

ÅRSREDOVISNING 2017

ÅRSREDOVISNING
FÖR FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

INNEHÅLL

TRIANON ÅRSREDOVISNING

4	TRIANON PÅ 2 MINUTER
6	ÅRET I KORTHET
8	VD-ORD: 2017 – VIKTIGA MILSTOLPAR PÅ VÅR TILLVÄXTRESA
11	ORDFÖRANDE-ORD: 2018 SKA VI FORTSÄTTA ATT LEVERERA
12	STRATEGI, MÅL OCH UTFALL
16	MARKNAD
18	FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING
20	FASTIGHETSUTVECKLING INKLUSIVE FÖRVÄRV
22	FÖRVÄRV AV ENTRÉ
24	UTVECKLING I ROSENGÅRD
28	MEDARBETARE OCH ORGANISATION
32	HÅLLBARHET
36	AKTIEN
38	INTJÄNINGSFÖRMÅGA
39	VÄRDERING
40	FINANSIERING
42	RISKHANTERING
48	BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

TRIANON ÅRSREDOVISNING 2017

52	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
58	KONCERNENS RÄKENSKAPER
62	MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER
67	NOTER
92	STYRELSENS FÖRSÄKRAN
93	REVISIONSBERÄTTELSE
96	DEFINITIONER
98	STYRELSE
100	LEDNING
101	FASTIGHETSREGISTER

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 Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottstaden, Lindängen/Hermosdal, Rosengård samt Oxie. Företaget är entreprenörsdrivet med en organisation och ett arbetssätt som präglas av flexibilitet, snabbhet och hög servicenivå. Företagsstrategin har sin grund i lyhördhet, att noggrant följa samhällsutvecklingen och upptäcka nya trender för att finna intressanta affärsmöjligheter. Bolaget är sedan 21 juni 2017 noterat på Nasdaq First North Premier.

KALLELSE TILL ÅRSTÄMMA:

Aktieägare i Fastighets AB Trianon (Publ) hälsas varmt välkomna till årsstämma torsdagen den 3 maj 2018 klockan 16.00 i Motetten, Folkets Hus, Munkhättegratan 202, Malmö.

Anmälan

Rätt att delta i årsstämman har den, som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena den 26 april 2018, dels senast den 26 april 2018 till bolaget anmäler sin avsikt att delta i årsstämman.

Anmälan ska ske till Fastighets AB Trianon, Västra Kanalgratan 5, 211 41 Malmö eller via e-post till info@trianon.se. Vid anmälan ska anges namn, adress, person- eller organisationsnummer, telefon dagtid, samt, i förekommande fall, antal biträden (högst två). Före stämman kommer anmälaren att motta en bekräftelse samt ett inträdeskort. Inträdeskort skickas ut några dagar innan stämman till den som har anmält sig enligt ovan och förekommer i stämмоaktieboken. Inträdeskortet ska visas upp vid entrén till stämmolokalen.

Aktieägare, som har sina aktier förvaltarregistrerade, måste tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken för att få delta i stämman. Sådan registrering måste vara verkställd senast den 26 april 2018. Detta innebär att aktieägare i god tid före denna dag måste meddela sin önskan härom till förvaltaren. Kallelse med bland annat upplysning om anmälan och föreslagen utdelning finns på www.trianon.se.

FINANSIELL KALENDER:

Delårsrapport januari-mars 2018	3 maj 2018
Årsstämma	3 maj 2018
Delårsrapport januari-juni 2018	23 augusti 2018
Delårsrapport januari-september 2018	26 oktober 2018

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

PÅ 2 MINUTER

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

HISTORIK

Olof Andersson förvärvade Fastighets AB Trianon 2006, som då hade en fastighetsportfölj i Malmö med omnejd med ett bokfört fastighetsvärde på 225 Mkr. Samma och kommande år gjordes åtskilliga fastighetsförvärv i Malmö. 2010 gick Trianon och fastighetsbolaget Cineasten med dåvarande ägare Jan Barchan samman. Genom samgåendet blir Olof Andersson och Jan Barchan huvudägare till Trianon. Efter samgåendet uppgår fastighetsportföljen till 43 000 kvm. Samma och kommande år förvärvade Trianon ytterligare fastigheter i Malmö. 2017 beslutade styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande att börsnotera Trianon för att underlätta bolagets expansion. På försommaren 2017 förvärvade Trianon köpcentret Entré.

AKTIEN

Trianon noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier. Introduktionskursen vid noteringen av Trianons B-aktie den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier var 48 kr. Stängningskursen var den 31 december 50,75 kr. Börsvärdet uppgick den 31 december 2017 till 1,7 Mdkr.

ÄGARE

De tio största ägarna per den 31 december, 2017:

- Olof Andersson Förvaltnings AB
- Briban Invest AB
- Grenspecialisten Förvaltning AB
- Mats Cederholm, privat och via bolag
- Länsförsäkringar Fastighetsfond
- LMK Stiftelsen, direkt och via kapitalförsäkring
- Danica Pension Försäkrings AB
- Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland
- Idoffs Fastighets AB
- PriorNilsson Yield

FASTIGHETSBESTÅND

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

Trianon heläger 46 fastigheter och deläger ytterligare 3 fastigheter vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta exklusive bolagets andel av delägda fastigheter uppgår till 223 000 kvm exklusive garage. Fastighetsvärdet uppgick till 4 693 Mkr den 31 december 2017.

ORGANISATION

Trianons organisation består av 43 anställda, varav 22 kvinnor och 21 män. Bolagets ledningsgrupp utgörs av VD, CFO och chef affärsutveckling/hållbarhet samt två förvaltningschefer. Koncerngemensamma funktioner utgörs av förvaltning, uthyrning, marknad, ekonomi och fastighetsskötsel. Förvaltningen är uppdelad i fem områden med fyra lokala förvaltningskontor: Lindängen, Limhamn, Rosengård Centrum och City.

AFFÄRSIDÉ

TRIANON SKA ÄGA, FÖRVALTA, UTVECKLA SAMT BYGGA FASTIGHETER I MALMÖ. GENOM LOKALT ENGAGEMANG OCH STARKT KUNDFOKUS 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.



FASTIGHETSVÄRDE (MDKR)

4,7



FASTIGHETSPORTFÖLJ (KVM)

223 000



ANTAL FASTIGHETER

46

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:

- ✓ bidra till en bättre miljö genom energieffektiviseringar av våra befintliga fastigheter.
- ✓ arbeta med sociala klausuler i upphandlingar så att våra hyresgäster får möjlighet att komma i sysselsättning.
- ✓ söka medarbetare i vårt eget fastighetsbestånd och vara en engagerad arbetsgivare.
- ✓ vara en aktiv samarbetspartner med andra intressenter i våra områden så att vi uppnår en ökad trygghet och social samvaro i vårt fastighetsbestånd.
- ✓ stötta barn och ungdomar på olika sätt bland våra hyresgäster.
- ✓ fortsätta att renovera med en socialt hållbar renoveringsmodell i miljonprogramsfastigheter.

2017

I KORTHET

Q1

Förbereder börsnotering och emission för fortsatt expansion av verksamheten.

Q2

31 MAJ: Offentliggör sina planer på en notering av bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier och genomföra en ägarspridning och nyemission av B-aktier om cirka 300 Mkr.

31 MAJ: Förvärvar Entréfastigheterna av tyska CRI samt ingår en avsiktsförklaring med Malmö stad som innebär att Malmö stad avser verka för att det tecknas hyresavtal i Entré för samhällsservice. Trianon för också diskussioner med Malmö stad om att på sikt upplåta sammantaget 100 lägenheter i sitt bestånd för att motverka hemlöshet i staden.

21 JUNI: Noteringsemission övertecknas och handeln med bolagets B-aktie inleds på Nasdaq First North Premier.

26 JUNI: Trianon tillträder Entréfastigheterna.

30 JUNI: Övertilldelningsoptionen i samband med emissionen utnyttjas till fullo och huvudägarna säljer ytterligare 1 562 500 B-aktier.

Q3

4 JULI: Nytt hyresavtal för utökad kontorsyta med Migrationsverket i fastigheten Gunghästen 1 på Jägersro i Malmö.

15 AUGUSTI: Förstärker organisationen genom rekrytering av Anna Heide från MKB Fastighets AB som ny affärsutvecklingschef.

Q4

19 OKTOBER: Nya hyresavtal med Mormors Bageri och Salad & Sushi i Entré.

25 OKTOBER: Nytt hyresavtal med Region Skåne om lokal för Folktandvården Skåne i den nyrenoverade delen av Entré.

1 NOVEMBER: Slutför affären avseende fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 i Oxie, belägna mellan Oxie station och Oxie centrum. Fastigheterna kommer att bebyggas med cirka 140 lägenheter.

27 NOVEMBER: Trianon begärde att ett betalningsföreläggande till City Gross Sverige AB skulle överlämnas till Tingsrätten i Malmö. Tvisten avser en underlåtelse av City Gross Sverige AB att betala hyra för en lokal i fastigheten Landshövdingen 1, Rosengård Centrum i Malmö. Betalningsföreläggandet avser hyra för fjärde kvartalet 2017 om 2,6 Mkr plus ränta.

11 DECEMBER: Förvärvar tillsammans med Victoria Park ett fastighetsbestånd på 722 lägenheter samt kommersiella lokaler i Lindängen. Trianons andel av fastighetsvärdet uppgår till 462 Mkr och bolaget tillförs drygt 400 lägenheter. Tillträde i mars 2018.

HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Q1 2018

19 JANUARI: Nytt hyresavtal med Coop Sverige Fastigheter AB om uthyrning av ca 3 000 kvm för dagligvaruhandel i fastigheten Häggen 13 vid Värnhemstorget i Malmö.

1 FEBRUARI: Nytt hyresavtal etablerar restaurangen Noodle Company på Entré. Restaurangen omfattar 370 kvm och blir därmed den första restaurangen med det vietnamesiska nudelkonceptet i Sverige. Noodle Company öppnar under våren 2018.

9 FEBRUARI: Tecknar tioårigt avtal med Extremezone om 4 000 kvm i Entré.

12 FEBRUARI: Hyr ut totalt 700 kvm i Rosengård Centrum till Skatteverket och BarnmorskeStationen.

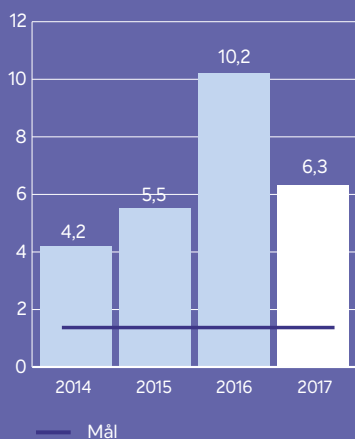
19 FEBRUARI: Trianon emitterar företagsobligationer om 350 Mkr.

22 MARS: Ansökan om notering av obligationslån vid Nasdaq Stockholm lämnas in.

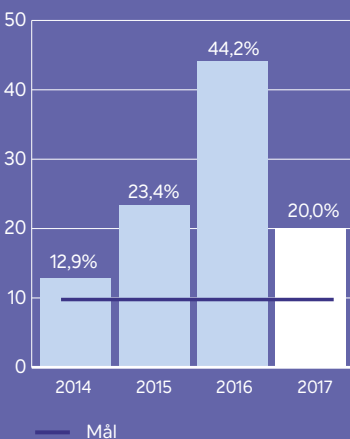


TRIANON GENOMFÖRDE EN FRAMGÅNGSRIK NOTERING PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER I JUNI 2017. VI HADE EN TILLFREDSSTÄLLANDE KURSUTVECKLING PÅ SEX PROCENT FRAM TILL ÅRSSKIFTET OCH VI VILL HÄLSA ALLA NYA AKTIEÄGARE VÄLKOMNA.

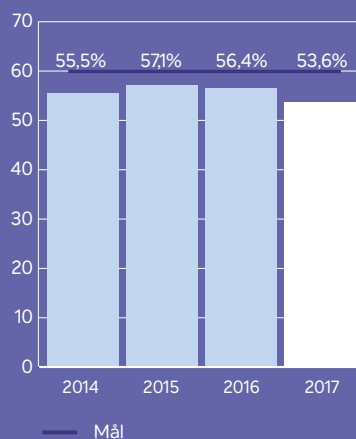
Räntetäckningsgrad, ggr



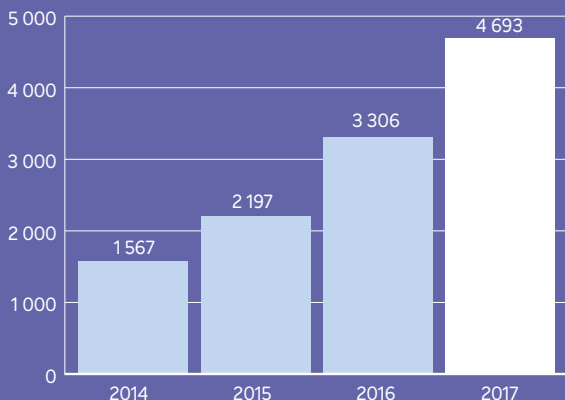
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



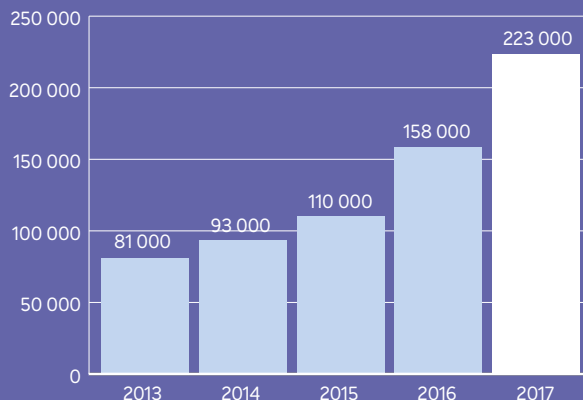
Belåningsgrad, %



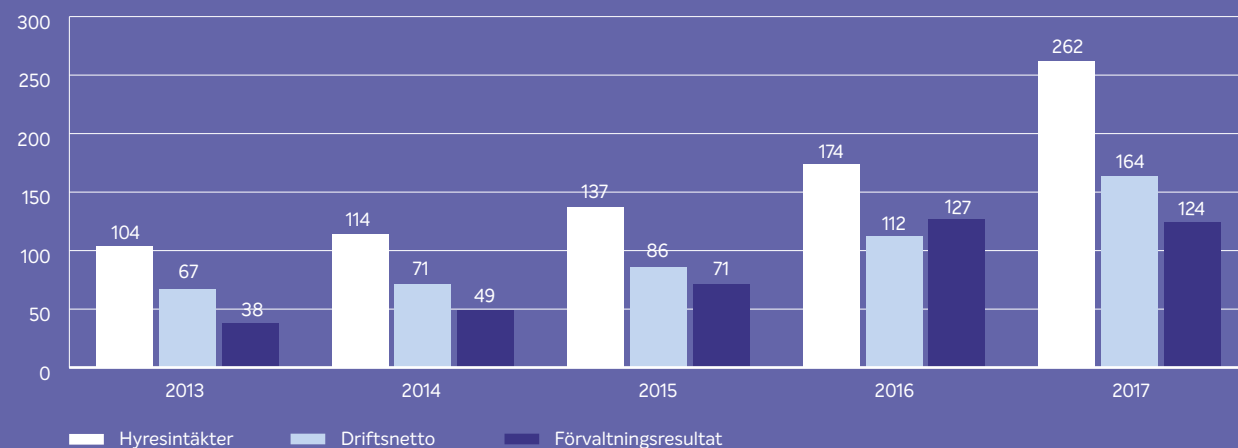
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



Uthyrningsbar yta, kvm



Hyresintäkter, Driftnetto och Förvaltningsresultat, Mkr



VD HAR ORDET

2017 – VIKTIGA MILSTOLPAR PÅ VÅR TILLVÄXTRESA

2017 VAR ETT HÄNDELSERIKT ÅR FÖR TRIANON DÄR VI UPPNÅDDE FLERA VIKTIGA MILSTOLPAR: NOTERINGEN PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER I STOCKHOLM, FÖRVÄRVET AV ENTRÉ-FASTIGHETERNA I MALMÖ OCH SKAPANDET AV EN ORGANISATION FÖR ATT KUNNA HANTERA VÅR FORTSATT TILLVÄXT. VID EN SUMMERING AV ÅRET VILL JAG PASSA PÅ ATT TACKA VÅRA MEDARBETARE FÖR ALLA GODA ARBETSINSATSER OCH VÅRA KUNDER OCH SAMARBETSPARTNERS FÖR ETT GOTT SAMARBETE.

Den ekonomiska utvecklingen för Trianon uppfyllde väl våra förväntningar. Hyresintäkterna ökade från 174 Mkr föregående år till 262 Mkr med ökad uthyrning som följd av våra förvärv och nyproduktion av bostäder. Driftsnettot förbättrades genom den högre intäktsnivån och med en kostnadsnivå under kontroll trots att fastighetskostnaderna belastades med 8 Mkr hänförligt till renoveringar av lägenheter. Resultatet belastas dessutom av extraordinära kostnader avseende marknadsföring och uthyrningskostnader för Entré. Vidare har resultatet belastats med kostnader för omförhandling av icke marknadsmässiga avtal ingångna av tidigare ägare för Entré. Dessa förhandlingar kommer att få positiv effekt under första kvartalet 2018. Totalt belastades fjärde kvartalet med engångskostnader på 4,3 Mkr. Vakansgraden minskade ytterligare något, och uppgår till 2,7 procent, rensat för vakanserna i de förvärvade fastigheterna. Värdeförändringar i vårt bestånd uppgick till 321 Mkr. De positiva värdeförändringarna beror främst på förvärvet av Entré och värdeskapande investeringar i vårt befintliga fastighetsbestånd, bland annat renovering av cirka 100 lägenheter. Samtidigt var direktavkastningskravet i marknaden i stort oförändrat jämfört med 2016.

NÅDDE VÅRA FINANSIELLA MÅL

Bolagets finansiella mål uppnåddes väl genom en belåningsgrad på 54 procent jämfört med målet på högst 60 procent, och en räntetäckningsgrad på 6,3 gånger i relation till målet om 1,5 gånger. Även avkastningen på 20 procent ligger över målet på en genomsnittlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent över en konjunkturcykel. Med vår lönsamhet och finansiella ställning står vi väl rustade för fortsatt expansion under 2018.

UTÖKAD ORGANISATION

Under 2017 utökade vi vår organisation, främst inom förvaltning, för att kunna hantera våra förvärv och klara av vår framtida expansion. Under året rekryterade vi också en chef för vår affärsutveckling och CSR – en position som är strategiskt viktig för vår verksamhet och vårt varumärke.

FRAMGÅNGSRIK NOTERING

Trianon genomförde en framgångsrik notering på Nasdaq First North Premier i juni 2017. Vi hade en tillfredsställande kursutveckling på 6 procent fram till årsskiftet och jag vill speciellt hälsa alla nya aktieägare välkomna. Vi fick också flera strategiska aktieägare som LMK, Grenspecialisten, Länsförsäkringar och Prior Nilsson. Dessutom fick vi ett flertal stora lokala aktieägare från Malmö. Noteringen betyder att vi ökar kännedomen om Trianon för viktiga intressenter som aktieägare, banker, kunder och samarbetspartners, och den ger oss möjlighet att utveckla bolaget vidare i högt tempo.

UTHYRNING I FOKUS FÖR ENTRÉ

Förvärvet av Entré var strategiskt viktigt för Trianon med sin placering och potential. Vi kommer att göra om Entré från ett köpcentrum till ett stadsdelscentrum med närhandel, upplevelser, aktiviteter, kultur och samhällsservice. På så sätt blir det bättre anpassat till de lokala förutsättningarna med bostadsområden och en ny tågstation på Östervärn. Sedan förvärvet i somras har vi stort fokus på uthyrning och flera hyresgäster tillkom under hösten, liksom under de första månaderna

2018, bland annat Folk tandvården och företaget Extremezona. Vi för diskussioner och förhandlingar om samtliga vakanta ytor och det är min övertygelse att de två Entréfastigheterna kommer att vara fullt uthyrda vid utgången av 2018.

PLANARBETE STARTAR FÖR ROSENGÅRD

Ett annat centralt projekt för oss är Rosengård. Under 2017 arbetade vi tillsammans med Malmö stad och fyra arkitektteam, som tog fram förslag på förtätning runt Rosengård Centrum om 100 000 BTA. I december tog Stadsbyggnadskontoret beslut om att inleda planarbetet för denna första etapp. Produktionsstart av bostäder och handel planeras till 2019. Planeringsarbete pågår också för Amiralstaden, det vill säga området mellan Rosengård Centrum och Rosengårds station.

FORTSATT HÖGT TEMPO I NYPRODUKTIONEN

Trianons nyproduktion i Vårsången färdigställdes med 154 lägenheter under året och i Oxie fortskrider produktionen av bostäder enligt plan. Den första etappen med 100 lägenheter ska vara klar i april 2018 och intresset för potentiella hyresgäster var stort under hösten. Den andra och tredje etappen ska byggstartas under det andra kvartalet 2018 och stå klar senast det första kvartalet 2020.

BOSTÄDER SOM MATCHAR BETALNINGSFÖRMÅGA

Trianon är ett fastighetsbolag med stort fokus på hållbarhet. Hållbarheten är en integrerad del av vår förvaltning och fastighetsutveckling. Vår ambition är att bygga nya bostäder som Malmöbor efterfrågar. Under året utnyttjade vi investeringsstödet på totalt 65 Mkr och vi kan därmed producera bostäder med en hyra som matchar hyresgästernas betalningsförmåga. Det gäller även renoveringar av befintliga lägenheter. Det här är ett sätt för oss att få långsiktiga hyresgäster.

