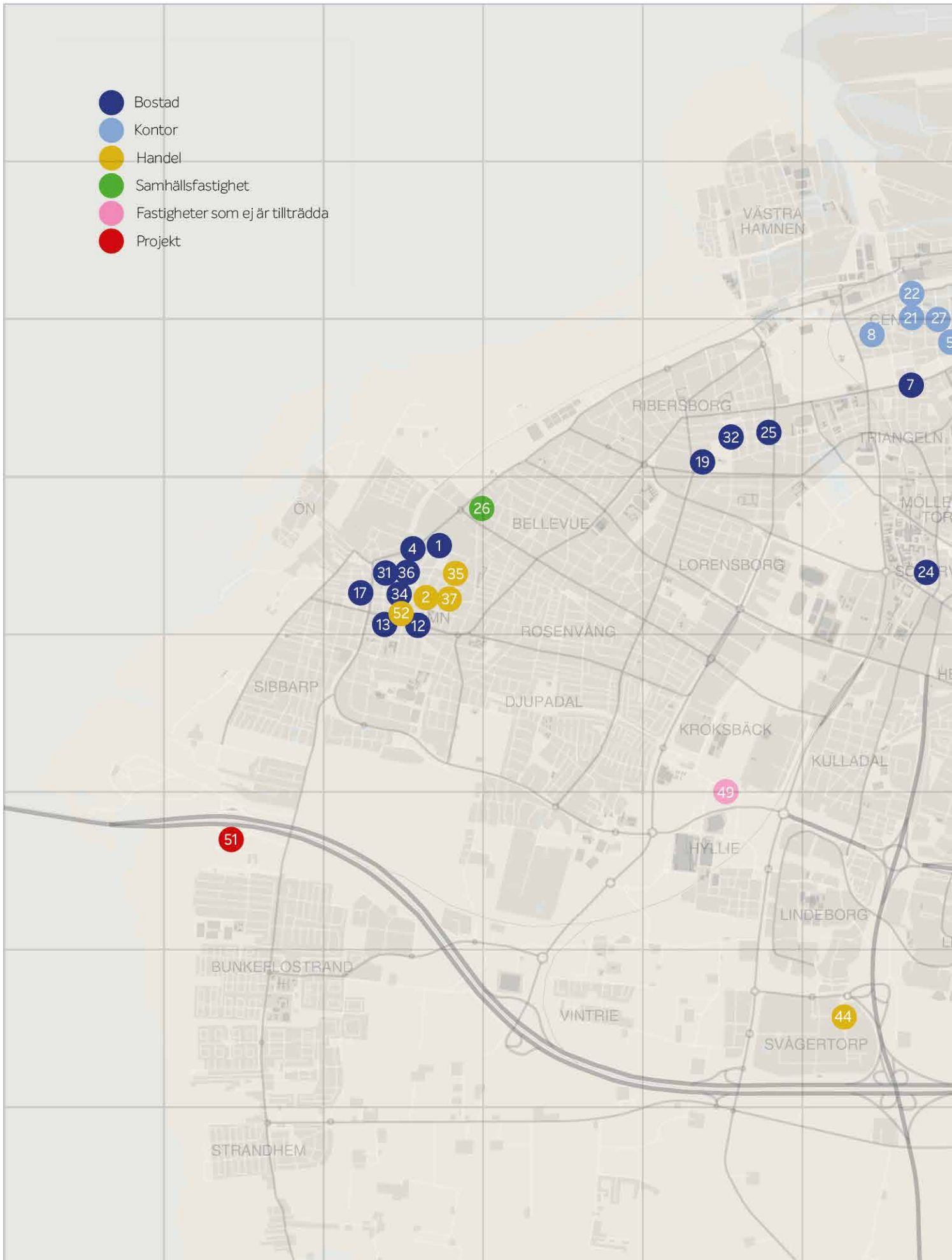
4

5

6

7

8



G

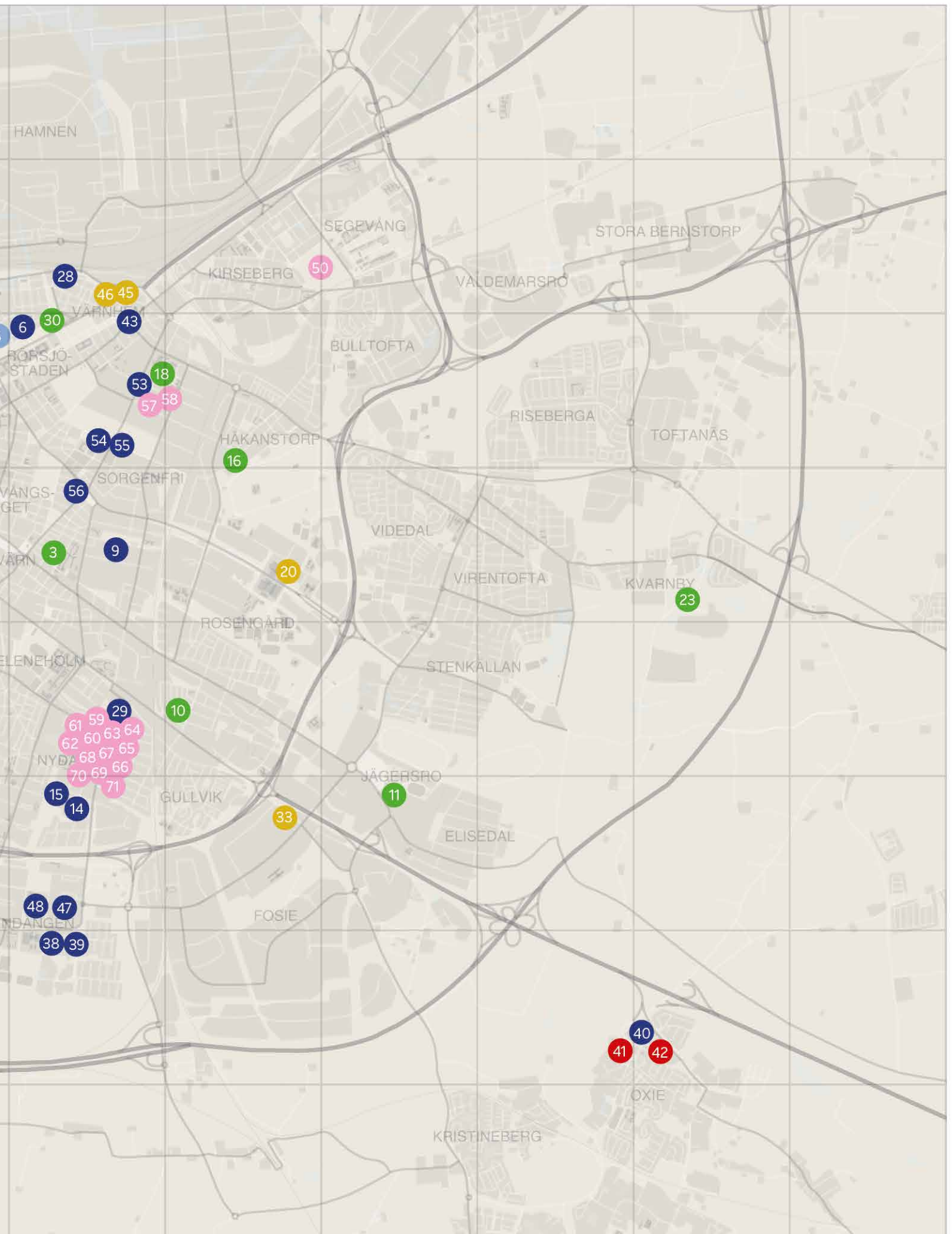
H

I

J

K

L



KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA:

Aktieägarna i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) kallas till årsstämma tisdagen den 7 maj 2019 klockan 16.00 i Rosengårds Folkets Hus, Wachtmeisters väg 1, Malmö.

Rätt till deltagande

Aktieägare som önskar delta vid bolagsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken tisdagen den 30 april 2019, dels anmäla sig hos bolaget senast tisdagen den 30 april 2019.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste registrera aktierna i eget namn för att få delta i stämman. Sådan registrering, som kan vara tillfällig, måste vara verkställd tisdagen den 30 april 2019, vilket innebär att aktieägaren i god tid före detta datum måste underrätta förvaltaren.

I bolaget finns totalt 34 365 500 aktier, varav 1 521 118 A-aktier och 32 844 382 B-aktier, som totalt berättigar till 4 805 556,2 röster. Bolaget innehar inga egna aktier.