FORTSATT STARK LOKAL BOSTADSMARKNAD

Bostadsmarknaden i Malmö hade en fortsatt stark utveckling under året. Malmö fortsätter att växa och efterfrågan på bostäder och samhällsservice är och kommer även framöver att vara hög. Min uppfattning är att vi med dagens låga ränteläge inte har för höga fastighetspriser på bostäder, möjligtvis med undantag från Stockholmsmarknaden. Förslag som ökade amorteringskrav och minskade ränteavdrag försvårar för människor att köpa sin egen bostad, och ökar samtidigt

efterfrågan på hyresrätter. Fastighetsprojekt som var tänkta att bli bostadsrätter kan istället bli hyresrätter. Denna utveckling är gynnsam för Trianon som enbart är fokuserat på hyreslägenheter på bostadsmarknaden. Däremot kan man ha en viss oro för nyproducerade hyresrätter med höga hyror. Det kan leda till vakanser i nyproducerade bestånd. Risker är dock relativt liten för Trianon som har cirka 90 procent av lägenheterna i hyresintervallet 1000 – 1400 kr/kvm och där vi ser en fortsatt stark efterfrågan.

POSITIV SYN PÅ 2018

Vårt långsiktiga mål är att öka marknadsvärdet på vårt bestånd till 6,6 Mdkr under 3–5 år. Under 2017 ökade vi värdet från 3,3 till 4,7 Mdkr. Vi har en väl genomarbetad plan för vår expansion. Under 2018 kommer vi fortsätta att ta viktiga steg på vår tillväxtresa genom värdeskapande investeringar, nyproduktion av lägenheter och genom att hyra ut de vakanta ytorna i Entré samt se över möjligheten till ytterligare förvärv. Det finns alla förutsättningar att 2018 kommer bli ett framgångsrikt år för Trianon.



Olof Andersson, VD





GRÖNA UTEMILJÖER

TRIANON SATSAR PÅ GRÖNA,
HÅLLBARA MILJÖER I ALLA
VÅRA OMRÅDEN SOM LINDÄNGEN,
ROSENGÅRD OCH LIMHAMN.

ORDFÖRANDE HAR ORDET

UNDER 2018 SKA VI FORTSÄTTA ATT LEVERERA

Vilka var höjdpunkterna för Trianon under 2017?

Börsnoteringen var naturligtvis en höjdpunkt för bolaget och organisationen. Att verka som ett börsnoterat bolag skapar nya marknadsmässiga och finansiella möjligheter för en fortsatt framgångsrik utveckling av Trianon. En annan var Malmö stads näringslivspris inom miljö och hållbarhet, vilket verkligen visar att vår långsiktiga satsning på hållbarhet betalar sig. Även förvärvet av Entré var en höjdpunkt – i Malmö är det ett omtalat och kontroversiellt projekt. Vi har en helt annan idé än det traditionella köpcentret och ser en stor potential för fastigheten.

Hur ser du på diskussionen om fastighetsbubblan och bostadsmarknadens inbromsning?

För mig är det främst en bostadsrättsbubbla som till stor del är Stockholmsfokuserad. Fastighetsmarknaden generellt och bostadsrättsmarknaden specifikt i Stockholm är volatil, vi har inte alls samma svängningar ute i landet.

Hur påverkar det här Trianon?

Vi är verksamma inom hyresrätter i Malmö och ser en fortsatt stark efterfrågan inom detta segment. Däremot tror jag handelsfastigheter utanför centrum kommer att få problem på grund av konkurrensen från e-handel. Men för vår del är jag inte så bekymrad. Entré till exempel gör vi om till ett lokalt handelscenter för de närboende med ett utbud av livsmedel, kläder, upplevelser och samhällsservice.

Hur ser du på Trianons finansiella ställning?

Vi har en stark finansiell ställning med en hög räntetäckningsgrad, låg belåningsgrad, bra kassaflöde och en god relation till våra kreditgivare. Efter emissionen har vi fått en bred aktieägarbas – något som underlättar en eventuell framtida kapitalanskaffning för vår expansion.

Vad har ni uppnått inom bolagsstyrning och vilket fokus har styrelsen haft under året?

Trianon har gått från att vara ett privat bolag till att bli ett publikt. Vi har lyckats väl med den här transformationen genom att bredda styrelsen, tillsätta en valberedning, förstärka organisationen samt utveckla rutiner och processer. Rutinerna för redovisning inklusive IFRS hade vi på plats redan innan noteringen.

Helt centrala frågor för styrelsen under året har varit förberedelse och genomförande av emissionen och börsnoteringen, förvärv som Entré och andra strategiska frågor. Trianon följer koden för bolagsstyrning. När det gäller frågor om revision och ersättning är bolaget inte större än att vi kan hantera dem inom ramen för styrelsens arbete istället för att inrätta separata kommittéer.

Vilka är Trianons framgångsfaktorer?

Att ledningen är otroligt affärsmässig och affärsinriktad. Vår utgångspunkt är att Trianon investerar i fastigheter med utvecklingspotential och inte primärt i fastigheter som är färdigutvecklade. Vi ser samtidigt till att hela tiden ha en stark finansiell ställning, för att snabbt kunna agera när tillfällen bjuds i Malmö.

Hur bedömer du fastighetsmarknaden och Trianons ambitioner för 2018?

Det finns vissa hot mot fastighetsmarknaden – från globala politiska och ekonomiska faktorer till specifika fastighetsrelaterade hot på den svenska marknaden. Det är till exempel paketeringsutredningen som kan påverka fastighetstransaktioner negativt och en begränsning av ränteavdragen. Men överlag är vår bedömning att fastighetsmarknaden kommer att fortsätta utvecklas positivt i Sverige och speciellt i en tillväxtstad som Malmö med fortsatt stor efterfrågan på bostäder. Dessutom gynnas fastighetsmarknaden av den starka konjunkturen med bra BNP-tillväxt i Sverige, fortsatt låga räntor och brist på placeringsalternativ.

För Trianons del har vi stora ambitioner för 2018 med fokus på uthyrning, nybyggnation och förvärv. Trianon har en bra historia om att leverera. Det ska vi fortsätta göra under 2018.

Mats Cederholm,
styrelseordförande



TRIANONS STRATEGI:

FOKUS PÅ TILLVÄXT I MALMÖ

TRIANON HAR SOM ÖVERGRIPANDE MÅL ATT FÖRDUBBLA FASTIGHETSVÄRDET INOM TRE – FEM ÅR, FRÅN 3,3 TILL 6,6 MDKR. STRATEGIN ÄR ATT UTVECKLA BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND, FÖRVÄRVA NYA FASTIGHETER OCH SKAPA LÖNSAM TILLVÄXT GENOM FORTSATT UTVECKLING AV PROJEKTPORTFÖLJEN. UNDER 2017 TOG VI VIKTIGA STEG PÅ VÅR TILLVÄXTRESA GENOM FÖRVÄRV OCH VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR.



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 är att Trianon har en låg omflyttningsfrekvens.

AFFÄRSIDÉ

TRIANON SKA ÄGA, FÖRVALTA, UTVECKLA SAMT BYGGA FASTIGHETER I MALMÖ. GENOM LOKALT ENGAGEMANG OCH STARKT KUNDFOKUS SKA TRIANON VERKA FÖR EN HÅLLBAR STADSUTVECKLING.

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 har en egen utvecklingspotential som vi ska ta tillvara.

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

LOKALT ENGAGEMANG – Malmö är vår hemmarknad. Vi vet vad som är bra lägen och vi ser affärsmöjligheter. Den lokala förankringen är en konkurrensfördel.

KUNDFOKUS – Vi är på plats i våra områden med lokala förvaltningskontor. Genom närheten till våra kunder kan vi ge bra service.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING – Genom Trianons värdeskapande förvaltning och bosociala insatser levererar vi både kund- och samhällsnytta som ger långsiktig lönsamhet.

MÅL

UTFALL

FASTIGHETSVÄRDET

MÅL: 6,6 MDKR inom tre till fem år

Trianon har som 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.

UTFALL 2017

4,7 MDKR

Vi tog ett viktigt kliv att nå vårt långsiktiga mål på 6,6 Mdkr genom att vi ökade fastighetsvärdet från 3,3 Mdkr till 4,7 Mdkr.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

MÅL: > 10 %

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.

UTFALL 2017

20 %

Med 20 procents avkastning överträffade vi målet om 10 procent genom värdeskapande investeringar, ökad uthyrning och förvärv.

BELÅNINGSGRAD

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 2017

54 %

Belåningsgraden uppgick till 54 procent, väl under målet, trots Trianons expansion. De värdeskapande investeringarna och emissionen i samband med börsnoteringen bidrog till att vi höll nere belåningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

MÅL: > 1,5 ggr

Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger

UTFALL 2017

6,3 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 6,3 gånger, väl över vårt mål genom refinansiering av lånestocken under året. Det låga ränteläget bidrog till utfallet.

STRATEGI

- ✓ Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- ✓ Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- ✓ Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter.
- ✓ Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen, bl.a. genom att bygga nya hyresrätter i Malmö.

AFFÄRSMODELL

Trianon arbetar med en kund- och lägesanpassad affärsmodell. Det innebär att hyres- och värdeutvecklingen är beroende av typ av fastighet (bostad, kontor, handel och samhällsfastigheter) och geografiskt läge. Trianon har utgått från fastigheter som ofta har behov av renovering och social upprustning, speciellt bostadsfastigheter i miljonprogramområden. Genom satsningen på värdeskapande investeringar och bosociala insatser förbättrar vi driftsnettot och ökar värdet på vårt fastighetsbestånd.

Efter att ha förvärvat handelsfastigheter under de senaste åren till attraktiva priser är nu fokus på bostads- och samhällsfastigheter som har en stark efterfrågan från hyresgäster. Det långsiktiga målet är att 80 procent av Trianons bestånd ska utgöras av bostads- och samhällsfastigheter.

GEMENSAMMA VÄRDERINGAR

Trianons gemensamma värderingar är:

GENUINT – vi står för det äkta, jordnära.

AFFÄRSMÄSSIGT – våra beslut ska alltid vara affärsmässiga.

SOCIAL HÅLLBARHET – vi har ett starkt socialt engagemang – vi arbetar med att skapa jobb i våra områden genom egen rekrytering och med att skapa arbetstillfällen i vårt kontaktnät, t.ex. genom att inkludera sociala klausuler i upphandlingar med leverantörer. Vi renoverar på ett socialt hållbart sätt så att hyresnivån matchar hyresgästernas betalningsförmåga.

ENGAGEMANG – vi har ett starkt engagemang för såväl våra kunder som för staden Malmö.

ENTREPRENÖRSKAP – Vi driver verksamheten utifrån ett starkt entreprenörskap – vi har en decentraliserad organisation där vi ger medarbetarna stor frihet under ansvar. Vi uppmuntrar till att tänka nytt och annorlunda.

MOD – En viktig del i vår företagskultur är att ha mod att agera och vara proaktiv gentemot hyresgäster och andra intressenter.

FÖRDELNING FASTIGHETSPORTFÖLJ 31 DECEMBER 2017 (31 december 2016)

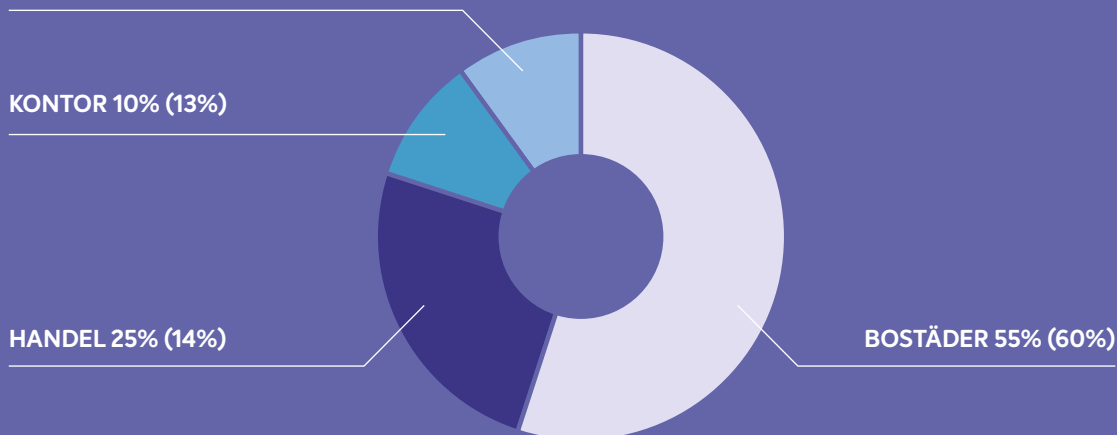
enligt fastighetsvärde

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER 10% (13%)

KONTOR 10% (13%)

HANDEL 25% (14%)

BOSTÄDER 55% (60%)



Fokus för Trianon kommer att vara nyproducerade bostäder, förvärv av bostäder och utveckling av befintligt bestånd.



43 Limhamnsbiblioteket

LIMHAMNSBIBLIOTEKET

UNDER 2017 FÄRDIGSTÄLLDES
NYBYGGNATIONEN AV FASTIGHETEN
VAKTELN 3 MED LIMHAMNS NYA BIBLIOTEK
SAMT ELVA NYA LÄGENHETER.

FLERÅRSÖVERSIKT NYCKELTAL I SAMMANDRAG

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Förvaltningsresultat, Mkr	124	127	71	49	38
Periodens totalresultat, Mkr	340	402	160	56	50
Balansomslutning, Mkr	4 861	3 479	2 300	1 669	1 427
Eget kapital per aktie, kr	51,13	42,02	28,42	22,69	21,04
Resultat per aktie, kr	10,15	14,29	5,82	2,20	1,94
EPRA NAV per aktie, kr	61,86	52,28	34,32	28,19	23,92
Hysesintäkter, Mkr	262	174	137	114	104
Driftsöverskott, Mkr	164	112	86	71	67
Hysesvärde, Mkr	366	231	150	123	110
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	85%	96%	98%	98%	97%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	223	158	110	93	81
Belåningsgrad, %	53,6%	56,4%	57,1%	55,5%	55,0%
Soliditet	37,2%	34,0%	34,7%	34,7%	38,0%

FORTSATT STARK TILLVÄXT

MEN NÅGOT SVAGARE UTVECKLING PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

SVERIGES EKONOMI VISAR GOD TILLVÄXT MED EN HÖG SYSSELSÄTTNING SAMTIDIGT SOM INFLATIONEN ÄR LÅG. ÄVEN DEN GLOBALA KONJUNKTUREN SER LJUS UT ÄVEN OM DET FINNS FLER OROSMOLN ÄN PÅ LÄNGE, VILKET SANNOLIKT KOMMER HA EN DÄMPANDE EFFEKT PÅ BOSTADS-BYGGANDET I SVERIGE. INTRESSET FÖR FASTIGHETSINVESTERINGAR HAR VARIT OCH FORTSÄTTER ATT VARA MYCKET STORT TROTS ATT TRANS-AKTIONSVOLYMERNA FÖR 2017 INTE NÅR UPP TILL FÖREGÅENDE ÅRS REKORDNIVÅ.¹

Av det totala antalet fastighetstransaktioner i Sverige stod bostäderna för 26 procent (27) medan kontorsvolymerna representerar 18 procent (30), vilket är lägre än föregående år.² Under 2017 genomfördes få transaktioner med kommersiella projekt i Malmö. I vissa områden stod marknaden helt still medan andra som exempelvis Hyllie fortsatt är intressant för många aktörer. Transaktioner med bostadsfastigheter och hyresrättsprojekt genomfördes i ett par av stadens större utvecklingsområden som Hyllie och Limhamn.³

Minskad takt i nyproduktion av bostäder

Riksbanken gör bedömningen att takten i bostadsbyggandet i Sverige kommer att sakta ner och att antalet byggstarter förväntas minska redan under 2018. Många nya bostäder, höga priser och hushållens stora belåning samt skärpta amorteringskrav innebär troligen en avmattning i prisbilden på grund av stort utbud och på sikt även höjda räntor. Redan under hösten 2017 noterades en nedgång i pris och en tröghet i marknaden framförallt vad gäller bostadsrätter.

Hyresutveckling i hyresbostäder

Hyresnivån i nyproducerade hyresbostäder har ökat snabbt och ger stor variation i marknaden. Störst är skillnaderna i storstadsregionerna där hyresnivån i en nyproducerade hyresrätter inte sällan är 100 procent högre än i en äldre fastighet. I dagsläget finns risker

¹ Newsec

² Newsec

³ Forum



DELFINEN 14, CITY
Fotograf: Pernilla Wästberg

med omflyttningar och ofrivilliga vakanser genom de höga hyresnivåerna samtidigt som det finns möjlighet till hyreshöjningar i det äldre beståndet genom rullande ROT-renoveringar.

Det villkorade statliga investeringsstödet som introducerades 2016 innebär att hyran i nyproducerade hyresbostäder kan begränsas. I Malmö ligger denna normhyra på 1 350 kr/kvm och i linje med marknadshyrorna för äldre fastigheter i stadens centrala delar. Det innebär att det endast är i vissa områden som det är möjligt att bygga med hjälp av det nya investeringsstödet.

Splittrad bild för utvecklingen på kontorsmarknaden

Hyresutvecklingen för moderna och centralt belägna kontorslokaler har utvecklats positivt i storstadsregionerna där det också finns en stor efterfrågan på nyproduktion. Det äldre beståndet har däremot tappat attraktionskraft.

Bilden för Malmö är splittrad. Betalningsviljan för nyproducerade och moderna lokaler är stor samtidigt som vakanserna är relativt många och stora. I vissa

områden är marknaden mättad medan det i andra fortfarande finns aktörer som står inför byggstart baserat på spekulation eller inledningsvis låg uthyrning.

Handelslokaler har svagare hyresutveckling

Hyresutvecklingen vad gäller handelslokaler har varit svag under 2017. De handelslokaler som förväntas öka är framförallt de som avser sällanköps- och volymhandel. E-handels utveckling däremot talar för att hyrorna på sikt kommer stagnera. Logistik- och industrilokaler är det segment som haft en mest positiv utveckling, inte minst i storstadsregionerna. Möjligen är detta ett resultat av en förskjutning av handelsmönster från butik till näthandel.

I Malmö har uthyrningsläget varit ansträngt under lång tid. Flera handelsplatser har haft en negativ utveckling med betydande vakanser. Nysatsningar på köpcentra som Hansa och Entré kan utgöra draghjälp för cityhandeln samtidigt som restauranger och caféer i allt större utsträckning ersätter butiker och handelsytor. Nybyggnation av bostäder ger en ökad efterfrågan på närhandel och närservice vilket kan gynna de lokala handelsplatserna.

AKTIV OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING

UTVECKLAR TRIANONS FASTIGHETSBESTÅND

TRIANON ARBETAR MED EN AKTIV OCH HÅLLBAR FÖRVALTNING GENOM SÅVÄL VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR, ENERGIEFFEKTIVISERINGAR OCH SOCIAL HÅLLBARHET. UNDER 2017 FORTSKRED FÖRVALTNINGSARBETET ENLIGT PLAN MED ETT 100-TAL RENOVERADE LÄGENHETER, ÖKADE ENERGIBESPARINGAR OCH FLER BOENDE SOM ENGAGERADES I BOLAGETS BOSOCIALA INSATSER.

Investeringar som skapar mervärden

De värdeskapande investeringarna utgörs av kostnadseffektiva standardhöjningar av hyreslägenheter, vilket både leder till nöjdare kunder och motsvarande hyreshöjningar. Trianons principer för den värdeskapande förvaltningen är att fastigheterna ska fungera väl och att servicen ska vara god till hyresgästerna. Trianon har bland annat en garanti på att fel ska bli åtgärdade, eller att en åtgärdsplan tas fram, inom 48 timmar. Ett bra sätt att följa upp kundnöjdheten är omflyttningsfrekvensen i fastighetsbeståndet. I Trianons fall är den mycket låg, 10 procent under 2017, vilket borgar för att bolaget har långsiktiga hyresgäster.

Trianon arbetar efter tre olika renoveringsmodeller, beroende på renoveringsbehov, standard på lägenheten och geografiskt läge, se faktaruta här bredvid. Gemensamt för de tre modellerna är att de är genuint behovsstyrda. Det innebär att renoveringarna görs av det som verkligen behövs samt utförs på ett mycket kostnadseffektivt sätt. Det leder till begränsade

hyreshöjningar, framför allt i modellen "låg", som generellt sett ger en höjning på 600–800 kronor i månaden, något som lär vara unikt i Malmö och som gör renoveringen socialt hållbar på lång sikt.

Under 2017 renoverade bolaget ett 100-tal lägenheter i hela sitt bestånd i Malmö. Ungefär 75 renoveringar var standardhöjande investeringar med åtföljande hyreshöjningar. Resterande lägenheter genomgick mindre renoveringar som ommålning och annat underhåll.

Trianon arbetar också med en aktiv förvaltning av sina kommersiella lokaler för att få nöjdare kunder, lägre vakanser och för att skapa möjligheter för hyreshöjningar. Under 2017 valde exempelvis några befintliga hyresgäster att hyra fler lokaler och större kontorsytor av Trianon.

Framgångsrika energieffektiviseringar

Vid sidan av renoveringar investerar Trianon i energieffektiviseringar för minskad resursförbrukning och för att få lägre kostnader. Under 2017 investerade bolaget i utrustning för individuell mätning av varmvattenförbrukning i 400 lägenheter i Vårsången, Lindängen. Det är en bra morot för hyresgästerna som betalar för den förbrukning som de har. Ytterligare åtgärder i Vårsången som genomfördes under 2016, med minskad energianvändning under 2017, var installation av solceller, återvinning av frånluft, modernisering av tvättstugor och byte av belysning till LED och närvarostyrd belysning. Jämfört med 2013 var energiförbrukningen under 2017 hälften så stor i beståndet i Vårsången. Målning av fönster, fasadrenoveringar och byte av fjärrvärmecentraler är andra exempel på energibesparande åtgärder och långsiktigt underhåll i andra fastigheter i centrala Malmö under året.

Den sociala hållbarheten – en del av affären

Principerna för Trianons sociala hållbarhet bygger på att insatserna ska bidra till stadsutvecklingen och vara en naturlig del av affärsverksamheten. Det innebär att komma in i tidiga skeden och att vara med från ax till limpa i såväl förvaltning som byggprocesser. I omvandlingen av Lindängen har cirka 40 personer, ofta arbetslösa boende från bolagets områden, kommit i arbete hos Trianon eller hos Trianons leverantörer. Bolaget arbetar med sociala klausuler i upphandlingar som innebär att entreprenören ska anställa arbetslösa boende i sin verksamhet. 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.

Trianon har ett omfattande samarbete med andra fastighetsbolag, polis, räddningstjänst, skolor och Malmö stad för att skapa lugna och trygga områden.

Läxhjälp, fotbollsskolor, nattvandringar, jämställda uteplatser, tvättoteket och gratis odlingslotter är några exempel på initiativ som Trianon var engagerade i under 2017. Detta arbete har mottagits mycket positivt av de boende i våra områden. Mindre skadegörelse, klotter och nedskräpning är några effekter av detta arbete.

Fokus för 2018

Under 2018 kommer Trianon fortsätta att renovera lägenheter och underhålla fastigheterna i ungefär samma omfattning som 2017. Planerat underhåll är bland annat hissbyten, renovering av tak, byte av fjärrvärmecentraler och renoveringar av trapphus i utvalda fastigheter i beståndet. Inom den sociala hållbarheten kommer Trianon fortsätta arbetet för att skapa ännu större trivsel och trygghet i bostadsområdena. Speciellt fokus kommer att ligga på att uppnå samma sociala värden, trygghet, trivsel och kvarboende i det nya beståndet i Lindängen som förvärvades december 2017. Även att få fler boende i arbete kommer att vara fokus i detta område.

TRE RENOVERINGSMODELLER

Trianons tre renoveringsmodeller är anpassade efter renoveringsbehov, kvalitet på lägenheten och geografiskt läge.



Renovering Låg används ofta i miljonprogramsområden, med renovering efter behov och begränsade hyreshöjningar.



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.

VIKTIGA STEG

FÖR ATT UTVECKLA FASTIGHETSBESTÅNDET

TRIANONS FASTIGHETSUTVECKLING SKER GENOM NYPRODUKTION OCH FÖRTÄTNING, SAMT FÖRVARV AV FASTIGHETER. UNDER 2017 TOG BOLAGET VIKTIGA STEG FÖR ATT NÅ DET ÖVERGRIPANDE MÅLET OM ETT FASTIGHETSBESTÅND PÅ 6,6 MDKR INOM 3-5 ÅR GENOM FÖRVARV AV ENTRÉFASTIGHETERNA OCH FORTSATT UTVECKLING AV BEFINTLIGT BESTÅND I BLAND ANNAT ROSENGÅRD OCH OXIE.

Hållbar utveckling av en attraktiv projektportfölj

En grundläggande princip för Trianons fastighetsutveckling är att förena social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet i utvecklingen av fastigheterna. Framöver kommer Trianon också arbeta aktivt med de 17 globala hållbarhetsmålen som även bl.a. Malmö stad arbetar med. Bolaget har idag en attraktiv projektportfölj med möjlighet att utveckla såväl bostadsfastigheter som handels-, kontors- och samhällsfastigheter. Utveckling av den befintliga projektportföljen kommer att stå i fokus de kommande åren med möjlighet till lönsam tillväxt baserat på tidigare framgångsrika fastighetsprojekt, innovation och god lokal marknadskänedom.

Utveckling och uthyrning av Entré

Efter förvärvet av Entré på försommaren 2017 har Trianon fullt fokus på uthyrning och utveckling av de två fastigheterna. Trianons analys var redan på ett tidigt stadium att det inte finns plats för ett centrum till med enbart handel i Malmö. Av denna anledning har mycket kraft lagts på att utveckla ett attraktivt utbud för en bred målgrupp. Ett helt nytt koncept har vuxit fram och Entré kommer vara ett av de centra som först ställer om sin inriktning mot en mix av handel, upplevelser, kultur och samhällsservice. Entré är en del av sin omgivning och detta stadsutvecklingskoncept passar väl in i de expansiva stadsdelarna Östervärn och Värnhem. Flera större stadsutvecklings- och nyproduktionsprojekt pågår i närområdet och inte mindre än 4 200 nya bostäder kommer att färdigställas fram till 2050. En ny tågstation ska byggas på Östervärn, vilket kommer

att förbättra kommunikationerna i området. År 2030 ska 40 000 boende och verksamma ha gångavstånd till stationen. Under hösten skrev Trianon kontrakt med flera nya hyresgäster som bland annat Folkvandvården och Noodle Company. Bolaget planerar också nyproduktion av bostäder i anslutning till Entré på 4 000 kvm BTA med mål om att få bygglov under 2018.

Framsteg i Rosengård Centrum och Amiralstaden

I Rosengård Centrum har Trianon möjlighet att bygga cirka 100 000 kvm BTA och har sökt finansiering genom EIB – Europeiska Investeringsbanken – för utveckling av området. En ansökan om ändring i detaljplanen är inlämnad till Malmö stad för den sydöstra sidan, omfattande 12 000 kvm BTA där cirka 100 lägenheter planeras att byggas. Målet är att få beslut om detaljplan under andra hälften av 2018 med byggstart 2019.

För Amiralstaden, det vill säga området från den kommande Rosengårds station, till inre Ringvägen, pågår ett idéarbete tillsammans med olika intressenter som fastighetsägare, företag, föreningar och Malmöbor. Malmö stad planerar att bygga Rosengårds station vilket kommer att förbättra kommunikationerna till området. Ett första spadtag togs för stationen i januari 2018. Det nybildade fastighetsbolaget Rosengård Fastigheter kommer att bygga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah i området, vilket blir ytterligare en viktig pusselbit i utvecklingen av Rosengård.

Ny fastighetsaffär klar i Oxie

I Oxie pågår produktion av 100 lägenheter i närheten av Oxie Station. Inflyttning är planerad till april 2018. Trianon planerar ytterligare två etapper och i november 2017 slutfördes affären för fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 mellan Oxie station och Oxie centrum. Bolaget planerar att bygga ytterligare 140 lägenheter på denna mark och har som mål att de ska vara färdigställda fjärde kvartalet 2019 – första kvartalet 2020.

Förvärv i Lindängen

I december 2017 tecknade Trianon avtal om att förvärva två fastigheter, omfattande 437 lägenheter samt en mindre andel kommersiella lokaler, i Lindängen. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till Trianons befintliga bestånd på Lindängen och efter förvärvet uppgår det totala antalet lägenheter i området till cirka 990 stycken. Den uthyrningsbara arean uppgår



Kronprinsessan Victoria är en av 16 ambassadörer i världen för agenda 2030 och FN:s globala hållbarhetsmål. Ambassadörernas uppdrag är att använda sin "unika ställning och sitt ledarskap" för att lyfta budskapen och påverka såväl regeringar som företag och civilsamhället i rätt riktning. Här är Kronprinsessan på besök i Malmö, för att titta på stadens hållbarhetsarbete och spjutspetsområdet Sege Park. Trianons affärsutvecklingschef Anna Heide fick möjlighet att på plats i Sege Park berätta för Kronprinsessan om utvecklingen av socialt hållbar nyproduktion. Men också om nya affärsmodeller för delningsekonomi för att nå en bredare målgrupp. Med på bilden är också Juliet Leonette-Lidgren från Miljöförvaltningen Malmö stad. Fotograf: Linda Herkel, Malmö stad.

PROJEKTPORTFÖLJ

Trianons projektportfölj omfattar cirka 128 850 kvm BTA fördelad på 98 850 kvm bostäder och 30 000 kvm kommersiella lokaler. Av den totala projektportföljen är 18 350 kvm BTA hänförliga till projekt med godkänd detaljplan men ej påbörjad byggstart och 110 500 kvm BTA är utan godkänd detaljplan. På fastigheten Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum) har detaljplanearbete initierats under december 2017 omfattande cirka 12 000 kvm BTA. Nybyggnation kommer att inledas på fastigheterna Murteglet 1 och Lerteglet 1 i Oxie

under andra kvartalet 2018, omfattande 6 400 kvm samt 140 lägenheter. Trianon har också identifierat befintliga lokaler och vindsvåningar i befintligt bestånd som kan konverteras till bostäder.

Under 2017 har 14 200 kvm nybyggnation färdigställt på fastigheten Vårsången 8, omfattande 154 lägenheter samt kommersiella lokaler såsom förskola, gym, lokaler för hemtjänst m.fl. Under andra kvartalet 2018 kommer nybyggnation om 6 000 kvm att färdigställas på fastigheten Lerteglet 2 i Oxie.

till cirka 27 300 kvm och fastighetsvärdet till 462 Mkr, vilket motsvarar 16 900 kronor per kvadratmeter. Den genomsnittliga bostadshyran är 1 350 kronor per kvadratmeter. Fastigheterna tillträdde den 1 mars 2018.

Stor satsning på ekologiskt boende i Sege Park

I Sege Park, på det gamla sjukhusområdet, fick Trianon en markanvisning under 2017 om 6 600 kvm BTA. Trianon är en av tiotalet utvalda aktörer som ska bidra till att utveckla området till ett ekologiskt boende med naturnära bostäder och odling som tydlig profil. Sege Park kommer också att bli Malmö stads första bostadsområde där nya affärsmodeller för delningsekonomi kommer att testas i större skala. Delningsekonomi kommer att vara en drivkraft för att uppnå ett hållbart boende i alla dimensioner. Staden planerar att uppföra en grön stadsdel med cirka 900 lägenheter. Det gröna konceptet ska utgöras av såväl förnyelsebar energi som gemensamma hållbara lösningar för de boende kring både odlingar, kommunikationer och gemensamt ägande.

Tydlig förvävsstrategi

Trianon har en tydlig förvävsstrategi med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Kriterier för förvärv är att det ska vara objekt som är eller kan uppvisa en god lönsamhet, och fastigheter som har en bra utvecklingspotential. Bolaget har tidigare förvärvat tillräckligt med handelsfastigheter i attraktiva lägen med god potential till utveckling. På grund av e-handels expansion bedöms ytterligare förvärv i detta segment vara mindre attraktivt.

Fokus 2018 – främst Entré

Fokus för fastighetsutvecklingen under 2018 är uthyrning och utveckling av Entré. Trianon för diskussioner och förhandlingar med intressenter för samtliga vakanta ytor och har satt tydliga mål med att få dessa ytor uthyrda under 2018. I februari 2018 tecknades avtal om uthyrning av cirka 4 000 kvm till Extremezone på Entré. Även utveckling av övriga större projekt som Rosengård Centrum och Amiralstaden, Oxie och Sege Park kommer att stå i fokus liksom fortsatta förvärv av bland annat bostads- och samhällsfastigheter samt mark för bostadsproduktion.

ENTRÉ

– EN VIKTIG PUSSELBIT I NORDÖSTRA MALMÖS UTVECKLING

KÖPCENTRET ENTRÉ VID VÄRNHEMSTORGET HAR HAFT EN PROBLEMTYNGD HISTORIA. EFTER ÅR AV LÖNSAMHETS-PROBLEM, FLYKT AV HYRESGÄSTER OCH OMBYGGNATIONER EKADE KÖPCENTRET NÄSTAN TOMT. TRIANON SÅG POTENTIALEN I FASTIGHETEN OCH LÄGET, OCH BOLAGET HAR NU EN LÅNGSIKTIG PLAN ATT FYLLA ENTRÉ MED KULTUR, AKTIVITETER, SAMHÄLLSSERVICE OCH NÄRHANDEL. ENTRÉ HÅLLER ÅTER PÅ ATT FYLLAS MED LIV.

I juni 2017 tillträdde Trianon Entré. Som en del i bolagets långsiktiga uthyrningsplan för Entré tecknade Trianon en avsiktsförklaring med Malmö stad. Denna innebär att Malmö stad avser att verka för att verksamheter med samhällsservice tecknar hyresavtal på Entré. I avtalet med Malmö stad ingår även en social klausul för upplåtelse av sammantaget 100 lägenheter i Trianons bestånd för grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Nya hyresgäster och ny inriktning

Trianon tecknade ett antal viktiga nya hyresgästavtal under hösten 2017. Som en del i satsningen mot mer samhällsservice tecknade Folketandvården Skåne avtal och förväntas flytta in i april 2018. Utöver detta har två verksamheter redan flyttat in; den nygamla hyresgästen Mormors Bageri, och den nya restaurangen Salad & Sushi. Vid årets slut var mer än hälften av ytan uthyrd och fler hyresavtal förväntas att tecknas under våren 2018. Målet är att hela Entré ska vara uthyrt vid utgången av 2018. Samhällsservice som bibliotek, förskola och utbildningsverksamhet är några av de förslag där konkreta diskussioner förs. Aktiviteter och restauranger är också en del av strategin för det nya centrumkonceptet och även här förs det diskussioner med nya intressenter. Under de första månaderna 2018

tecknade Trianon hyresavtal med Noodle Company en restaurang med vietnamesisk inriktning och upplevelseföretaget Extremezone, med aktiviteter som bounce, klätterräddor, parkour samt en restaurang. Efter dessa uthyrningar har uthyrningsgraden ökat från 48 procent vid tillträdet, till 62 procent.

En motor i nordöstra Malmös utveckling

De kommande åren förväntas stora satsningar på bostadsbyggande i Entrés närområde. På sikt kommer nyproduktion av bostäder i utvecklingsområdet Nyhamnen och även de gamla lokstallarna vid järnvägen i Kirseberg att omvandlas till bostäder. Trianons ambition är att bidra med nyproduktion av små lägenheter i kvarteret längs med Ringgatan där 40 lägenheter planeras med byggstart 2019. Det kommer att stärka Entrés position som centrum i nordöstra Malmö tack vare läget vid Värnshemstorget och Östervärn. I dag passerar alla regionbussar Värnshemstorget och med öppningen av Östervärns Station kommer ett ökat flöde av människor när Malmöringen öppnar i december 2018. Som ett resultat av denna utveckling förväntas behovet av samhällsservice växa. Fokus på kultur och aktiviteter kompletterar butiker som närhandel för såväl grannar, pendlare som besökare.

För Trianon är förvärvet av Entré en mycket viktig investering. Det är en del av en större satsning där norra och östra Malmö ska knytas närmare de centrala delarna av staden. Genom bolagets förankring i Malmös östra delar som Rosengård och engagemang i visionsprojektet Amiralstaden bidrar även Entré till att stärka attraktiviteten i områden där utvecklingen nu håller på att ta fart.

– Sedan vi förvärvat Entré har vi märkt att det finns ett stort engagemang hos väldigt många människor. Folk har uttryckt både förhoppningar och förväntningar. Vi som lokal aktör ser verkligen fram emot att utveckla ett attraktivt och helt nytt koncept för centrat. Det kommer att bli en ny mötesplats för såväl malmöbor som besökare i staden, säger Anna Heide, affärsutvecklingschef på Trianon.

KORT OM ENTRÉ

Entré invigdes 2009 och omfattar totalt 40 000 kvm vid Värnhemstorget vid norra infarten till Malmö. Trianon förvärvade Entré i juni 2017 för en köpeskilling om 430,6 Mkr.

UTHYRINGSBAR YTA:	40 000 kvm
ANTAL BUTIKER:	12
ANTAL LÄGENHETER:	37
BESÖK PER MÅNAD:	200 000
ANTAL PARKERINGSPLATSER:	900
BYGGRÄTT:	4 000 kvm BTA
UTHYRINGSGRAD:	från 48 % till 62 %
STÖRRE HYRESGÄSTER 2017:	Hemköp, Systembolaget, H&M, SF Bio, SATS, O'Leary's och Apoteket
NYTILLKOMNA HYRESGÄSTER:	Extremezone, Folktandvården Skåne, Noodle Company, Salad & Sushi, Mormors Bageri

ROSENGÅRD

– STÖRST POTENTIAL I MALMÖ

I ÖSTRA MALMÖ LIGGER STADSDELEN MED MALMÖS VACKRASTE NAMN – ROSENGÅRD. SEDAN TRIANON FÖRVÄRVADE KÖPCENTRET ROSENGÅRD CENTRUM 2016 HAR UTVECKLINGEN VARIT MYCKET POSITIV. EN BETYDANDE SATSNING PÅ EN BÄTTRE INNE- OCH UTEMILJÖ MED FOKUS PÅ DESIGN OCH FORM HAR GETT UTDELNING I NYÖPPNADE BUTIKER OCH BESÖKSREKORD. DESSUTOM ÄR TRIANON MED SIN NÄRVARO I OMRÅDET EN ENGAGERAD AKTÖR I VISIONSPROJEKTET AMIRALSSTADEN. PROJEKTET DÄR HELA MALMÖ FLYTTAR NÄRMARE ROSENGÅRD.

Rosengård Centrum – förvärv och utveckling

Rosengård Centrum ligger mitt i Rosengård och byggdes samtidigt som miljonprogramsområdet i början av sjuttio-talet. Målet var att skapa en lokal mötesplats genom att samla all service och handel på en plats. Själva köpcentrumanläggningen är byggd över trafikleden Amiralsgatan.

Trianon förvärvade fastigheten 2016 och påbörjade därefter ett stort förändringsarbete. Fokus har legat på att utveckla handeln och locka fler besökare till köpcentret och i det arbetet har inommiljön varit prioriterat. Här finns idag flera för Malmö unika affärer som möter efterfrågan på en bred och varierad butiksmix. Förutom butiker och restauranger erbjuder Rosengård Centrum även bibliotek, sporthall, tandläkarmottagningar, fritidsgård och

Fotograf: Bojana Lukac, Stadsbyggnadskontoret, Malmö stad

utbildningsföretag. Under 2017 ökade antalet besökare med 14 procent. Det nya besöksrekordet från oktober 2017 är nu närmare 308 000 besökare. I december 2017 invigdes de nya utemiljöerna på Rosengård Centrum.

Delaktighet grogrund för utveckling

Vid Trianons tillträde upplevdes utemiljön runt om Rosengård Centrum som en av de stora utmaningarna där otryggheten var en viktig faktor. Boverket beviljade Trianon drygt 2 Mkr i stöd för upprustning av utemiljöerna och Trianon satsade motsvarande summa. Trianon beslutade att genomföra förändringsarbetet av utemiljöerna tillsammans med de boende i området. Under våren genomfördes en rad olika workshops för att ta reda på vad de boende verkligen saknade och ville ha åtgärdat. De utvalda arkitekterna tog sedan fram ett gestaltungsprogram efter utförda workshops.

Målet nåddes med fler sittplatser utomhus, förbättrad belysning samt härligt gröna väggar skapades vilket bidrar till en attraktiv och trygg mötesplats.

Arbetet framåt

Förutom att utveckla Rosengård Centrum som handelsplats undersöker Trianon även andra möjligheter i och runt om centret. Ett exempel är utveckling och utbyggnad av biblioteket som på sikt kommer att få ytterligare en våning för att möta de stora behov som finns. Intresset är stort då biblioteket är det mest besökta i Malmö och är en etablerad mötesplats för läsläsning med mera. Dessutom planeras nybyggnation av bostäder och kommersiella ytor om cirka 12 000 kvm BTA på sydöstra tomten vid Sporthallen.

”

VI SER ATT VÅR SATSNING PÅ BÅDE INNE- OCH UTEMILJÖERNA I ROSENGÅRD CENTRUM VAR PRECIS RÄTT. FLER BUTIKER VILL FINNAS HÄR OCH DE I SIN TUR ATTRAHERAR FLER BESÖKARE. BÅDE GRANNAR OCH ANDRA MALMÖBOR BÖRJAR UPPTÄCKA ROSENGÅRD CENTRUMS FÖRDELAR, SÄGER BIRGITTA BENGTON, MARKNADSANSVARIG PÅ TRIANON.



AMIRALSSTADEN

Amiralsstaden är ett stadsutvecklingsprojekt som tar utgångspunkt i Rosengårds läge och utmaningar. Genom satsningar på utbyggd kollektivtrafik och förtätning i många olika former är ambitionen att knyta samman Malmös östra och västra delar. Att flytta Malmö närmare Rosengård.

Kollektivtrafiken binder ihop staden

Första spadtaget för Rosengårds station togs i januari 2018 och planen är att den nya stationen ska invigas i slutet av 2018. Det blir en del av Malmöringen som binder ihop Malmös östra delar med Malmö C. Genom denna satsning ökar tillgängligheten och intresset för att investera i stationsnära lägen växer. Det skapar gynnsamma förutsättningar för att knyta Rosengård närmare innerstaden och andra närliggande områden genom nyproduktion av bostäder och utveckling av olika stråk och flöden. Redan idag är det enkelt och lätt att ta sig från Rosengård till Möllevångstorget, men genom satsningarna skapas helt nya förutsättningar för att uppnå en tät och hållbar stad.

Samarbeten på alla nivåer

På initiativ av Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö är Stadsbyggnadskontoret projektledare

för Amiralsstaden. Malmö Innovationsarena finansierar tillsammans med Europeiska Regionala Utvecklingsfonden (ERUF) delar av projektet. Flera fastighetsägare, olika typer av projektgrupper och många rosengårdsbor är involverade och engagerade.

Utveckling under 2017

Amiralsstadens ambition är att erbjuda goda livsmiljöer för barn och vuxna. För det krävs delaktighet. Tanken är därför att människor redan på plats i området ska vara med och bestämma. För att kunna omfamna Rosengård, stärka och utveckla området är det viktigt att lyssna på de som redan bor där.

Sedan starten 2016 och under 2017 har fokus legat på att stärka alla dialogprocesser. Trianon initierade tillsammans med Malmö Stad och MKB, i samarbete med fastighetsbolagen HSB och Victoria Park, ett antal idéverkstäder för att skapa en gemensam plattform för förnyelse av Rosengård Centrum och stationsområdet. Under 2017 presenterades fyra olika arkitektförslag på gestaltningen av omvandlingen av området. Nästa steg blir att utveckla nyproduktionen för den sydöstra tomten där en ansökan om ändring i detaljplanen lämnades in i slutet av 2017. Denna förväntas bli klar i slutet av 2018. Fortsatt intensivt arbete kommer att



göras för att öka tryggheten i området, både med övriga fastighetsägare och Malmö stad, men också med andra aktörer i området.

Förtätningsplaner för förverkligande

Utmaningarna är många men möjligheterna är fler. Att förnya bilden av Rosengård kommer ta tid men det är fullt möjligt. Viktiga riktmärken för att förverkliga visionen är bland annat ökad sysselsättningsgrad och bättre skolresultat. Även möjligheten till bostadskarriär inom Rosengård ses som betydelsefull. Det bygger på att det måste finnas fler bostäder i olika upplåtelseformer och småhusbebyggelse med en pris- eller hyresbild som är anpassad till området. Trianon har konkreta förtätningsplaner i området. Ambitionerna finns att bygga 1 000 nya lägenheter i etapper. Förväntad byggstart för första etappen är 2019.