Anmälan

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

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

FINANSIELL KALENDER:

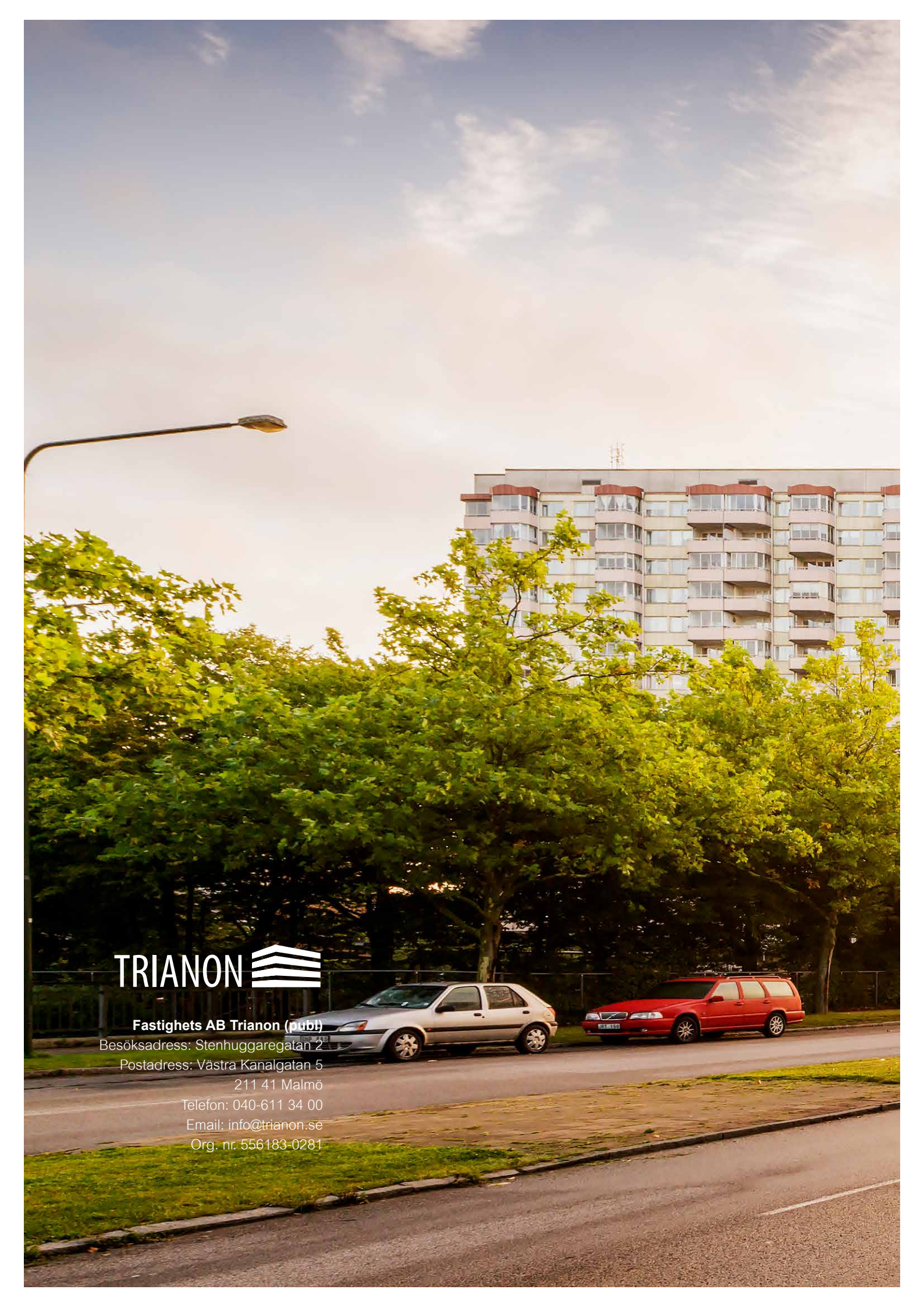
Delårsrapport januari-mars 2019	7 maj 2019
Årsstämma	7 maj 2019
Delårsrapport januari-juni 2019	21 augusti 2019
Delårsrapport januari-september 2019	31 oktober 2019

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.trianon.se

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION KONTAKTA:

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

Mari-Louise Hedbys, Vice verkställande direktör, ekonomichef
mari-louise.hedbys@trianon.se, tel. 040-611 34 85



TRIANON 

Fastighets AB Trianon (publ)

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Email: info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281