MALMÖRINGEN

Malmöringen är en tågförbindelse som kommer att komplettera Citytunneln. Med persontåg på Kontinentalbanan och flera stationer i östra Malmö byggs kollektivtrafiken ut och ökar tillgängligheten i hela Malmö.



- SATSNINGEN PÅ AMIRALSSTADEN KOMMER ATT BIDRA TILL ATT FLER FÅR UPP ÖGONEN FÖR ÖSTRA MALMÖ. MED ROSENGÅRDS STATION, CULTURE CASBAH OCH NYPRODUKTIONEN RUNT ROSENGÅRD CENTRUM SKAPAS FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR FLER MALMÖBOR ATT BO OCH ARBETA I DENNA DEL AV STADEN. DET KOMMER ATT FÖRNYA HELA BILDEN AV MALMÖ, SÄGER ANNA HEIDE, AFFÄRSUTVECKLINGSCHEF PÅ TRIANON.

AMIRALSSTADENS VISION

Amiralsstaden är en stadsutvecklingsprocess som har sitt geografiska centrum i den kommande Rosengårds station. Amiralsstaden ska bli en stationsnära stadsdel som erbjuder goda livsmiljöer för barn och vuxna i de kringliggande områdena Sofielund, Annelund, Östra Sorgenfri, Emilstorp och Rosengård.

[Källa: Malmö stad: malmose.se]

ORGANISATIONsutveckling

FÖR TILLVÄXT

ÅRET SOM GÅTT VAR ETT AV DE MEST HÄNDELSERIKA ÅREN I TRIANONS HISTORIA. FÖR ATT HANTERA UTMANINGARNA MED ETT STÖRRE BESTÅND OCH SAMTIDIGT LEVA UPP TILL FÖRVÄNTNINGARNA FRÅN SAMARBETSPARTNERS OCH AKTIEMARKNAD UTVECKLADE BOLAGET SIN ORGANISATION. DET RESULTERADE I REKRYTERING AV SJU NYA MEDARBETARE UNDER ÅRET SOM ÄVEN INKLUDERAR EN CHEF FÖR AFFÄRSUTVECKLING.

Utmaningen under 2017 var att skapa en organisation som på ett effektivt sätt kan möta förväntningarna på bolaget. I takt med att beståndet vuxit väsentligt och kommer att fortsätta växa genom nyproduktion av bostäder de kommande åren är det viktigt att ha en bra förvaltningsorganisation som baseras på närhet till kunden. Även om majoriteten av medarbetarna har daglig kundkontakt är det framförallt förvaltningsorganisationen som kommer att arbeta med att stärka relationen till kund och hantera tillväxten i beståndet. Det är också i förvaltningsorganisationen som flest rekryteringar genomfördes under det gångna året. Idag har Trianon förvaltningskontor i fyra områden; Lindängen, Limhamn, Rosengård Centrum och City. På köpcentret Entré finns även ett områdeskontor.

Förändringar och satsningar under 2017

Trianons organisation renodlades med fler tydligt definierade funktioner och ansvarsområden. Däribland gjordes betydande satsningar inom nya funktionen kundtjänst för att kunna ge bättre service till såväl

befintliga som potentiella kunder. Funktionen är central då den hanterar både felanmälan från kunder och efterföljande uppföljning samt uthyrning av lägenheter.

Andra förändringar är bland annat mer tydligt definierade roller inom uthyrningen. Efter förvärvet av Entré skapade Trianon en funktion helt inriktad på uthyrning av de kommersiella lokalerna. Därutöver förstärkte Trianon sin ledningsgrupp genom rekrytering av en ny affärsutvecklingschef som även ansvarar för hållbarhetsarbetet.

Noteringen påverkade också Trianons organisation. Såväl VD:s som CFO:s roller förändrades under året. Mer fokus ligger nu på kommunikation, möten med investerare och på rapportering. I enlighet med börsens krav genomgick både styrelse och ledning börsutbildning.

Ny lagstiftning, inte minst den allmänna dataskyddsförordningen GDPR, kommer att påverka hur Trianon arbetar. Under året pågår ett internt arbete inom hela organisationen för att möta kraven på hantering av personuppgifter.

Förankring och möjligheter

Trianons organisation utökades från 36 till 43 medarbetare under 2017, en ökning med 19%. Kunskap om fastighetsbranschen, erfarenhet och lokal kännedom är viktiga egenskaper vid anställning. Av samtliga medarbetare bor 13 medarbetare i Trianons fastigheter. På så sätt säkerställer Trianon både förankring och kompetens i sina fastigheter och sin organisation.

Trianon har en ambition att skapa en jämn könsfördelning i alla delar av sin organisation. I dagsläget finns en manlig överrepresentation i förvaltningen. Trianon kommer därför att fokusera mer på ett



strategiskt jämställdhetsarbete framöver och har tagit fram en ny jämställdhetspolicy för att säkerställa att alla medarbetare har samma möjlighet till utveckling.

Kultur präglad av entreprenörsanda

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag. Företagskulturen kännetecknas av flexibilitet och snabba beslut. Denna anda vill Trianon värna om, men det finns uppenbara utmaningar när organisationen växer snabbt och medarbetarna sitter utspridda i beståndet. Därför kommer Trianon att intensifiera sitt värderingsarbete under 2018. Bolaget kommer bland annat att ta fram en uppförandepolicy och ett introduktionsprogram för nyanställda för att säkerställa att alla behandlas på samma sätt.

FOKUS FÖR 2018

Under 2018 kommer Trianon fokusera på:

- Stärka företagskulturen genom regelbundna möten
- Intensifiera värderingsarbetet med framtagning av uppförandepolicy och introduktionsprogram för nyanställda
- Utveckla jämställdhetsarbetet
- Uppdatering av personalhandbok

”

VARFÖR SÖKTE DU DIG TILL TRIANON?

När jag utbildade mig till fastighetsförvaltare för ett par år sedan ingick en tio veckors praktikperiod. Jag ville prova på att arbeta på ett privatägt fastighetsbolag som inte var allt för stort och tog kontakt med Trianon. Bolaget gjorde snabbt ett bestående intryck på mig. Det var korta beslutsvägar och det hände mycket hela tiden. Jag kände mig omedelbart hemma och trivdes i teamet. Efter något år i ett annat fastighetsbolag valde jag att återigen söka mig till Trianon och arbetar här sedan hösten 2016 som förvaltare och driftschef på Rosengård Centrum.

Caroline Andersson, Förvaltare/Driftschef Rosengård Centrum



”

HUR HAMNADE DU PÅ TRIANON?

Trianon kontaktade mig då de behövde förstärka sin organisation inom Service Management och sedan i höstas arbetar jag här med kundtjänst. Framförallt tar jag emot felanmälningar från kunder och ser till att skicka ärendena vidare till våra förvaltare för åtgärd så att vi kan leva upp till en hög servicenivå.

Linda Persson, kundtjänst/uthyrning



Föregående års siffror inom parantes.

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

HÅLLBARHET

ÄR EN INTEGRERAD DEL AV VERKSAMHETEN

HÅLLBARHET ÄR EN INTEGRERAD DEL I TRIANONS AFFÄRSMODELL OCH VERKSAMHETSPLAN. OAVSETT OM DET GÄLLER NYPRODUKTION AV BOSTÄDER, MILJÖEFFEKTIVISERINGAR ELLER STANDARDHÖJANDE RENOVERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND SÅ LIGGER FOKUS PÅ ATT MÄNNISKOR SKA KUNNA EFTERFRÅGA OCH HA RÅD MED BOLAGETS BOSTÄDER. DÄRI LIGGER GRUNDEN FÖR EN LÖNSAM OCH HÅLLBAR VERKSAMHET FÖR BOLAG, SAMHÄLLE OCH INDIVID.

Hållbarhet utgör grunden för bolagets värderingar, affärskultur och verksamhetsplaner. En rad exempel visar hur bolaget arbetar med hållbarhet varje dag, oavsett om det gäller nyproduktion och förtätning i miljonprogramsområden, sociala klausuler vid upphandling av entreprenörer, projekt för ökad sysselsättning eller investeringar för att minska klimatpåverkan. Oavsett strävar Trianon alltid efter nya samarbetsformer och innovativa lösningar för att stärka staden och dess invånare.

Social, miljömässig och ekonomisk hållbarhet - erfarenheter från Lindängen

- Arbetsskapande för 35 boende i området.
- Minskad omflyttning från 20 till 7 procent.
- Halverad energiförbrukning.
- Fördubblat fastighetsvärde.

Möjligheter och risker

Trianon ska genom lokalt engagemang och starkt kundfokus verka för en hållbar stadsutveckling. Hållbarhet integrerad i verksamheten har blivit en framgångsfaktor och konkurrensfördel för Trianon. Exempel på detta är bland annat omflyttningshastigheten i bolagets bestånd. I Lindängen har Trianon genomfört en rad trygghetsskapande åtgärder vilket visat sig gynnsamma för både bolag och hyresgäster. Trivsel och trygghet har ökat som ett resultat av det systematiska sociala hållbarhetsarbetet och jobbskapande åtgärder samtidigt som omflyttningshastigheten i området har sjunkit från 20 till 7. Målet för Trianon är att ha en omflyttning i sitt bestånd om cirka 10 procent. Det innebär att det finns möjlighet för bostadskarriär inom beståndet och att anpassa boendet efter sin ekonomiska situation.

Kundnöjdhet och hur väl bolaget lever upp till sin tillgänglighetspolicy om återkoppling eller åtgärd inom 48 timmar är också viktiga mått på hur väl Trianon möter förväntningarna hos sina kunder. Inför 2018 avser Trianon att stärka förvaltningsorganisationen ytterligare genom att genomföra utbildningar i kundbemötande. Det handlar om att säkerställa att servicenivån och bemötandet är oberoende av person och relation, och att stärka medarbetarnas möjligheter att hantera potentiella konflikter på ett konstruktivt sätt.

Ett systematiskt hållbarhetsarbete i samband med renovering innebär betydande möjligheter för bolaget att minska energiförbrukningen och miljöpåverkan. Även här är Lindängen ett bra exempel. Sedan 2009 har energiförbrukningen i Lindängen nästan halverats, från 161 kWh/kvm till 96 kWh/kvm 2017. Det är ett resultat av installation av individuella vattenmätare i varje lägenhet, fönsterbyten, omläggning av tak, installation av nya hissar och införande av en gemensam tvättstuga i nybyggnationen. På sikt kommer Trianon även att se över möjligheten att installera solceller på ytterligare fastigheter i beståndet.

Trianon verkar i fastighetsbranschen. Precis som alla branscher har även denna bransch sina utmaningar och riskområden. Risker kan uppstå i samband med upphandlingar av underleverantörer, inköp av material och produkter eller när medarbetare anlitar byggbolag för privat bruk. Risker uppstår också i förhållande till hyresgästerna och kan gälla såväl beskyddarverksamhet, hot och våld samt handel med andrahandskontrakt. För att säkerställa att Trianon minimerar risken för negativa konsekvenser har bolaget fokus på arbetsmiljöfrågor och kommer under 2018 intensifiera värderingsarbetet genom implementering av en uppförandepolicy.

Trianon i samhället

Trianon har på relativt kort tid byggt upp ett betydande bestånd i Malmö. Från 2006 har fastighetsvärdet utvecklats från 225 Mkr till 4,7 Mdkr 2017. Det har skett genom flera stora förvärv, betydande investeringar och renoveringar i det befintliga beståndet samt omfattande nyproduktion. Trianons drivkrafter är både att växa sin hållbara affär och att bidra till en hållbar utveckling i Malmö. Trianon medverkar som ett av stadens ledande fastighetsbolag i en rad olika samarbets- och stadsutvecklingsprojekt.

Exempel på projekt där Trianon medverkar:

- **Sharing Cities Sweden:** Ett projekt som drivs/delfinansieras av Vinnova där fokus ligger på att hitta nya affärsmodeller av delningsekonomi som stöder ett hållbart boende. Trianon medverkar med en ny gemensamhetslokal Tvättoteket i Lindängen. En gemensam tvättstuga minskar behovet av tvättmaskiner i varje lägenhet och hyresgästerna tvättar mer effektivt. Renoveringskostnaden och som en konsekvens även hyran kan hållas nere samtidigt som det skapar förutsättningar för fler möten och ökad trygghet i fastigheten.
- **HAI (Hållbara Avkastningen av Investeringen):** Ett projekt som drivs/delfinansieras av Vinnova med målet att identifiera sätt att utveckla nya affärsmodeller, mäta sociala investeringar och synliggöra samhällsvinster i olika typer av värdeskapande processer inom stadsutvecklingsprojekt.
- **M21:** M21 handlar om att skapa en tankesmedja som forum för diskussioner och idéer samt utveckla en testbädd för att prova olika lösningar inom sociala, digitala och fysiska innovationer. År 2021 ska en publik utställning göras som visar några av framtidens samhällslösningar. M21 – Malmö för det 21:a århundradet, är namnet på avsiktsförklaringen som innebär att man plockar fram goda exempel på stadsutveckling och gemensamt försöker hitta

MÄTVÄRDEN AVSEENDE FASTIGHETEN VÅRSÅNGEN 6, LINDÄNGEN.



VATTENFÖRBRUKNING -14%

Vattenförbrukningen har minskat från 2,5 m³/kvm år 2014 till 2,1 m³/kvm år 2017. Individuell varmvattenmätning har installerats i samtliga 400 lägenheter under året. Vid renovering av tvättstugor har nya tvättmaskiner bidragit till en minskad vattenförbrukning med totalt 14 procent.



ELFÖRBRUKNING -11%

Elförbrukningen har minskat från 14 kWh/kvm år 2009 till 12 kWh/kvm år 2017. Installation av bland annat solceller och ledbelysning har bidragit till en minskad elförbrukning. Installation av värmepumpar har gett en positiv effekt avseende värmeförbrukning men har påverkat elförbrukningen negativt med cirka 6 kWh/kvm. Totalt sett har elförbrukningen minskat med 11 procent.



VÄRMEFÖRBRUKNING -43%

Värmeförbrukningen har minskat från 147 kWh/kvm år 2009 till 84 kWh/kvm år 2017. En rad åtgärder har vidtagits bland annat återvinning av frånluft med hjälp av värmepumpar, individuell varmvattenmätning, fönsterbyte samt omläggning av tak vilket har lett till en minskad förbrukning med 43 procent.



nya lösningar som kommer Malmöborna till del. Förutom Trianon och Malmö Stad deltar bland annat IKEA, IBM, Skanska, BoKlok och Massive i samverkansprojektet M21.

- Amiralstaden (se sidan 24–27)
- Rosengårds utbyggnad (se sidan 24–27)

Trianon prisas för sitt hållbarhetsarbete

Under 2017 tilldelades Trianon Malmö Stads Näringslivspris inom miljö och hållbar utveckling med motiveringen: "Trianon är ett företag med stark lokal förankring i Malmö".

Ett företag som gång på gång visat att social hållbarhet och ekologisk hållbarhet tillsammans kan generera ekonomisk tillväxt och förtroende för företaget. Med sin starka lokala förankring och sitt stora engagemang för Malmö och dess invånare har de blivit en stark och viktig aktör på fastighetsmarknaden i staden."

Trianons framtida hållbarhetsarbete

Under 2018 kommer Trianon att se över sin verksamhet utifrån Agenda 2030 och FN:s 17 globala hållbarhetsmål. Målen kommer att fungera som styrinstrument för att identifiera målbilder för bolagets fortsatta hållbarhetsarbete, inte minst vad det gäller kopplingen till Malmö och hållbar stadsutveckling (Mål 11: Hållbara städer och samhällen). I detta arbete kommer även frågor om sociala förhållanden och arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och motverkande av korruption inkluderas. Trianon kommer under 2018 att ta fram såväl en uppförandepolicy som en ny jämställdhetspolicy samtidigt som bolaget initierar ett mer systematiskt arbetsmiljöarbete. Arbetsmiljöarbetet ska omfatta mätning av den psykosociala arbetsmiljön och incidentrapportering samt sätta riktlinjer för hur bolaget hanterar och planerar långtidssjukskrivning.

Oskarshamnsmodellen goes Malmö

Tillsammans med fastighetsbolagen Victoria Park, MKB Fastighets AB, Riksbyggen, Coor, Stena, Lifra, Heimstaden och HSB medverkar Trianon i ett projekt för att få fler nyanlända i arbete. Nyanlända som har erfarenhet från fastighetsskötsel från sina hemländer har handplockats för medverkan. Kandidaterna läser svenska på SFI parallellt med en 12-månaders yrkesutbildning med yrkessvenska på Lernia. Efter fullföljd utbildning erbjuds deltagarna en fast anställning på något av fastighetsbolagen. Projektet bidrar till att väsentligt korta tiden det tar för nyanlända att komma in på arbetsmarknaden – från tidigare 7–9 år till cirka 12 månader.

AKTIEN

TRIANONS B-AKTIE NOTERADES DEN 21 JUNI 2017 PÅ NASDAQ FIRST NORTH PREMIER. UNDER PERIODEN FRAM TILL 31 DECEMBER ÖKADE BÖRSKURSEN MED 6 PROCENT. BÖRSVÄRDET UPPGICK TILL 1,7 MDKR DEN 31 DECEMBER 2017.

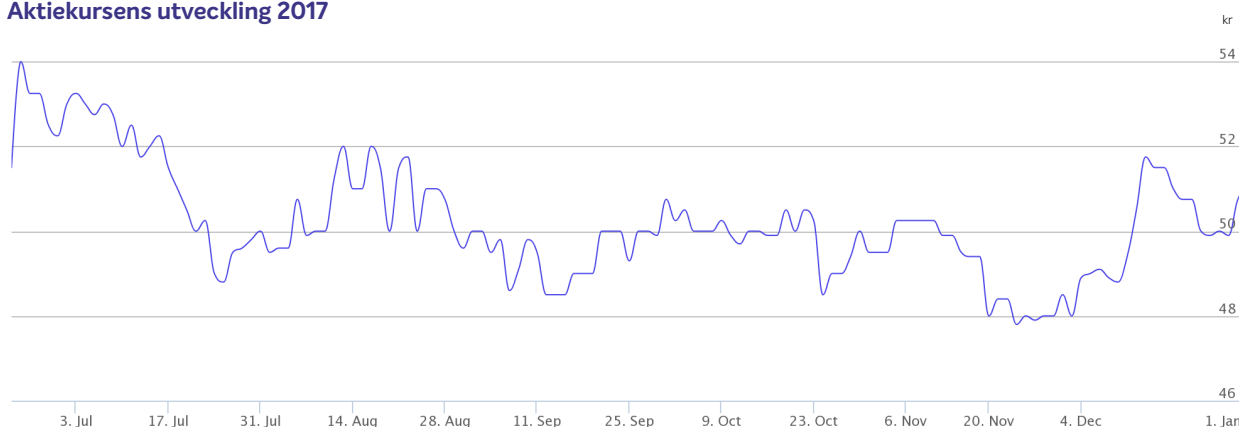
Trianons styrelse beslöt vid styrelsemöte den 20 juni 2017, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, att öka bolagets aktiekapital med 15 625 000 kr genom nyemission av 6 250 000 nya B-aktier till en teckningskurs om 48 kr per aktie. Efter nyemissionen uppgår det totala antalet aktier till 34 365 500 stycken fördelat på 1 521 118 A-aktier samt 32 844 382 B-aktier.

Introduktionskursen vid noteringen av Trianons B-aktie den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier var 48 kr. Stängningskursen var den 31 december 2017 50,75 kr. Högsta kurs under året uppgick till 54 kr, lägsta kurs till 47,80 kr.

Kortnamn: TRIAN B och ISIN-kod: SE0009921471

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

Aktiekursens utveckling 2017



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.

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.

Aktiekapitalets utveckling

Beslutstidpunkt	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

	2017	2016	2015	2014	2013
Antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 115,5	28 115,5	25 559,5	25 559,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	31 420,3	28 115,5	27 476,5	25 559,5	25 559,6
Eget kapital per aktie, kr	51,13	42,02	28,42	22,69	21,04
Resultat per aktie, kr	10,15	14,29	5,82	2,20	1,94
EPRA NAV per aktie, kr	61,86	52,28	34,32	28,19	23,92

*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 2017

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson Förvaltnings AB	10 531 576	30,65%	1 703 629	35,45%
Briban Invest AB	10 521 572	30,62%	1 702 629	35,43%
Grenspecialisten Förvaltning AB	2 083 334	6,06%	208 333	4,34%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 343 185	3,91%	202 382	4,21%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 288 600	3,75%	128 860	2,68%
LMK Stiftelsen direkt och via kapitalförsäkring*	1 250 000	3,64%	125 000	2,60%
Danica Pension Försäkrings AB	558 548	1,63%	55 855	1,16%
Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland	448 221	1,30%	44 822	0,93%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
PriorNilsson Yield	405 332	1,18%	40 533	0,84%
Övriga Aktieägare	5 525 132	16,07%	552 513	11,51%
Totalt	34 365 500	100%	4 805 556	100%

* 835 000 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 värdet förändringar 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.

Mkr	31 dec 2017	30 sept 2017	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016
Hyresvärde	365,6	362,4	358,2	267,7	231,0
Rabatter & vakanser	-56,0	-63,6	-64,2	-12,4	-9,0
Hyresintäkter	309,6	298,8	294,0	255,3	222,0
Fastighetskostnader	-99,7	-98,7	-98,2	-82,5	-73,0
Fastighetsadministration	-9,8	-9,4	-8,9	-6,9	-7,0
Driftsöverskott	200,1	190,7	186,9	166,0	142,0
Överskottsgrad	65%	64%	64%	65%	64%
Central administration	-23,0	-21,8	-19,3	-18,0	-18,0
Resultat från andelar i intresseföretag	2,0	2,0	2,0	2,0	5,0
Finansiella intäkter och kostnader	-54,3	-52,2	-50,2	-44,0	-38,0
Förvaltningsresultat	124,8	118,7	119,4	106,0	91,0
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	121,6	115,5	116,4	103,0	91,0
Innehav utan bestämmande inflytande	3,2	3,2	3,0	3,0	0,0

VÄRDERING

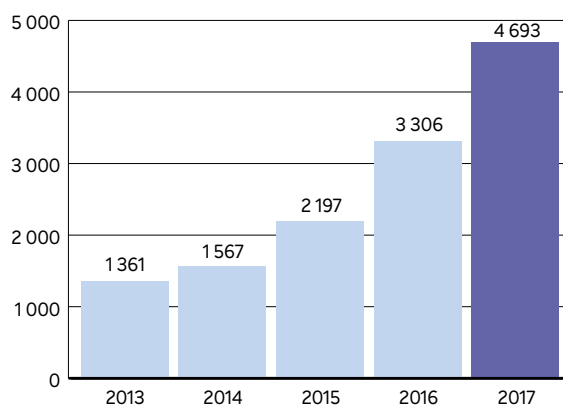
Externa fastighetsvärderingar av Trianons fastighetsbestånd görs av oberoende värderingsinstitut med erkända kvalifikationer. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en femårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Samtliga fastigheter har externvärderats den 31 december 2017 förutom de, under fjärde kvartalet förvärvade fastigheterna Lerteglet 1 och Murteget 1 samt fastigheten Concordia 14. Dessa fastigheter har värderats till anskaffningsvärde. Lerteglet 1 och Murteget 1 byggstartas våren 2018 och fastigheten

Concordia 14 planeras att konverteras till bostadsrätter. Fastigheten Lerteglet 2, där nybyggnation pågår, har externvärderats såsom färdigställd, då projektet är nära färdigställande. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Trianon har som målsättning att fördubbla fastighetsvärdet från värdet 31 december 2016 om 3,3 Mdr, inom tre till fem år. Vid utgången av räkenskapsåret 2017 uppgick värdet på förvaltningsfastigheter till 4,7 Mdr (3,3).

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



FINANSIERING

Skulder

Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker, Nordea, Handelsbanken och Swedbank. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 516,0 Mkr (1 835,6) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (8,4). Ökningen av skulder till kreditinstitut består av investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv samt vid förvärv av fastigheter. Av lånen till kreditinstitut om 2 516,0 Mkr uppgick 81,2 Mkr för finansiering av nybyggnadsprojektet Lerteglet 2 genom byggnadskreditiv. Ägarlån uppgår till 41,6 Mkr (53,4) vid periodens slut.

Kapitalbindning

Under fjärde kvartalet 2017 har avtal tecknats om att refinansiera lån om totalt 596 Mkr. Lån om 304 Mkr har kapitalbundits till 2019 samt 292 Mkr till 2020. Det innebär att största delen av de lån som skulle refinansieras första kvartalet 2018 redan kapitalbundits på längre löptider. Under första kvartalet 2018 återstår därefter 50 Mkr att refinansieras. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till 1,5 år. Bolaget arbetar fortsatt med att binda kapitalet på längre löptider. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till 2,5 år med en avvikelse på +/- 1 år.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Räntesäkringar sker genom ränteswapar samt en mindre andel lån till fast ränta. Vid periodens utgång var 1 160 Mkr säkrat genom ränteswapar, vilket totalt motsvarar 46 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 2,1 procent (2,0) inklusive swapräntor. Belåningsgraden uppgick till 53,6 procent (56,4) jämfört med det finansiella målet att ej överstiga en belåningsgrad om 60 procent.

Obligationsemission

Den 19 februari 2018 beslutades att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 350 Mkr. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationerna emitteras under en total ram om 500 miljoner kronor och kommer att löpa under 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m plus 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018 och Trianon har som målsättning att notera obligationen på Nasdaq Stockholm. Obligationsvillkoren innehåller åtaganden att belåningsgraden i koncern ej ska överstiga 70 procent samt att räntetäckningsgraden ej ska understiga 1,5 gånger. Fullständiga obligationsvillkor finns tillgängliga på Trianons hemsida.

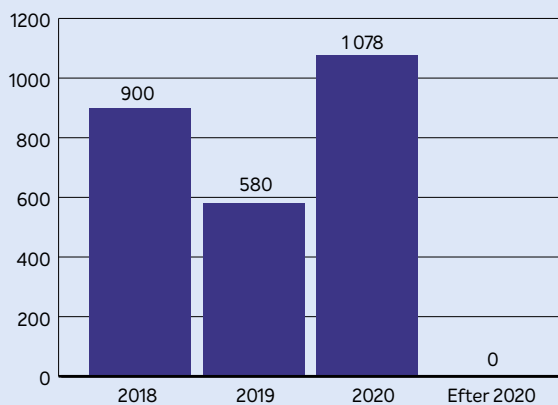
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 1 810,6 Mkr (1 181,5), varav 1 757,2 Mkr (1 181,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 37,2 procent (34,0) vid periodens slut.

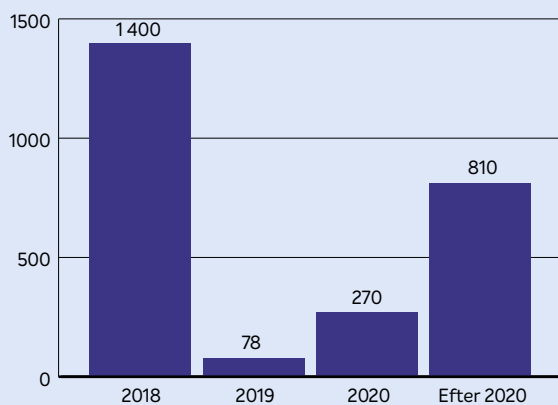
Kovenanter

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

Kapitalbindning, Mkr



Räntebindning, Mkr



Finansiella derivatinstrument

Förfallodag	Mkr
2020-12-29	150
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2023-06-22	135
2024-01-04	200
2025-03-18	100
2025-06-23	135
2026-06-22	100
2026-09-07	200
	1160



RISKHANTERING

TRIANONS VERKSAMHET ÄR FÖRKNIPPAD MED OLIKA TYPER AV RISKER SOM OMVÄRLDSRISKER, OPERATIONELLA RISKER, RISKER FÖRKNIPPADE MED SKATTER OCH FÖRÄNDRAD LAGSTIFTNING, FINANSIERINGSRISKER OCH ANDRA RISKER. NEDAN BESKRIVS VÄSENTLIGA RISKER OCH VAD DE KAN INNEBÄRA FÖR TRIANONS VERKSAMHET OCH HUR DESSA HANTERAS.

OMVÄRLDSRISKER

Makroekonomiska faktorer

Som aktör inom fastighetsbranschen påverkas Trianon i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer som allmän konjunkturutveckling, tillväxt, fluktuationer på kapitalmarknaderna, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och struktur, inflation samt räntenivåer. Den allmänna konjunkturutvecklingen i Sverige påverkas av specifika händelser i omvärlden.

Tillväxten i ekonomin påverkar bland annat sysselsättnings- och befolkningsutvecklingen som har betydelse för efterfrågan på och prisbilden för både kommersiella lokaler och bostäder. En allmän nedgång eller svängning i marknaden för kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter, generellt såväl som i Malmöområdet, kan därmed påverka hyresnivåer, uthyrningsgraden, efterfrågan på Bolagets lokaler, värdet på Bolagets fastigheter samt tillgången till, och kostnaden för, finansiering.

Fastighetsmarknaden i Malmöområdet

I nuläget bedriver Trianon endast verksamhet i Malmöområdet, vilket medför en exponering mot olika ekonomiska faktorer som påverkar Malmöområdet. Malmö har under de senaste decennierna haft en stark demografisk utveckling och transformerats från en industristad till en modern och kunskapsorienterad stad, vilket bidragit till utvecklingen av fastighetsmarknaden i staden.

Hantering

Trianon följer noga den makroekonomiska utvecklingen både när det gäller fastighetsmarknaden generellt och fastighetsmarknaden i Malmö. Den starka lokala närvaron i Malmö gör att Trianon har en god kännedom om trender och utvecklingar på den lokala marknaden. God lokalkännedom och kontaktnät i staden genomsyrar hela organisationen. Starkt kundfokus och lokala fastighetskontor nära hyresgästerna är ett annat sätt att fånga upp behov av anpassning till marknaden. Korta beslutsvägar i organisationen ger möjlighet att anpassa verksamheten med kort varsel.

OPERATIONELLA RISKER

Hyresintäkter och hyresutveckling

Trianons löpande intäkter består till största del av hyresintäkter som påverkas av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser enligt avtalen. Hyresnivåerna och uthyrningsgraden påverkas bland annat av den ekonomiska tillväxten och produktionstakten för nya lokaler och bostäder. Under 2017 kom cirka 50 procent av Bolagets intäkter från kommersiella lokaler och cirka 50 procent från bostäder och samhällsfastigheter.

Hyresintäkterna påverkas även av utvecklingen av aktuella marknadshyror. Marknadsutvecklingen kan påverka hyresnivåerna vid såväl omförhandling av befintliga hyresavtal som vid ingåendet av hyresavtal med nya hyresgäster.

Till skillnad från hyressättningen för kommersiella lokaler, råder inte fri prissättning avseende hyra på den svenska bostadshyresmarknaden. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad i form av det så kallade bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet är en form av systematisk hyressättning som förenklat innebär att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. Hyresförhandlingar på den svenska bostadsmarknaden sker i regel mellan fastighetsägare, eller sammanlutningar av sådana, och Hyresgästföreningen. I Malmö tillämpas den så kallade Malmömodellen som är en version av bruksvärdessystemet och har framförhandlats mellan Hyresgästföreningen region södra Skåne och Malmö Kommunala Bostadsbolag (MKB). Malmömodellen ger lägenhetens standard och läge större betydelse än vad som annars är brukligt.

Den reglerade hyressättningen inom privathyresbostadsmarknaden medför en risk för att generella kostnadsökningar inte får genomslag i hyresutvecklingen, eller att sådant genomslag sker med fördröjning, samt att hyresnivåerna utvecklas på ett för fastighetsägaren oförmånligt sätt.

Hantering

Trianons kontorsfastigheter befinner sig till stor del i City, centralt belägna i närheten av Centralstationen, är moderniserade samt fullt uthyrda. Andelen kontorsfastigheter i portföljen uppgår till 10 procent och i enlighet med bolagets strategi finns inga planer att öka denna andel.

Trianon är medlem i Fastighetsägarna Syd och verkar genom denna organisation för att se till att kostnadstäckning erhålls i största möjliga mån på privatbostadsmarknaden.

Driftskostnader och underhållskostnader

Trianons driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, men även kostnader för exempelvis underhåll, renhållning och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att Trianon tvingas

acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ.

Till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav är Trianon skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard. En stor del av Trianons kostnader är därför hänförliga till underhållskostnader och under räkenskapsåret 2017 uppgick sådana kostnader till cirka 20 procent av de totala fastighetskostnaderna. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och underhåll som syftar till att upprätthålla den ursprungliga standarden på fastigheten. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär aktiveras i balansräkningen till den del åtgärderna anses höja fastigheternas värde. Underhållsutgifter är även förknippade med det tekniska underhållet av fastigheter och påverkas därmed av konstruktionsfel, andra dolda fel och brister, skador (exempelvis genom elavbrott, skadedjur, brand, asbest eller mögel) och föroreningar samt extrema väderleksförhållanden. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan därmed leda till väsentligt ökade underhållskostnader.

Hantering

Trianon arbetar med löpande underhållsplaner för fastighetsinnehavet som innebär att förebyggande åtgärder och planerat underhåll genomförs för att minska risker för oförutsedda utgifter. Bolaget arbetar också löpande med att utvärdera leverantörsavtal och tar in offerter från flera olika leverantörer för att få bästa pris till stånd i upphandlingar.

Värdet på Trianons fastigheter

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.

Hantering

Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastighetsbeståndet och organisationens kompetens och kundfokus gör att vakanser kan minimeras. Trianon har under det senaste året förvärvat fastigheter med större vakans än normalt men anpassat organisationen

för att utveckla fastigheterna och fokusera på uthyrning. Även i andra delar av fastighetsbeståndet är fokus att ta till vara möjligheter att öka intäkterna genom renoveringar och andra utvecklingar av ytorna så väl som minska fastighetskostnaderna genom bl.a. energieffektiviseringar.

Gemensamt ägda fastigheter

Utöver Trianons direkta och indirekta dotterbolag innehar koncernen aktier i sex intresseföretag som tillsammans äger tre förvaltningsfastigheter. Andelarna i intressebolagen redovisas genom kapitalandelsmetoden, vilket betyder att koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar redovisas i resultaträkningen. Det finns en risk att det i Trianons delägda bolag uppstår diskussioner och oenigheter kring den framtida driften av bolaget, inklusive upptagande av ny finansiering, utveckling av fastigheterna samt eventuell försäljning av den eller de relevanta fastigheterna.

Hantering

Trianon har långvariga relationer med delägarna i de intressebolag som koncernen innehar. Arbetssätten mellan delägarna har arbetats fram under en lång tid och är väl fungerande. Styrelserepresentation finns i samtliga intressebolag.

Fastighetstransaktioner

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

Förvärv av fastigheter är vidare 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. Luckor eller brister i en due diligence kan föranleda Bolaget att vidta oplanerade utvecklings- och anpassningsåtgärder eller leda till långvariga tvister.

Det finns även risker förknippade med avyttring av fastigheter som marknadsutveckling, tillgång till likviditet, oönskade villkor vid försäljning, fel i fastigheten som köparen upptäcker i efterhand m.m.

Hantering

Trianon använder sig av extern expertis avseende både legala och tekniska frågor för att minimera riskerna avseende förvärv och avyttringar. Den egna organisationen har dessutom stor kompetens av fastighetstransaktioner.

Risker relaterade till Trianons projektutveckling

En del av Trianons verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa sitt befintliga fastighetsbestånd efter hyresgästernas önskemål genom att genomföra om- och tillbyggnationer och hyresgästanpassningar. 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. Vidare kan investerings- och projektkostnader bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser, inklusive förändringar i regelverk eller detaljplaner, varvid lokalerna och/eller bostäderna inte kan utnyttjas från den förväntade tidpunkten.

Hantering

Trianon arbetar med välrenommerade projektledare både externt och internt i byggprojekt för att minimera kostnadshöjningar i projekt. I de fall Trianon bekostar investeringar för lokalanpassningar kompenseras bolaget i många fall av bl.a. investeringstillägg i hyresavtal.

SKATTER OCH ÄNDRAD LAGSTIFTNING

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, 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.

Förändringar i skattelagstiftning samt Bolagets skattesituation

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

Nuvarande regering har tillsatt en utredning för att kartlägga och analysera den sammantagna skattemässiga situationen för företag i fastighetsbranschen. Utredningen ska bland annat se över den nuvarande möjligheten att avyttra fastigheter skattefritt genom bolag, så kallad paketering, samt huruvida detta missbrukas för att undgå stämpelskatt. För närvarande finns ingen indikation på att förslaget kommer att antas inom den närmaste framtiden.

Vidare pågår en översyn av regelverket kring avdrag för räntekostnader och under 2016 antogs det inom EU ett direktiv som innehåller krav på regler som påverkar avdragsrätten för bl.a. ränteutgifter och andra finansiella utgifter (Rådets direktiv (EU) 2016/1164 av den 12 juli 2016 om fastställande av regler mot skatteflyktsmetoder som direkt inverkar på den inre marknadens funktion). Förenklat innebär de begränsningar av ränteavdragen som föreslås i direktivet i huvudsak att endast ett på visst sätt definierat negativt finansnetto är avdragsgillt upp till 30 procent av rörelseresultatet före räntor, skatter, ned- och avskrivningar. Det återstår att se hur Sverige väljer att implementera direktivet, som endast sätter en miniminivå för medlemsländerna att förhålla sig till.

Hantering

Trianon anlitar extern skatteexpertis för att hantera de skatterisker som kan uppstå i bolaget.

FINANSIELLA RISKER

Ränterisk

Huvuddelen av Trianons finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper i huvudsak med rörlig ränta. Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på Koncernens resultat och kassaflöden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Trianon väljer för räntebindning.

Den genomsnittliga räntenivån på Bolagets räntebärande skulder per 31 december 2017 uppgick till 2,1 procent, inklusive ränteswappar. Vid en förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle, baserat på Bolagets skuldsättning den 31 december 2017, effekten på Trianons resultat före skatt innebära en ökning/minskning om cirka 14 MSEK på den del av skulden som inte omfattas av ränteswappar. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta.

Marknadsräntorna kan även komma att påverka den del av Trianons skulder som omfattas av ränteswappar. Trianon hade per 31 december 2017 ett sammanlagt utestående nominellt belopp om 1 160 MSEK i ränteswappar, med ett bokfört värde på 67 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.

Refinansieringsrisk

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

skuldsättning och ett flertal kreditgivare, vilket innebär att lån förfaller till betalning på relativt regelbunden basis. Trianons finansiering sker huvudsakligen genom traditionella banklån med fastighetsinteckningar 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.

Motpartsrisk

Med motpartsrisk avses risken för att motparten i en avtalsrelation inte kan uppfylla sina åtaganden på förfallodagen. Trianon är exponerat för motpartsrisk bland annat avseende de avtal som Koncernen ingår avseende ränteswappar, krediter samt i förhållande till sina hyresgäster.

Hantering

Trianons styrelse har antagit en finanspolicy som sätter mål angående hantering av både ränterisk, refinansieringsrisk samt motpartsrisk. Bolaget finansierar sig i dagsläget genom tre olika banker, Nordea, Handelsbanken och Swedbank. Kapitalbindningen ska vara 2,5 år med en maximal avvikelse på +/- 1 år och den uppgår per bokslutsdagen till 1,5 år. Räntebindningen ska vara 3 år +/- 1 år och den uppgår per bokslutsdagen till 3 år. I övrigt är finanspolicyn kopplad till bolagets finansiella mål och revideras av styrelsen årligen.

ÖVRIGA RISKER

Miljörisker

Såväl uppförandet av byggnader som den verksamhet som därefter bedrivs på fastigheten påverkar miljön. Företag som bedriver fastighetsförvaltning är därför föremål för miljö-, hälso- och säkerhetslagar och regelverk som relaterar till förvärv, ägande och förvaltning av fastigheter. Av Miljöbalken (1998:808)

följer att den part som bedrivit verksamhet på en fastighet vilken bidragit till förorening också är ansvarig för sanering. Om ingen sådan part kan verkställa eller betala för saneringen ska ansvaret i vissa fall bäras av den part som äger eller förvärvat fastigheten, förutsatt att den parten vid tiden för förvärvet var medveten om föroreningen eller borde ha upptäckt denna. Sålunda finns en risk för att Bolaget kan bli ansvarigt för sanering av föroreningar på befintliga eller i framtiden förvärvade fastigheter, oavsett om Bolaget självt orsakat föroreningen.

Miljöriskerna i Trianons verksamhet består främst i risken att föroreningar och giftiga ämnen påträffas på fastigheter och i byggnader. Bolaget är även föremål för löpande inspektioner av Miljöförvaltningen med åtföljande krav på åtgärder som måste vidtas av Bolaget.

Hantering

Inför förvärv gör bolaget noggranna analyser av fastigheterna oftast i samråd med extern teknisk kompetens för att minimera riskerna. I dagsläget finns ingen kännedom om några väsentliga miljökrav som skulle kunna ställas mot Trianon.

Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare

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. Det är därför viktigt att Trianon lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden.

Hantering

Trianon försöker ständigt arbeta med att förbättra attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder och personalomsättningen har historiskt sett varit väldigt låg.

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).



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.

Bolagsstyrning i bolaget grundas på svensk lag, interna regler och föreskrifter samt Nasdaqs First North Rule Book for Issuers. Trianon är inte skyldig att följa Svensk Kod för Bolagsstyrning ("Koden"), men har för avsikt att göra detta i relevanta delar. Bolaget anser att Koden efterlevs, med undantag för att två styrelsesuppleanter har utsetts i enlighet med vad som anges i detta dokument.

BOLAGSSTÄMMA

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman 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 bolagsstämman 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 bolagsstämman

Aktieägare som vill delta i förhandlingarna på bolagsstämman ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid bolagsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas

av högst två personer. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

Initiativ från aktieägare

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

Valberedning

Vid bolagets årsstämma den 3 april 2017 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 baserat på ägandet i Bolaget per utgången av september månad 2017. 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 2018 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på bolagets webbplats.

Bolagsstämma 2017

Årsstämma hölls i bolaget den 3 april 2017. Vid bolagsstämman fanns 100 procent av rösterna representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Däribland fattades beslut om att omvälja styrelseledamöterna Mats Cederholm, Olof Andersson och Jan Barchan samt nyvälja Boris Lennerhov, Viktoria Bergman samt Elin Thott. Dessutom utsågs 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.

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 30,6 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,4 procent av bolagets totala röster.

Beslut fattades om att styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 700 000 kronor, varav styrelsens ordförande ska erhålla 200 000 kronor samt övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget ska erhålla 100 000 kronor vardera samt att styrelsesuppleanter ska erhålla 50 000 kronor vardera.

Beslut fattades dessutom om att:

- Utdelning ska uppgå till 3 kronor per aktie med utbetalning den 3 juli 2017.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan.
- Byte av bolagskategori till publikt bolag samt att i enlighet med det anta en ny bolagsordning, varigenom gränserna för antal aktier och aktiekapital ändras, verksamhetsföremål justeras samt att omvandlingsförbehåll och avstämningsförbehåll införs.
- En uppdelning av bolagets aktier (split) varigenom bolagets aktier delas upp i 28 115 500 aktier, varav 18 021 120 A-aktier samt 10 094 380 B-aktier.
- Om omstämpling av 16 500 002 A-aktier till B-aktier, varefter det finns 1 521 118 A-aktier samt 26 594 382 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst.
- Emissionsbemyndigande utan företrädesrätt för aktieägarna, längst intill tiden för nästa årsstämma, med anledning upptagande till handel av bolagets aktier på reglerad marknad.
- Emissionsbemyndigande utan företrädesrätt för aktieägarna, längst intill tiden för nästa årsstämma, för emission av nya aktier, konvertibler eller teckningsoptioner med maximalt 10 miljoner aktier. Syftet med bemyndigandet avser att möjliggöra finansiering samt företagsförvärv.

STYRELSEN

Styrelsen är bolagets högsta beslutsfattande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning

samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör.

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

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

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

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

Bolaget har inte inrättat något särskilt revisionsutskott eller ersättningsutskott.

Styrelsens arbete 2017

Styrelsen har under 2017 bestått av sex ledamöter och två suppleanter.

Styrelsen har haft 13 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 mötet som hölls efter årsstämman, fattades beslut om firmateckning, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och avstämningsförbehåll med anledning av bolagets anslutning av bolagets aktier till Euroclear.

Med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, beslöt styrelsen den 20 juni 2017 om en nyemittering av 6 250 000 nya B-aktier i samband med bolagets notering på Nasdaq First North Premier.

Ersättning till styrelseledamöter

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. På årsstämman den 3 april 2017 beslöts att arvode till styrelsen ska utgå med totalt 700 000 SEK, att fördelas med 200 000 SEK till styrelsens ordförande och 100 000

SEK till var och en av övriga styrelseledamöter som inte är anställda i bolaget samt 50 000 SEK till var och en av styrelsesuppleanterna. För räkenskapsåret 2016 utgick inget arvode till styrelsen. Styrelsens ledamöter har inte rätt till några förmåner efter att deras uppdrag som styrelseledamöter har upphört.



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.

Under räkenskapsåret 2017 utgick arvode till bolagets verkställande direktör med totalt cirka 1,3 MSEK. 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 och ekonomichefen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader.

Respektive anställningsavtal för verkställande direktören och 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 43 personer, varav 22 kvinnor.

Förvaltningsorganisationen har delats in i följande förvaltningsområden med ansvariga förvaltningschefer:

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

Affärsutvecklingschefen ansvarar för utvecklings- fastigheterna Rosengård Centrum och Entré, service management, marknad och CSR-arbetet i företaget. Då stort fokus finns på uthyrning har en uthyrningschef för kommersiella lokaler utsetts under året. Dessutom har service management-funktionen utökats.

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

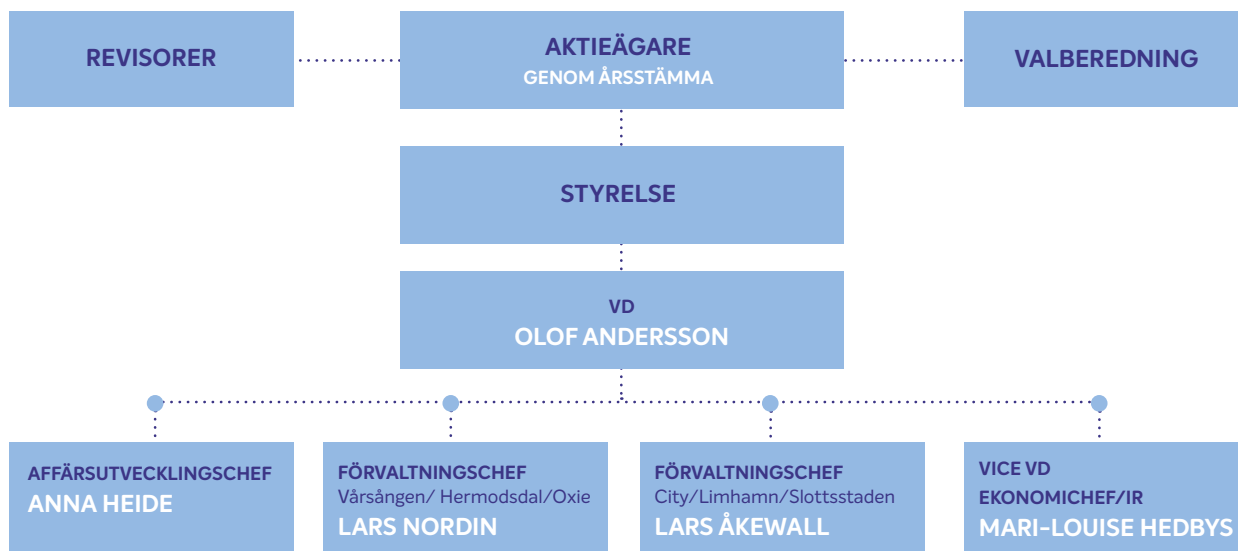
Intern kontroll

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. Utifrån dessa ansvarar verkställande direktören att utforma interna processer och instruktioner.

Under 2017 har policyarbetet fortskridit och ett antal nya policys har fastslagits. Den interna kontrollen avser bl.a.:

- 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 revisorssupple-

anter. Bolagets revisor är Mazars SET Revisionsbyrå AB med Tomas Ahlgren som huvudansvarig revisor.

Under räkenskapsåret 2017 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisorer till cirka 1,4 MSEK varav cirka 1,3 MSEK avsåg revisionsuppdrag och cirka 0,1 MSEK avsåg andra uppdrag.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL) ("TRIANON" ELLER "BOLAGET") MED ORGANISATIONS-NUMMER 556183-0281, MED SÄTE I MALMÖ, SVERIGE, FÅR HÄRMED AVGE ÅRSREDOVISNING OCH KONCERN-REDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI – 31 DECEMBER 2017. ÅRSREDOVISNINGEN ÄR UPPRÄTTAD I MILJONER KRONOR. NUMERISKA UPPGIFTER INOM PARANTES AVSER FÖREGÅENDE RÄKENSKAPSÅR.

Verksamheten

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och fastigheterna återfinns i centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Hermodsdal, Oxie samt Rosengård. Ytorna fördelas på cirka 50 procent bostäder (för närvarande cirka 1 500 lägenheter) samt 50 procent kommersiella lokaler fördelat på handel, kontor samt samhällsfastigheter. 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 2017 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 4 692,9 Mkr (3 306,1), fördelat på 46 fastigheter.

Sedan den 21 juni 2017 är Bolagets B-aktier noterade på Nasdaq First North Premier med kortnamn TRIAN B.

Bolagets långsiktiga finansiella mål är att:

- inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016.
- 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 2017 uppgick avkastningen på eget kapital till 20 procent (44), belåningsgraden till 53,6 procent (56,4) samt räntetäckningsgraden till 6,3 gånger (10,2).

Koncernen bestod, per bokslutsdagen, av 36 helägda bolag, 2 delägda bolag samt 6 intressebolag. Moderbolaget äger 6 fastigheter och övriga 40 fastigheter ägs via dotterbolag.

Moderbolag

Moderbolaget redovisade intäkter om 33,3 Mkr (19,1). Moderbolaget äger 6 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör cirka 96 procent av de totala intäkterna. Resultatet efter skatt uppgick till -4,7 Mkr (11,8). Likvida medel uppgick till 29,5 Mkr (16,4) och det egna kapitalet till 639,7 Mkr (387,5). I samband med noteringen på Nasdaq First North Premier gjordes en nyemission om 300 Mkr, vilket har tillfört moderbolaget totalt 277,9 Mkr efter emissionskostnader.

Organisation

Trianons organisation består av koncernövergripande funktioner anställda i moderbolaget samt förvaltningsorganisation och administrativ personal anställda i sammanlagt 3 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 t.ex. fastighetsförvaltare, fastighetstekniker, fastighetsskötare, lokalvårdare och bovärdar. Trianon rekryterar utifrån de egna bostadsområden och 13 av 43 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 43 (36) anställda vid räkenskapsårets utgång, varav 22 kvinnor och 21 män.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermosdal, Rosengård och Oxie. Fastighetsinnehavet består av 46 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 222 890 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 50 procent bostäder, fördelat på 1 504 stycken lägenheter samt cirka 300 lokaler.

Per den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 4 692,9 Mkr (3 306,1). Andel per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2017 uppgick till följande; bostäder 55 procent, handel 25 procent, kontor 10 procent, samhäll 10 procent.

Under 2017 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,6 procent av de totala hyresintäkterna.

Finansiering och finansiell ställning

Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Det egna

kapitalet uppgick till 1 810,6 Mkr (1 181,5), varav 1 757,2 Mkr (1 181,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Soliditeten uppgick till 37,2 procent (34,0) vid periodens slut.

Bolagets räntebärande nettoskulder uppgick per 31 december 2017 till 2 513,5 Mkr (1 865,8), varav ägarlån uppgick till 41,6 Mkr (53,4). Belåningsgraden uppgick till 53,6 procent (56,4). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 1,5 år vid periodens slut. Trianon har under året arbetat med att öka kapitalbindningen och har kapitalbundet lån i samband med omläggning av lån under 2017. Arbeta kommer att fortsätta för att uppnå målet enligt den fastlagda finanspolicyn om 2,5 års kapitalbindning +/- 1 år.

Räntesäkring för att begränsa ränterisk sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 1 160 Mkr säkrat genom ränteswapar, vilket motsvarar cirka 46 procent av total skuld till kreditinstitut om 2 516,0 Mkr (1 790,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3 år, vilket är i linje med bolagets finanspolicy. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,1 procent (2,0) inklusive swapräntor.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet uppgick till 92,7 Mkr (60,4). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt -715,4 Mkr (-473,8). Årets förvärv av fastigheter, nybyggnadsprojekt samt investeringar i befintliga fastigheter har uppgått till -681,8 Mkr (-249,8). Detta har finansierats med 86,1 Mkr (73,6) från den löpande verksamheten samt en nettoupplåning om 393,4 Mkr (441,6). Nyemissionen vid noteringen den 21 juni 2017 har tillfört bolaget totalt sett 277,9 Mkr. Av emissionslikviden har 150 Mkr använts till att delfinansiera förvärvet av Entréfastigheterna. Totalt uppgick årets kassaflöde till 20,9 Mkr (22,0). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 44,1 Mkr (23,2).

Resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 123,5 Mkr (126,7), varav resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 8,9 Mkr (46,0). Rensat från resultat från andelar i intresseföretag uppgick förvaltningsresultatet till 114,6 Mkr (80,7). Anledningen till det höga resultatet från andelar i intresseföretag under 2016 berodde på en stor värdeförändring av en intressebolagsfastighet, vilket förklarar differensen mellan åren. I övrigt beror ökningen

på investeringar i fastigheter samt på färdigställda nybyggnationer under året.

Central administration uppgick till -26,3 Mkr (-18,9). På grund den snabba expansionen i bolaget har organisationen utökats och totalt har bolaget nu 43 anställda, varav 18 stycken tjänstemän. Under perioden har central administration belastats med 3,8 Mkr i engångskostnader. Av dessa avser 1,5 Mkr en reservation för en tvist med en avflyttande hyresgäst. Utöver detta har även central administration belastats med uthyrnings- och marknadsföringskostnader avseende Entré.

Årets resultat efter skatt uppgick till 340,2 Mkr (401,9), varav 318,9 Mkr (401,9) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie om 10,15 kronor (14,29). Resultatet har påverkats av värdeförändringar förvaltningsfastigheter om 321,0 Mkr (420,9) samt värdeförändringar derivat om -12,7 Mkr (-44,2). Av värdeförändringar derivat avser -22,0 Mkr (-20,6) realiserade värdeförändringar och +9,3 Mkr (-23,6) orealiserade värdeförändringar. Skatt på periodens resultat uppgick till -91,6 Mkr (-101,6) och hänför sig till uppskjuten skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och värdeförändringar av derivatinstrument.

Hyresintäkterna uppgick till 261,7 Mkr (174,4) och ökningen hänför sig till förvärvade fastigheter, färdigställda nybyggnadsprojekt samt nyuthyrning av lokaler. Hyresvärdet per 31 december 2017 bedöms uppgå till 366 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 85 procent (98). Nettouthyrningen för lokaler uppgick för perioden till 16,3 Mkr på årsbasis. Den ekonomiska uthyrningsgraden påverkas av förvärvat vakans i Entréfastigheterna, vilka förvärvats under sommaren 2017. Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare lokalkontrakt tecknats, vilket kommer att minska vakansgraden.

Fastighetskostnaderna uppgick till -100,7 Mkr (-64,5). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Vidare har fastighetskostnaderna belastats med kostnader för omförhandling av icke marknadsmässiga avtal ingångna av tidigare ägare för Entré. Dessa förhandlingar kommer att få positiv effekt första kvartalet 2018. Totalt uppgår dessa kostnader till cirka 2 Mkr. Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 109 lägenheter har

renoverats i befintligt bestånd under 2017. Resultatet har belastats med renoveringskostnader för lägenheter med 8,2 Mkr under perioden.

Driftsöverskottet ökade och uppgick till 163,5 Mkr (111,6). Överskottsgraden uppgick till 62,5 procent (64,0).

Hållbarhet

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

- bidra till en bättre miljö genom energieffektiviseringar av våra befintliga fastigheter
- arbeta med sociala klausuler i upphandlingar så att våra hyresgäster får möjlighet att komma i sysselsättning
- söka medarbetare i vårt eget fastighetsbestånd och vara en engagerad arbetsgivare
- vara en aktiv samarbetspartner med andra intressenter i våra områden så att vi uppnår en ökad trygghet och social samvaro i vårt fastighetsbestånd
- stötta barn och ungdomar på olika sätt bland våra hyresgäster
- fortsätta att renovera med en socialt hållbar renoveringsmodell i miljonprogramsfastigheter

I februari 2017 tilldelades Trianon Malmö Stads näringslivspris i kategorin miljö och hållbar utveckling. Priset tilldelades för arbetet med fastigheten Vårsången där ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet förenats på ett innovativt sätt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

Notering och nyemission

Trianon noterades på Nasdaq First North Premier den 21 juni 2017. I samband med noteringen genomfördes en nyemission, vilket tillförde bolaget 300 Mkr med avdrag för emissionskostnader om 22 Mkr. Intresset för nyemissionen var stort och erbjudandet blev väsentligt övertecknat.

Förvärv och försäljningar

Under det första kvartalet 2017 förvärvades ytterligare 17,5 procent av fastigheten Häggen 13 belägen vid Värnhem i Malmö och efter förvärvet uppgick den totala ägarandelen till 67,5 procent. Fastigheten består av 232 lägenheter samt handel och lokaler med en total uthyrningsbar yta om 18 232 kvm plus garage.

Fastigheten Gefion 1 förvärvades i mars 2017 av det närstående bolaget Eurocorp AB. Fastigheten som består av handel och restauranger har en uthyrningsbar yta om 798 kvm och befinner sig på handelsområdet Svågertorp i Malmö. Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm. Fastigheten förvärvades med ett överenskommet fastighetsvärde om 48 Mkr.

Den 27 juni 2017 förvärvades fastigheterna Uno 5 och Rolf 6, Entréfastigheterna. Fastigheterna omfattar cirka 40 000 kvm varav 37 300 kvm butiker, gym, livsmedelsbutik, restauranger, bio samt 2 652 kvm bostäder. I fastigheten finns dessutom ett garage om 900 parkeringsplatser. Fastigheterna förvärvades för ett överenskommet fastighetsvärde om 400 Mkr med tillkommande kostnader för lagfart och förvärvskostnader. Total investering inklusive förvärvskostnader uppgick till 431 Mkr.

Fastigheterna Lerteglet 1 och Murteget 1 tillträdde den 1 november 2017. Dessa fastigheter ligger i anslutning till den nybyggnation som redan pågår i Oxie och kommer att bebyggas med cirka 140 lägenheter.

Avtal tecknas om förvärv av drygt 400 lägenheter på Lindängen samt ett mindre antal kommersiella lokaler. Fastigheterna tillträdde den 1 mars 2018 och ligger i direkt anslutning till befintligt bestånd på Lindängen. Fastighetsvärdet uppgick till 462 Mkr och omfattar två fastigheter med en yta på cirka 27 000 kvm.

Inga fastigheter har avyttrats under räkenskapsåret.

Projekt

Nybyggnationen på fastigheten Vårsången 8 på Lindängen färdigställdes under 2017. Fastigheten omfattar 154 lägenheter samt lokaler för förskola, hemtjänst, LSS-boende, gym samt tvättotek. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 14 220 kvm. Nybyggnationen beviljades statligt investeringsstöd under 2017 med ett belopp om 40 Mkr, vilket innebär att investeringskostnaden uppgick till totalt 323 Mkr och efter avdraget investeringsstöd

om 40 Mkr, till 283 Mkr. Stödet har utbetalats i februari 2018 i sin helhet. Investerat belopp under räkenskapsåret uppgick till 54 Mkr.

Nybyggnation av 100 nya lägenheter på fastigheten Lerteglet 2 i Oxie fortskrider under 2017. Projektet förväntas färdigställas under andra kvartalet 2018 och ligger intill Oxie station. Fastigheten kommer att omfatta cirka 6 000 kvm bostäder och har beviljats investeringsstöd om 25 Mkr. Total investering beräknas till 161 Mkr och efter avdraget investeringsstöd om 25 Mkr, till 136 Mkr. Under räkenskapsåret har 114 Mkr investerats i fastigheten.

Fastigheterna Lerteglet 1 och Murteget 1 tillträdde den 1 november 2017. På fastigheterna kommer etapp två och tre i Oxie att bebyggas med ytterligare cirka 140 lägenheter på en beräknad yta om cirka 6 400 kvm. Nyproduktionen kommer att startas under våren 2018 och beräknas färdigställas under fjärde kvartalet 2019 – första kvartalet 2020.

Under slutet av 2017 initierades detaljplansarbetet avseende nybyggnation av bostäder och lokaler på fastigheten Landshövdingen 1, Rosengård Centrum. Första etappen kan komma att omfatta cirka 12 000 kvm BTA och befinner sig på sydvästra delen av fastigheten.

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

I december 2017 tilldelades Trianon en markreservat avseende en byggrätt om 4 500 kvm BTA i Hyllie i området "Söder om badhuset". Byggrätten avser bostäder i flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt.

Uthyrningar

Under 2017 har Bolaget fokuserat på uthyrning, speciellt av de nyförvärvade Entréfastigheterna. Ett antal både större och mindre hyresavtal har tecknats under räkenskapsåret samt även efter räkenskapsårets utgång. Uthyrningsgraden i fastigheten vid tillträdet uppgick till 48 procent och efter de kontrakt som tecknats har den ökat till 62 procent. Utöver avtalen nedan har även en del minde avtal tecknats om uthyrning i Entré.

Under 2017 tecknades dessutom en avsiktsförklaring med Malmö stad avseende uthyrning av lokaler för samhällsservice i Entréfastigheterna.

Hyesavtal tecknades i oktober 2017 med Region Skåne om lokal för Folk tandvården om cirka 700 kvm på Entré. Kontraktet löper på 15 år och inflyttning beräknas att ske under mars 2018.

Hyesavtal tecknas med Noodle Company om uthyrning av en lokal på 370 kvm på Entré. Restaurangen väntas att öppna under våren 2018.

Hyesavtal tecknas i februari 2018 om uthyrning till Extremezone AB avseende cirka 4 000 kvm på Entré. ExtremeZone kommer efter sommaren att öppna ett sport- och actioncenter med restaurang på Entré och det tecknade avtalet löper på 10 år.

Nytt hyresavtal tecknades i januari 2018 med Coop om cirka 3 000 kvm på fastigheten Häggen 13 vid Värnhemstorget. Hyresavtalet löper på 12 år och fastigheten kommer att byggas om både för Coops nya butik och andra verksamheter. Ombyggnaden planeras stå färdig i juni 2018.

Två nya hyresavtal tecknas på Rosengård Centrum i februari 2018. Skatteverket kommer under våren 2018 att öppna kundmottagning och servicekontor i en lokal om ca 400 kvm på Rosengård Centrum. Hyreskontraktet löper på 3 år. BarnmorskeStationen kommer att öppna barnmorskemottagning under våren 2018 på Rosengård Centrum i en lokal om ca 300 kvm. Hyreskontraktet löper på 6 år.

Trianon begärde i november 2017 att ett betalningsföreläggande till City Gross Sverige AB skulle överlämnas till Tingsrätten i Malmö. Tvisten avser en underlåtelse av City Gross Sverige AB att betala hyra för en lokal i fastigheten Landshövdingen 1, Rosengård Centrum i Malmö. City Gross Sverige AB hyr sedan 1 januari 2016 en lokal i fastigheten och betalningsföreläggandet avser hyra för fjärde kvartalet 2017 om 2,6 mkr plus ränta.

Obligationsemission

Den 19 februari 2018 beslutades att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 350 Mkr. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationerna emitteras under en total ram om 500 miljoner kronor och kommer att löpa under 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018. Ansökan om att notera obligationen vid Nasdaq Stockholm lämnades in den 22 mars 2018.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Trianons långsiktiga mål är att öka fastighetsvärdet till 6,6 Mdkr under 3–5 år. Under 2017 ökades värdet från 3,3 till 4,7 Mdkr. Bolaget har en väl genomarbetad plan för expansionen och under 2018 förväntas ytterligare steg att tas mot målet genom värdeskapande investeringar, nyproduktion av lägenheter och genom att hyra ut de vakanta ytorna i Entré samt se över möjligheten till ytterligare förvärv. Tillträdet av de förvärvade fastigheterna Motetten 2 samt Folkvisan 3 som genomfördes den 1 mars 2018 är ett steg på vägen och kommer att öka fastighetsvärdet med 462 Mkr.

AKTIER OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Vid bolagsstämman den 3 april 2017 beslöts att genomföra en uppdelning (split) av bolagets aktier, varigenom bolagets aktier delas upp i 28 115 500 aktier (7 028 875) varav 18 021 120 A-aktier (4 505 280) och 10 094 380 B-aktier (2 523 595). Efter en omstämpling av 16 500 002 A-aktier till B-aktier fördelar sig det totala antalet aktier på 1 521 118 A-aktier och 26 594 382 B-aktier.

Trianons styrelse beslöt vid styrelsemöte den 20 juni 2017, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, att öka bolagets aktiekapital med 15 625 000 kr genom nyemission av 6 250 000 nya B-aktier till en

teckningskurs om 48 kr per aktie. Efter nyemissionen uppgår det totala antalet aktier till 34 365 500 stycken fördelat på 1 521 118 A-aktier samt 32 844 382 B-aktier. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier. Stängningskursen den 29 december 2017 var 50,75 kronor per aktie att jämföras med introduktionskursen på 48 kronor per aktie. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst.

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson, via bolag samt Jan Barchan, via bolag, som vardera representerar cirka 30,6 procent av bolagets totala aktier samt cirka 35,4 procent av bolagets totala röster. Övriga aktieägare representerar cirka 38,7 procent av kapitalet och cirka 29,1 procent av rösterna.

Bolagsstyrningsrapport lämnas i separat avsnitt.

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 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 2017 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 3 maj 2018

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	264 537 235 kr
nyemission	262 245 884 kr
årets resultat	-4 662 992 kr
	522 120 127 kr

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt följande:

att till aktieägarna utdelas (34 365 500 aktier á 1 kr)	34 365 500 kr
att i ny räkning överföres	487 754 627 kr
	522 120 127 kr

KONCERNENS RÄKENSKAPER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2017	2016
	1-3, 27-31		
Hysesintäkter	4	261,7	174,4
Övriga rörelseintäkter	9	2,5	1,7
Summa intäkter		264,2	176,1
Fastighetskostnader	5	-100,7	-64,5
Driftsnetto		163,5	111,6
Central administration	6,7	-26,3	-18,9
Resultat från andelar i intresseföretag	8	8,9	46,0
Övriga rörelsekostnader	9	0,0	-0,1
Finansiella intäkter	10	0,6	1,8
Finansiella kostnader	11	-23,2	-13,8
Förvaltningsresultat		123,5	126,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14	321,0	420,9
Värdeförändring derivat	3, 18	-12,7	-44,2
Resultat före skatt		431,8	503,5
Skatt på årets resultat	13	-91,6	-101,6
Årets resultat		340,2	401,9
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		340,2	401,9
Årets resultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		318,9	401,9
Innehav utan bestämmande inflytande		21,4	0,0
Årets totalresultat hänförbart till:			
Moderbolagets aktieägare		318,9	401,9
Innehav utan bestämmande inflytande		21,4	0,0
Årets totalresultat, kr per aktie före utspädning		10,15	14,29
Årets totalresultat, kr per aktie efter utspädning		10,15	14,29
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*		31 420,3	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*		31 420,3	28 115,5

*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	17-12-31	16-12-31
	1-3, 27-31		
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	4 692,9	3 306,1
Materiella anläggningstillgångar	15	0,8	0,7
Summa materiella anläggningstillgångar		4 693,7	3 306,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	17	28,1	73,3
Fordringar hos intresseföretag	29	0,0	32,6
Andra långfristiga fordringar	27	1,3	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		29,4	105,9
Uppskjuten skattefordran	22	22,9	22,4
Summa anläggningstillgångar		4 746,0	3 435,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	8,6	1,3
Fordringar hos intresseföretag	29	0,8	0,8
Aktuell skattefordran		1,3	0,0
Övriga fordringar		43,9	14,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	16,3	3,7
Summa omsättningstillgångar		70,9	20,7
Likvida medel		44,1	23,2
Summa omsättningstillgångar		115,0	43,9
SUMMA TILLGÅNGAR		4 861,0	3 479,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	20		
Aktiekapital		85,9	70,3
Övrigt tillskjutet kapital		554,4	292,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 116,9	819,1
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 757,2	1 181,5
Innehav utan bestämmande inflytande		53,4	0,0
Summa eget kapital		1 810,6	1 181,5
<i>Långfristiga skulder</i>	24,25		
Skuld till kreditinstitut	21	2 472,8	1 794,9
Övriga långfristiga skulder	21	41,6	53,4
Derivatinstrument	18	67,0	77,2
Uppskjuten skatteskuld	22	324,7	232,4
Summa långfristiga skulder		2 906,1	2 157,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	21	43,2	32,3
Derivatinstrument	18	0,0	1,0
Checkräkningskredit	21	0,0	8,4
Leverantörsskulder		19,0	44,1
Aktuell skatteskuld		3,1	2,9
Övriga skulder		14,4	18,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	64,6	32,4
Summa kortfristiga skulder		144,3	139,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 861,0	3 479,0

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 2016-01-01	70,3	292,1	436,5	798,9	0,0	798,9
<i>Årets resultat</i>			401,9	401,9		401,9
<i>Övrigt totalresultat</i>				0,0		0,0
Summa totalresultat för året			401,9	401,9		401,9
Utdelning			-19,3	-19,3		-19,3
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital			-19,3	-19,3		-19,3
Utgående eget kapital 2016-12-31	70,3	292,1	819,1	1 181,5	0,0	1 181,5
Ingående eget kapital 2017-01-01	70,3	292,1	819,1	1 181,5	0,0	1 181,5
<i>Årets resultat</i>			318,9	318,9	21,4	340,3
<i>Övrigt totalresultat</i>				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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26		
Förvaltningsresultat		123,5	126,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-30,8	-66,3
Betald inkomstskatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		92,7	60,4
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-7,3	-1,2
Förändringar av rörelseskulder		0,7	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten		86,1	73,6
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-681,8	-249,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-32,9	-229,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-0,4	-0,5
Förvärv av andelar i intresseföretag		-0,3	0,0
Uttag från andelar i intresseföretag		0,0	5,6
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar		0,0	0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-715,4	-473,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		442,9	463,6
Amortering av lån		-49,5	-22,0
Emission		277,9	0,0
Utbetald utdelning		-21,1	-19,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		650,2	422,2
Årets kassaflöde		20,9	22,0
Likvida medel vid årets ingång		23,2	1,3
Likvida medel vid årets utgång		44,1	23,2

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	Not	2017	2016
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	32,0	17,2
Resultat från andel i intresseföretag	8	1,2	1,7
Övriga rörelseintäkter	9	0,1	0,2
Summa rörelseintäkter		33,3	19,1
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	5	-19,1	-4,9
Övriga externa kostnader	7	-6,9	-3,4
Personalkostnader	6	-4,6	-3,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12,0	-2,1
Övriga rörelsekostnader	9	0,0	-0,1
Summa rörelsekostnader		-42,6	-13,9
Rörelseresultat		-9,3	5,2
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	8	0,0	4,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	18,7	17,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-29,1	-24,0
Summa finansiella poster		-10,4	-2,6
Resultat efter finansiella poster		-19,7	2,6
Bokslutsdispositioner	12	13,6	11,2
Resultat före skatt		-6,1	13,9
Skatt på årets resultat	13	1,4	-2,2
Årets resultat		-4,7	11,8

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2017	2016
Årets resultat		-4,7	11,8
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Totalresultat för året		-4,7	11,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	Not	17-12-31	16-12-31
TILLGÅNGAR	27		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	14	577,7	150,8
Inventarier, verktyg och installationer	15	0,0	0,0
Summa materiella anläggningstillgångar		577,7	150,8
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	562,2	535,2
Fordringar hos koncernföretag	29	257,6	234,9
Andelar i intresseföretag	17	12,5	11,0
Uppskjuten skattefordran	22	8,0	5,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		840,3	786,1
Summa anläggningstillgångar		1 418,0	936,9
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	2,7	0,2
Fordringar hos intresseföretag	29	1,7	0,8
Aktuell skattefordran		0,1	0,1
Övriga fordringar		0,9	3,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1,4	0,8
Summa omsättningstillgångar		6,8	5,5
Kassa och bank		29,5	16,4
Summa omsättningstillgångar		36,3	21,9
SUMMA TILLGÅNGAR		1 454,3	958,8

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

Mkr	Not	17-12-31	16-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	27		
<i>Eget kapital</i>	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		85,9	70,3
Uppskrivningsfond		10,2	10,3
Reservfond		21,4	21,4
Summa bundet eget kapital		117,5	102,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		517,0	254,6
Balanserat resultat		9,9	19,1
Årets resultat		-4,7	11,8
Summa fritt eget kapital		522,2	285,5
Summa eget kapital		639,7	387,5
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	22	7,9	6,4
<i>Långfristiga skulder</i>	24,25		
Skuld till kreditinstitut	21	407,8	281,0
Skulder till koncernföretag	21	358,5	209,0
Övriga skulder	21	20,4	53,4
Summa långfristiga skulder		786,7	543,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	21	1,3	1,0
Checkräkningskredit	21	0,0	8,4
Leverantörsskulder		5,8	0,4
Övriga skulder		1,0	5,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11,9	6,6
Summa kortfristiga skulder		20,0	21,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 454,3	958,8

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 2016-01-01	70,3	10,4	21,4	254,6	47,3	-8,9	395,1
Disposition av föregående års resultat					-8,9	8,9	0,0
Utdelning					-19,3		-19,3
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1			0,1		0,0
Årets resultat						11,8	11,8
Belopp vid årets utgång 2016-12-31	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

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26		
Rörelseresultat		-9,3	5,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		10,8	11,7
Erhållna räntor		0,1	0,1
Betalda räntor		-29,0	-23,1
Betald inkomstskatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		-27,4	-6,2
Förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-1,3	0,8
Förändringar av rörelseskulder		6,5	3,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22,2	-1,9
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-439,0	-1,4
Förvärv av aktier i dotterföretag		-24,9	-179,0
Förvärv av andelar i intresseföretag		-0,3	0,0
Uttag från andel i intressebolag		0,0	5,6
Förändring fordringar koncernmellanhavanden		45,5	-31,2
Förändring skulder koncernmellanhavanden		111,6	67,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-307,1	-139,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		277,9	0,0
Upptagna lån		86,6	176,7
Amortering av lån		-1,0	-1,0
Utbetald utdelning		-21,1	-19,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		342,4	156,4
Årets kassaflöde		13,1	15,5
Likvida medel vid årets ingång		16,4	0,9
Likvida medel vid årets utgång		29,5	16,4

NOTER

NOT 1 Allmän information

Fastighets AB Trianon 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.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, företrädesvis i centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Hermodsdal, Rosengård och Oxie. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2017 har godkänts av styrelsen 2018-03-23 och kommer att föreslås att fastställas av bolagsstämman 2018-05-03.

NOT 2 Redovisningsprinciper

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen. 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 redovisningsprinciper

Ändringar i standarder och tolkningsuttalanden som tillämpats från den 1 januari 2017 är av mycket begränsad omfattning och har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Vid upprättandet av koncernredovisningen per den 31 december 2017 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt i kraft. Nedan redogörs i korthet för de standarder och uttalanden som kan bli tillämpliga vid utformning av koncernens framtida finansiella rapporter.

International Accounting Standard Board (IASB) har givit ut ett antal förändringar i standarder som träder i kraft 2017. Ingen av dessa förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IASB har vidare gett ut två omfattande standarder vilka båda träder i kraft 2018 och en som träder i kraft 2019:

IFRS 9 Financial Instruments. Standarden kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument Redovisning och värdering. Den innehåller regler för klassificering och värdering av finansiella tillgångar och skulder, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Standarden ska tillämpas från 2018. Den nya standarden bedöms påverka utformningen av upplysningarna men inte de övriga finansiella rapporterna.

IFRS 15 Revenues from Contracts with Customers. Standarden behandlar redovisning av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Den kommer att ersätta IAS 11 Entreprenadavtal och IAS 18 Intäkter samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från 2018. Koncernens huvudsakliga inkomstkälla härrör från fastighetsförvaltning vilket innebär att

intäktsredovisning följer IAS 17 leasingavtal dvs. ej IFRS 15. Koncernens övriga intäkter är ej av väsentlig natur och bedöms överensstämma i allt väsentligt med grunderna i IFRS 15.

IFRS 16 Leasing ska tillämpas från den 1 januari 2019. Standarden kommer påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal där koncernen är leasingtagare. För denna typ av leasingavtal ska de hanteras som tillgång och skuld. Koncernen har ett fåtal sådana avtal varför bedömningen är att standarden inte kommer ge någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapportering.

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.

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.

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 balansräkningen 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 % och 50 % 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.

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 – dvs 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 förluster 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 från fastighetsförvaltning av intressebolag samt övriga intäkter.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Vinst 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.

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.

RÖRELSEKOSTNADER

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.

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.

Realiserade och orealiserade vinster och förluster 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. Skattesatsen är för närvarande 22 %.

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, anlåtats, vilket gjordes senast i december 2017. Vid utgången av räkenskapsåret har samtliga fastigheter externvärderats förutom en projektfastighet som är under konvertering. Byggrätter har ej värderats. 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.

Koncernen erhåller statligt investeringsstöd för 2017. Dessa redovisas som en minskning av anskaffningsvärden. I de fall stöd är avsett att täcka kostnadsförda utgifter redovisas stödet som övrig intäkt.

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 provas varje balansdag och justeras vid behov. Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperioder:

Inventarier, verktyg och installationer; 5 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella instrument

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen – det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella tillgångar som kan säljas och finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under det finansiella instrumentets förväntade löptid, eller i tillämpliga fall, en kortare period, till den finansiella tillgången eller finansiella skuldens nettovärde.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Koncernen klassificerar sina finansiella instrument i följande kategorier. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte instrumenten förvärvats.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna klass av finansiella instrument utgörs av finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassas i denna kategori om den förvärvats huvudsakligen i syfte att säljas inom kort.

Derivatinstrument ingår alltid i denna klass utom i det fall derivatet utgör en del i en säkringstransaktion.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I denna klass återfinns finansiella tillgångar som kan säljas och som inte är derivat. Finansiella instrument i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i övrigt totalresultat. Koncernen har under

räkenskapsåren 2016 respektive 2017 inga instrument som är hänförliga till denna kategori.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

I denna klass återfinns derivatinstrument som inte utgör säkringsredovisning. Samtliga av koncernens derivat för räkenskapsåret 2016 respektive 2017 ingår i denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar har fastställda betalningar och innehas utan handelssyfte. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som en övrig extern kostnad.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde.

Likvida medel

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

Derivatinstrument

Koncernen tillämpar inte någon säkringsredovisning utan derivaten redovisas i kategorin Finansiella tillgångar respektive finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över lånets löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader belastar resultatet för det år till vilket de hänförs sig, utom till den del de inräknas i ett byggnadsprojekts anskaffningskostnad. Koncernen aktiverar lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning.

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

Avsättningar och eventalförpliktelser

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. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Skilnader 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% per år.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IAS 39. 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, d.v.s. 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 53,6 procent (56,4). 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 1 160 Mkr säkrats med ränteswapar, vilket motsvarar 45 procent av de räntebärande skulderna. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken exklusive swapar uppgick vid årsskiftet till 1,04 (0,61) procent samt inklusive swapräntor 2,1 procent (2,0). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 13,6 Mkr, beräknat på den del av skulden som inte säkrats, för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2017.

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

RÄNTEBINDNINGSSTRUKTUR 2017-12-31

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

FINANSIELLA DERIVATINSTRUMENT

I syfte att begränsa ränterisken har avtal tecknats om ränteswapar om totalt 1 160 (985) Mkr enligt följande:

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)
2011-06-23	2021-06-23	40	-4,7
2014-07-04	2024-01-04	200	-25,2
2015-03-18	2025-03-18	100	-2,2
2015-12-29	2020-12-29	150	-3,3
2016-06-22	2021-06-22	100	-0,1
2016-06-22	2026-06-22	100	-0,3
2016-06-22	2023-06-22	135	-13,9
2016-06-22	2025-06-23	135	-15,2
2017-09-07	2026-09-07	200	-2,1
Summa		1 160	-67,0

Samtliga räntederivat redovisas som långfristiga. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 27.

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

REFINANSIERINGS- OCH LIKVIDITETSRISK

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen begränsar risken genom det finansiella målet att belåningsgraden ej ska överstiga 60 procent. Belåningsgraden per bokslutsdagen uppgick till 53,6 procent (56,4).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2017 till 2 557,6 (1 889,0) Mkr, varav 0 (8,4) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit om 25 (25) Mkr.

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR

Trianon har under 2017 bundit 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 43 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 15 procent av krediterna skall koncernens soliditet (eget kapital/balansomslutning) ej understiga 30 procent. Samtliga kriterier har uppfyllts för båda räkenskapsåren.

Efter räkenskapsårets utgång har ytterligare avtal tecknats, vilket innebär att kovenanterna räntetäckningsgrad och belåningsgrad kommer att omfatta cirka 84 procent av utestående räntebärande skulder.

De låneskulder som är kapitalbundna till 2018 omfattas av ramavtal och klassificeras därför som långfristiga. Den del som redovisas som kortfristig är den del som beräknas betalas inom ett år.

KAPITALBINDNINGSSTRUKTUR 2017-12-31

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

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.

NEDSKRIVNINGAR

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Kundfordringar	14,0	3,5	2,8	0,3
Reserv osäkra kundfordringar	-5,4	-2,2	-0,1	-0,1
Summa kundfordringar	8,6	1,3	2,7	0,2

Under räkenskapsåret har 1,5 Mkr (2,0) reserverats för osäkra kundfordringar. Större delen avser en reservation för en tvist med en avflyttande hyresgäst.

NOT 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Bostäder	111,1	91,3	7,8	6,3
Lokaler	141,0	78,2	23,6	10,0
Garage och parkeringsplatser	5,9	3,6	0,2	0,0
Övrigt	3,6	1,4	0,4	0,8
Summa	261,7	174,4	32,0	17,2

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värde
Kommersiella lokalkontrakt, löptid			
2018	38	7,5	5%
2019	75	43,1	26%
2020	64	37,5	23%
2021	71	29,5	18%
Övriga t.o.m. 2041	40	48,6	29%
Summa	288	166,3	100%

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.

NOT 5 Fastighetskostnader

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
El- och värmekostnader	25,2	16,4	4,3	1,6
Övriga driftskostnader	11,6	12,0	0,8	0,5
Reparation och underhåll	30,0	17,4	4,1	1,2
Fastighetsskatt	11,9	6,7	3,5	0,9
Tomträttsavgäld	3,8	2,2	0,1	0,1
Övriga fastighetskostnader	18,2	9,7	6,3	0,5
Summa	100,7	64,5	19,1	4,9

NOT 6 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

Medeltal anställda koncernen:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Män	18	16	1	1
Kvinnor	18	17	1	1
Summa	36	33	2	2

Könsfördelning inom företagsledningen:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Styrelseledamöter inklusive suppleanter				
Män	4	3	4	3
Kvinnor	4	0	4	0
Summa	8	3	8	3

MKR Löner och andra ersättningar:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Styrelsen och verkställande direktören	1,8	1,2	1,8	1,2
Övriga anställda	13,3	8,6	1,4	0,8
Summa	15,1	9,8	3,2	2,1

MKR Sociala kostnader:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	0,4	0,3	0,4	0,3
Pensionskostnader för övriga anställda	1,2	0,7	0,4	0,2
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4,6	3,4	1,0	0,8
Summa	6,2	4,4	1,8	1,3

MKR Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2017:	KONCERN		MODERBOLAG	
	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
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	0,0	0,3	1,4
Summa	3,0	0,0	0,6	3,6

MKR Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2016:	KONCERN		MODERBOLAG	
	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelse	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkställande direktören	1,2	0,0	0,3	1,5
Övriga ledande befattningshavare, antal 1	0,6	0,0	0,2	0,8
Summa	1,8	0,0	0,5	2,3

Styrelsearvoden:

Styrelsearvode har under 2017 utgått med 0,1 Mkr (0,0) till styrelseordföranden samt med 0,1 Mkr (0,0) per person till övriga styrelseledamöter undantaget Olof Andersson samt med 0,05 Mkr vardera till styrelsesuppleanterna.

Avgångsvederlag:

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

NOT 7 Central administration / Övriga externa kostnader

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

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
<i>Mazars SET Revisionsbyrå AB</i>				
Revisionsuppdrag	1,3	0,8	1,3	0,8
Skatterådgivning	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga tjänster	0,0	0,1	0,0	0,1
Summa	1,3	0,9	1,3	0,9

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	
	2017	2016	2017	2016
Andel i intresseföretagets resultat	2,9	41,7	1,2	1,7
Resultat från andelar i kvarvarande intresseföretag	1,2	4,4	0,0	4,4
Andel i resultat från avyttrat intresseföretag	4,8	0,0	0,0	0,0
Summa	8,9	46,0	1,2	6,0

NOT 9 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Övriga rörelseintäkter				
Övriga rörelseintäkter	2,5	1,7	0,1	0,2
Summa	2,5	1,7	0,1	0,2

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Övriga rörelsekostnader				
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,1	0,0	0,1
Summa	0,0	0,1	0,0	0,1

NOT 10 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	18,6	17,1
Ränteintäkter intresseföretag	0,4	1,6	0,0	0,0
Ränteintäkter övriga	0,2	0,2	0,1	0,1
Summa	0,6	1,8	18,7	17,2

NOT 11 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
Finansiella kostnader				
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	0,1	0,1
Räntekostnader övriga	23,2	10,9	29,0	23,7
Pantbrevskostnad och liknande finansiella kostnader	0,0	2,9	0,0	0,3
Summa	23,2	13,8	29,1	24,0

NOT 12 Bokslutsdispositioner

MKR	MODERBOLAG	
	2017	2016
Finansiella kostnader		
Erhållna koncernbidrag	51,7	27,3
Lämnade koncernbidrag	-38,1	-16,1
Summa	13,6	11,2

NOT 13 Skatt på årets resultat

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017	2016	2017	2016
<i>Aktuell skatt</i>				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-0,1	-0,9	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	-0,1	-0,9	0,0	0,0
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Obeskattade reserver	0,0	-0,3	0,0	0,0
Finansiella instrument	-2,5	4,8	0,0	0,0
Underskottsavdrag	3,0	-1,8	2,9	-1,8
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-92	-103,4	-1,5	-0,4
Summa uppskjuten skatt	-91,5	-100,7	1,4	-2,2
Summa skatt	-91,6	-101,6	1,4	-2,2
Resultat före skatt	431,8	502,4	-6,1	13,9
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-95,0	-110,5	1,3	-3,1
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-0,3	0,0	0,0	0,0
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag	2,0	8,6	0,1	1,0
Nyttjat ej värderat skattemässigt underskott	0,2	0,8	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,3	1,0	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0	-0,5	0,0	-0,1
Justering uppskjuten skatt tidigare år	0,0	-0,1	0,0	0,0
Övriga poster	1,2	-0,7	0,0	0,0
Summa skattekostnad	-91,6	-101,6	1,4	-2,2

NOT 14 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

MKR	KONCERN	
	2017	2016
Förvaltningsfastigheter		
Ingående balans	3 306,1	2 197,2
Investeringar via bolag	74,3	438,2
Investeringar via bolag*	350,1	0,0
Övriga investeringar**	641,4	249,8
Värdeförändring	321,0	420,9
Utgående redovisat värde	4 692,9	3 306,1

* Avser bolaget Malmö Häggen AB som under året har övergått från intresseföretag till dotterföretag, då ägandet ökat från 50 till 67,5 procent.

** Statligt investeringsstöd har minskat anskaffningskostnaden om 40,3 Mkr, utbetalt i februari 2018.

Värdeförändring kvarstående fastigheter uppgår till 321,0 (420,9) mkr och värdeförändring avyttrade fastigheter uppgår till 0,0 (0,0) mkr,

MKR	MODERBOLAG	
	2017	2016
Byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde	168,1	166,8
Investeringar	439,0	1,4
Utgående anskaffningsvärde	607,1	168,1
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27,6	-25,7
Årets avskrivningar	-12,0	-1,9
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39,6	-27,6
Ingående ackumulerade uppskrivningar	10,3	10,4
Årets avskrivningar	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	10,2	10,3
Utgående redovisat värde	577,7	150,8

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 46 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar sig på 55 procent bostäder, 25 procent handel, 10 procent kontor samt 10 procent samhällsfastigheter. Fastigheterna har värderats externt i december 2017 enligt nedan.

MKR	KONCERN	
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	4 637,9	3 201,7
Intern värdering	26,0	0,0
Pågående projekt	29,0	104,3
Utgående redovisat värde	4 692,9	3 306,1

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

Vid årsskiftet 2017 har samtliga fastigheter externvärderats förutom Lerteglet 1, Murteget 1 samt Concordia 14. Dessa har värderats till anskaffningsvärde då de avser pågående projekt.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s. k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett

bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en fem- till tioårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

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 3% till 8%

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

Nybyggnadsprojektet på fastigheten Lerteglet 2 har värderats som färdigställt då fastighetens verkliga värde har kunnat värderas på ett tillförlitligt sätt. Denna har externvärderats så som färdigställd i december 2017.

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

Påverkan på periodens resultat

MKR	KONCERN	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsintäkter	261,7	174,4
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-100,7	-64,5
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	0,0	0,0

Känslighetsanalys

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

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

Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 232 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	-503/+643
Hysesintäkt	50 kr/kvm	+/-275
Driftskostnad	25 kr/kvm	-/+138
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-/+35

NOT 15 Materiella anläggningstillgångar

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4,7	4,2	284,0	284,0
Investeringar	0,4	0,5	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5,1	4,7	284,0	284,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4,1	-3,8	-284,0	-258,0
Årets avskrivningar	-0,3	-0,3	0,0	-26,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4,4	-4,1	-284,0	-284,0
Utgående redovisat värde	0,8	0,7	0,0	0,0

NOT 16 Andelar i koncernföretag

MKR	MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	535,2	296,8
Investeringar	25,0	237,2
Aktieägartillskott	2,0	1,2
Utgående anskaffningsvärden	562,2	535,2

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
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	0,3
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	0,0
Trianon Rolf AB	559106-8795	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Lerteglet 1 AB	559015-0008	Malmö	500	100%	3,7	0,0
Trianon Murteglet AB	559008-9842	Malmö	500	100%	3,1	0,0
Trianon Mozart I AB	559133-5087	Malmö	50 000	100%	0,1	0,0
Trianon Mozart II AB	559133-5079	Malmö	50 000	100%	0,1	0,0
					562,2	535,2

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 innehav utan bestämmande inflytande i Malmö Häggen AB (32,5%):

Årets totalresultat 2017, 65,7 Mkr varav innehav utan bestämmande inflytande 21,4 Mkr. Totala tillgångar 442,7 Mkr, totala skulder 278,4 Mkr, nettotillgångar 164,3 Mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande 53,4 Mkr.

NOT 17 Andelar i intresseföretag

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	73,3	28,4	11,0	6,1
Förvärv	0,0	4,4	0,0	4,4
Resultatandel	4,1	46,1	1,2	1,7
Årets uttag/Försäljningar	-49,6	-5,6	0,0	-1,2
Aktieägartillskott	0,3	0,0	0,3	0,0
Utgående anskaffningsvärden	28,1	73,3	12,5	11,0

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel (%)	Röst-andel (%)	Bokfört värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Skattnåsen po Limhamn AB	556696-8763	Malmö	50%	50%	0,3	0,3
Skattnåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö	49,5%	49,5%	21,8	18,0
Luggudde Fastighets AB	556904-1725	Malmö	45%	45%	0,1	0,1
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	50%	50%	0,6	0,8
Malmö Häggen AB	556670-4879	Malmö	0,0%	0,0%	0,0	49,6
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	50%	50%	5,1	4,7
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö	25,5%	25,5%	0,2	-0,1
					28,1	73,3

Företag	Organisations-nummer	Säte	Tillgångar	Skulder	Resultat
Skattnåsen po Limhamn AB	556696-8763	Malmö	0,7	0,1	0,0
Skattnåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö	85,1	41,0	5,3
Luggudde Fastighets AB	556904-1725	Malmö	0,2	0,1	0,0
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	21,2	20,0	-0,4
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	33,4	23,1	0,6
Svedala Livsmedel AB	556977-2568	Malmö			

Bokslut ej färdigställt vid bokslutsdagen för intressebolaget Svedala Livsmedel AB. Malmö Häggen AB har under året övergått från intresseföretag till dotterföretag då ägandet ökat från 50 till 67,5 procent.

NOT 18 Räntederivat

MKR	KONCERN	
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående redovisat värde	78,2	56,6
Realiserad värdeförändring	-23,9	-22,5
Orealiserad värdeförändring	12,7	44,1
Utgående redovisat värde	67,0	78,2
Varav kortfristig del	0,0	1,0

NOT 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	2,0	1,1	1,1	0,7
Förutbetalda tomträttsavgifter	1,6	1,7	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader	1,1	0,5	0,2	0,1
Upplupna ränteintäkter	0,1	0,0	0,1	0,0
Upplupna hyresintäkter	1,0	0,2	0,0	0,0
Övriga upplupna intäkter	10,5	0,2	0,0	0,0
Summa	16,3	3,7	1,4	0,8

NOT 20 Eget Kapital

KONCERNEN**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 krona per aktie kommer att föreslås av bolagsstämman 2018, motsvarande ett belopp om 34,4 Mkr. Utdelning föregående år uppgick till 3 kronor per aktie, motsvarande ett belopp om 21,1 Mkr.

MODERBOLAGET**Aktiekapital:**

Under räkenskapsåret har en uppdelning gjorts av bolagets aktier varigenom bolagets aktier delats upp i 28 115 500 aktier (7 028 875).

Efter en omstämpling av 16 500 002 A-aktier till B-aktier fördelar sig dessa på 1 521 118 A-aktier och 26 594 382 B-aktier.

Bolagets aktiekapital ökades i juni 2017 genom nyemission med 6 250 000 nya B-aktier.

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 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 21 Upplåning

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 472,8	1 794,9	407,8	281,0
Skuld till koncernföretag	0,0	0,0	358,5	209,0
Övriga skulder	41,6	53,4	20,4	53,4
Summa långfristig upplåning	2 514,4	1 848,3	786,7	543,4
Amortering inom 2-5 år	173,0	129,1	5,0	4,0
Amortering senare än 5 år	2 341,4	1 719,2	781,7	539,4
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	43,2	32,3	1,3	1,0
Checkräkningskredit	0,0	8,4	0,0	8,4
Summa kortfristig upplåning	43,2	40,7	1,3	9,4
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit beviljat belopp	25,0	25,0	25,0	25,0

NOT 22 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattefordran				
<i>Skatt avseende</i>				
Skattemässiga underskott i koncernföretag:				
Ingående balans	5,0	6,7	5,0	6,7
Förändring i resultaträkningen	3,0	-1,8	3,0	-1,8
Utgående redovisat värde	8,0	5,0	8,0	5,0
Finansiella instrument:				
Ingående balans	17,2	12,5	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	-2,5	4,8	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	14,7	17,2	0,0	0,0
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:	0,2	0,2	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	22,9	22,4	8,0	5,0

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
<i>Skatt avseende</i>				
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	0,6	0,3	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	0,0	0,3	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	0,6	0,6	0,0	0,0
 Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	231,8	128,3	6,4	5,9
Förändring i resultaträkningen	92,3	103,5	1,5	0,4
Utgående redovisat värde	324,1	231,8	7,9	6,4
 Summa utgående redovisat värde	324,7	232,4	7,9	6,4

NOT 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	3,2	2,2	1,0	0,7
Upplupna räntor	4,9	4,2	2,8	3,3
Förutbetalda hyresintäkter	33,5	17,4	4,8	1,3
Övriga poster	23,0	8,5	3,3	1,3
Summa	64,6	32,4	11,9	6,6

NOT 24 Ställda säkerheter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter:				
Fastighetsinteckningar	2 653,3	1 910,0	409,5	165,5
Summa	2 653,3	1 910,0	409,5	165,5

NOT 25 Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	1 575,5	1 180,8
Summa	0,0	0,0	1 575,5	1 180,8

NOT 26 Kassaflödesanalys

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
<i>Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys</i>				
Betalda räntor:				
Erhållen ränta	0,6	1,8	0,1	0,1
Erlagd ränta	-45,2	-31,5	-29,0	-23,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,3	0,3	12,0	2,1
Orealiserad resultatandel i intresseföretag	-8,9	-46,0	-1,2	-1,7
Justering till betalda räntor	-22,0	-20,6	0,0	0,0
Koncernbidrag	0,0	0,0	0,0	11,2
Övriga poster	-0,2	0,1	0,0	0,1
Summa	-30,8	-66,3	10,8	11,7

Investering i förvaltningsfastigheter har justerats med belopp för investeringsstöd om 40,3 Mkr, utbetalt februari 2018.

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:			
Förvaltningsfastigheter		424,6	438,2
Rörelsefordringar		3,9	3,5
Likvida medel		4,1	7,3
Långfristiga skulder		-275,4	-190,8
Kortfristiga rörelseskulder		-120,2	-21,3
Summa nettotillgångar		37,0	237,0
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten		-4,1	-7,3
Påverkan på likvida medel		32,9	229,7

KONCERN		Ej kassaflödespåverkande			
Poster från finansieringsverksamheten	2016-12-31	Kassaflödes- påverkande	Förvärv	Omklass	2017-12-31
Långfristiga skulder	1 848,3	442,9	272,4	-49,1	2 514,5
Kortfristiga skulder	40,7	-49,6	3,0	49,1	43,2
Summa skulder från finansieringsverksamheten	1 889,0	393,3	275,4	0,0	2 557,7

NOT 27 Finansiella tillgångar och skulder

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

MKR KONCERNEN	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar hos intresseföretag	0,0	33,4				
Kundfordringar	8,6	1,3				
Övriga fordringar	43,9	14,9				
Upplupna intäkter	16,3	3,7				
Likvida medel	44,1	23,2				
Skuld till kreditinstitut					2 516,0	1 835,6
Räntederivat			67,0	78,2	0,0	0,0
Leverantörsskulder					19,0	44,1
Övriga skulder					59,1	74,7
Upplupna kostnader					64,6	32,1
Summa	112,9	76,5	67,0	78,2	2 658,7	1 986,5

MKR MODERBOLAGET	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar hos intresseföretag	0,0	0,8		
Fordringar hos koncernföretag	257,6	234,9		
Kundfordringar	2,7	0,2		
Övriga fordringar	0,9	3,6		
Upplupna intäkter	1,4	0,8		
Likvida medel	29,5	16,4		
Skuld till kreditinstitut			409,1	290,4
Leverantörsskulder			5,8	0,4
Skulder till koncernföretag			358,5	209,0
Övriga skulder			21,4	58,5
Upplupna kostnader			11,9	6,6
Summa	292,1	256,8	806,7	564,9

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, d.v.s. räntederivat värderas i enlighet med nivå 2.

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

Finansiella instrument i nivå 1.

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

Finansiella instrument i nivå 2.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga

väsentliga indata som krävs för verklig värdevärdering av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3.

NOT 28 Händelser efter balansdagen

Hyresavtal tecknas i februari 2018 om uthyrning till Extremezone AB avseende cirka 4 000 kvm på Entré. ExtremeZone kommer efter sommaren att öppna ett sport- och actioncenter med restaurang på Entré och det tecknade avtalet löper på 10 år.

Nytt hyresavtal tecknades i januari 2018 med Coop om cirka 3 000 kvm på fastigheten Häggen 13 vid Värnhemstorget. Hyresavtalet löper på 12 år och fastigheten kommer att byggas om både för Coops nya butik och andra verksamheter. Ombyggnaden planeras stå färdig i juni 2018.

Två nya hyresavtal tecknas på Rosengård Centrum i februari 2018. Skatteverket kommer under våren 2018 att öppna kundmottagning och servicekontor i en lokal om ca 400 kvm på Rosengård Centrum. Hyreskontraktet löper på 3 år. BarnmorskeStationen kommer att öppna barnmorskemottagning under våren 2018 på Rosengård Centrum i en lokal om ca 300 kvm. Hyreskontraktet löper på 6 år.

Den 19 februari 2018 beslutades att emittera icke säkerställda företagsobligationer om 350 Mkr. Obligationsemissionen möttes av en stor efterfrågan och tecknades framförallt av institutionella investerare. Obligationerna emitteras under en total ram om 500 miljoner kronor och kommer att löpa under 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Emissionsdatum var den 26 februari 2018. Ansökan om notering av obligationslånet lämnades in vid Nasdaq Stockholm den 22 mars 2018.

Fastigheterna Motetten 2 och Folkvisan 3 på Lindängen tillträdde i mars 2018 med drygt 400 lägenheter samt ett mindre antal kommersiella lokaler. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till befintligt bestånd på Lindängen. Fastighetsvärdet uppgick till 462 Mkr och har en yta på cirka 27 000 kvm.

NOT 29 Transaktioner med närstående

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

Följande transaktioner har skett med närstående:

MKR	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
KONCERNEN						
Närstående relation:						
Intresseföretag	0,2	0,3	0,0	1,6	0,0	0,0
Övriga närstående	0,2	0,3	-1,3	-1,0	0,0	0,0
Summa	0,4	0,6	-1,3	0,7	0,0	0,0
MODERBOLAGET						
Närstående relation:						
Dotterföretag	0,0	0,6	18,5	17,1	0,0	-0,1
Övriga närstående	0,0	0,0	-1,3	-0,7	0,0	0,0
Summa	0,0	0,6	17,2	16,4	0,0	-0,1

MKR	Fördringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
KONCERNEN				
Närstående relation:				
Intresseföretag	1,7	33,4	0,0	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	20,4	57,7
Summa	1,7	33,4	20,4	57,7
MODERBOLAGET				
Närstående relation:				
Dotterföretag	257,6	234,9	358,5	209,0
Intresseföretag	1,7	0,8	0,0	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	20,4	57,7
Summa	259,3	235,7	378,9	266,7

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

Förutom de närstående transaktioner som beskrivs ovan har bolaget förvärvat fastigheten Gefion 1 av det närstående bolaget Eurocorp AB. Fastigheten har förvärvats till ett överenskommet fastighetsvärde om 48 Mkr, vilket motsvarar värdet enligt extern värdering gjord i mars 2017. Fastigheten tillträdde 31 mars 2017 och har ett hyresvärde om cirka 4 mkr.

NOT 30 Segmentsredovisning

MKR	Hyresintäkter 2017	Fastighetskostnader 2017	Driftsnetto 2017	Överskottsgrad 2017	Verkligt värde fastigheter 2017
<i>Typ</i>					
Bostäder	138,7	-50,5	88,2	63,6%	2 680,5
Handel	69,2	-35,8	33,4	48,3%	1 139,4
Kontor	25,0	-6,2	18,8	75,2%	440,5
Samhäll	28,8	-8,2	20,6	71,5%	432,5
Summa	261,7	-100,7	161,0	61,5%	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. Segmentet bostäder påverkas under perioden av att inflyttning pågått under året i nybyggnationerna i

fastigheterna Vårsången 8 samt Vakteln 3. Fastigheten Häggen 13, konsoliderad för första gången per 31 mars 2017, ingår från och med andra kvartalet 2017.

Alla hyresintäkter härrör från fastigheter belägna i Sverige. Koncernen har en hyresgäst som svarar för 11 procent av totala hyresintäkter. Koncernens övriga rörelseintäkter är ej fördelade per segment. Samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

NOT 31 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämman förfogande står:

balanserat resultat	264 537 235
nyemission	262 245 884
årets resultat	-4 662 992
	522 120 127

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas (34.365.500 aktier á 1 kr)	34 365 500
i ny räkning överföres	487 754 627
	522 120 127

UNDERSKRIFTER

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 3 maj 2018. 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 2018-03-23

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 2018-03-28
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 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 52–92.

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 2017 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 2017 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 resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och totalresultatet och balansräkningen för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt

ansvar enligt dessa standarder 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen återfinns på sidorna 4–51. 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 det 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 fel.

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 fel, 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 fel 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 fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierar under revisionen.

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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, 2018-03-28
Mazars SET Revisionsbyrå AB

Tomas Ahlgren
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER OCH ÖVRIGT

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Resultat per aktie

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

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.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.



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, Åsele Vindkraft 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 1 267 559 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: Frukthandlarn På Limhamn AB.

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

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 808 830 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 Archon. 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 9 798 826 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 Trelleborgkoncernen. Olika befattningar i Falcon Bryggerier/Unilever samt Cerealiakoncernen.

Aktieäggande i bolaget: 2 600 B-aktier.



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, Matbaren Norden AB. Styrelseledamot i: Nordic Food Group AB, 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: 24 500 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: 8 775 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: 6 800 B-aktier.

Aktieinnehaven gäller per den 31 december 2017.

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.

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 798 830 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.

Aktieäggande i bolaget: 4 500 B-aktier.

Optioner: 40 000 stycken.



ANNA HEIDE

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

Aktieäggande i bolaget: Inget.

Optioner: 10 000 stycken.



LARS ÅKE WALL

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

Aktieäggande i bolaget: 100 000 B-aktier.



LARS NORDIN

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

Aktieäggande i bolaget: 20 000 B-aktier.

Optioner: 10 000 stycken.

Aktieinnehaven gäller per den 31 december 2017.

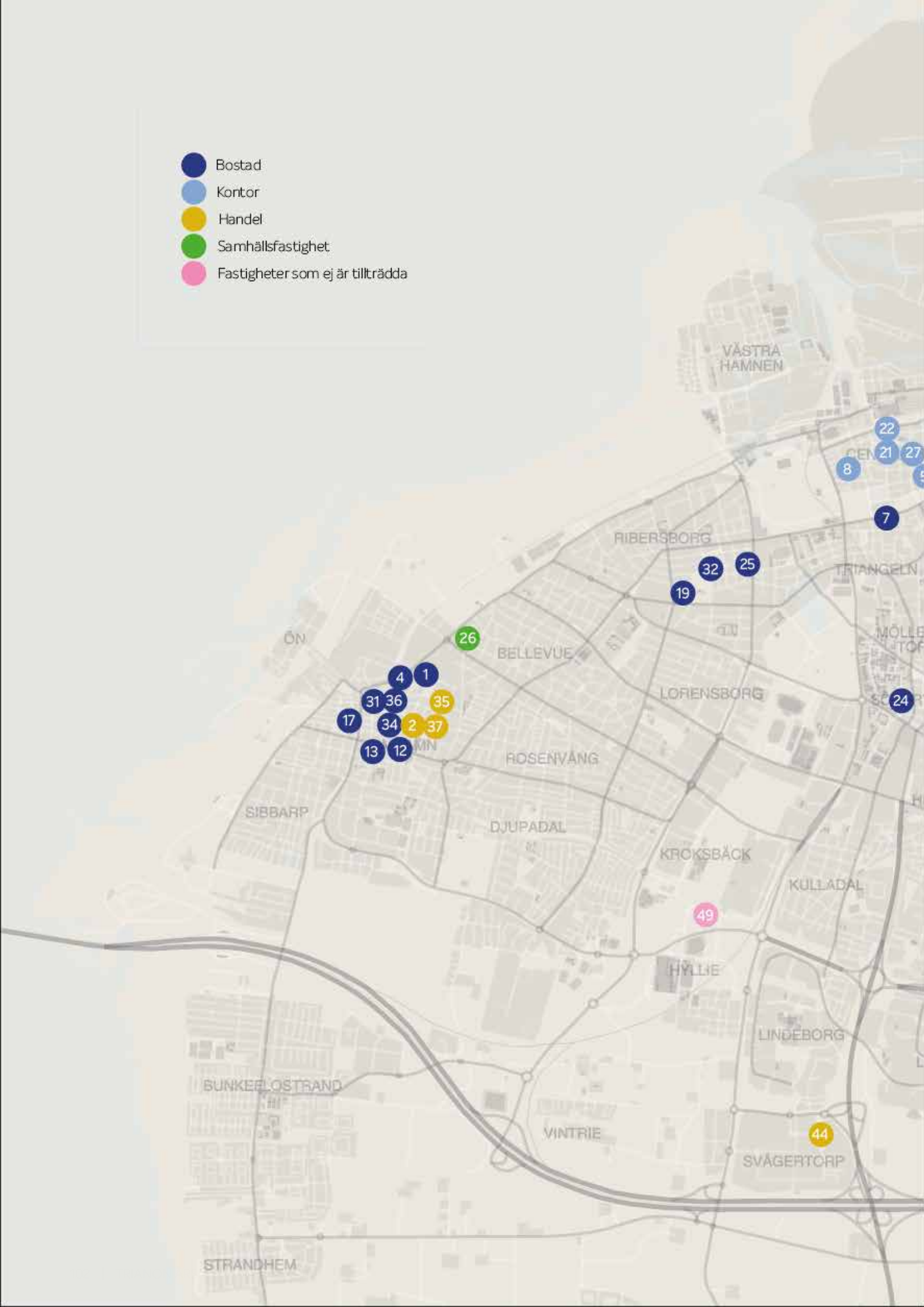
FASTIGHETSREGISTER

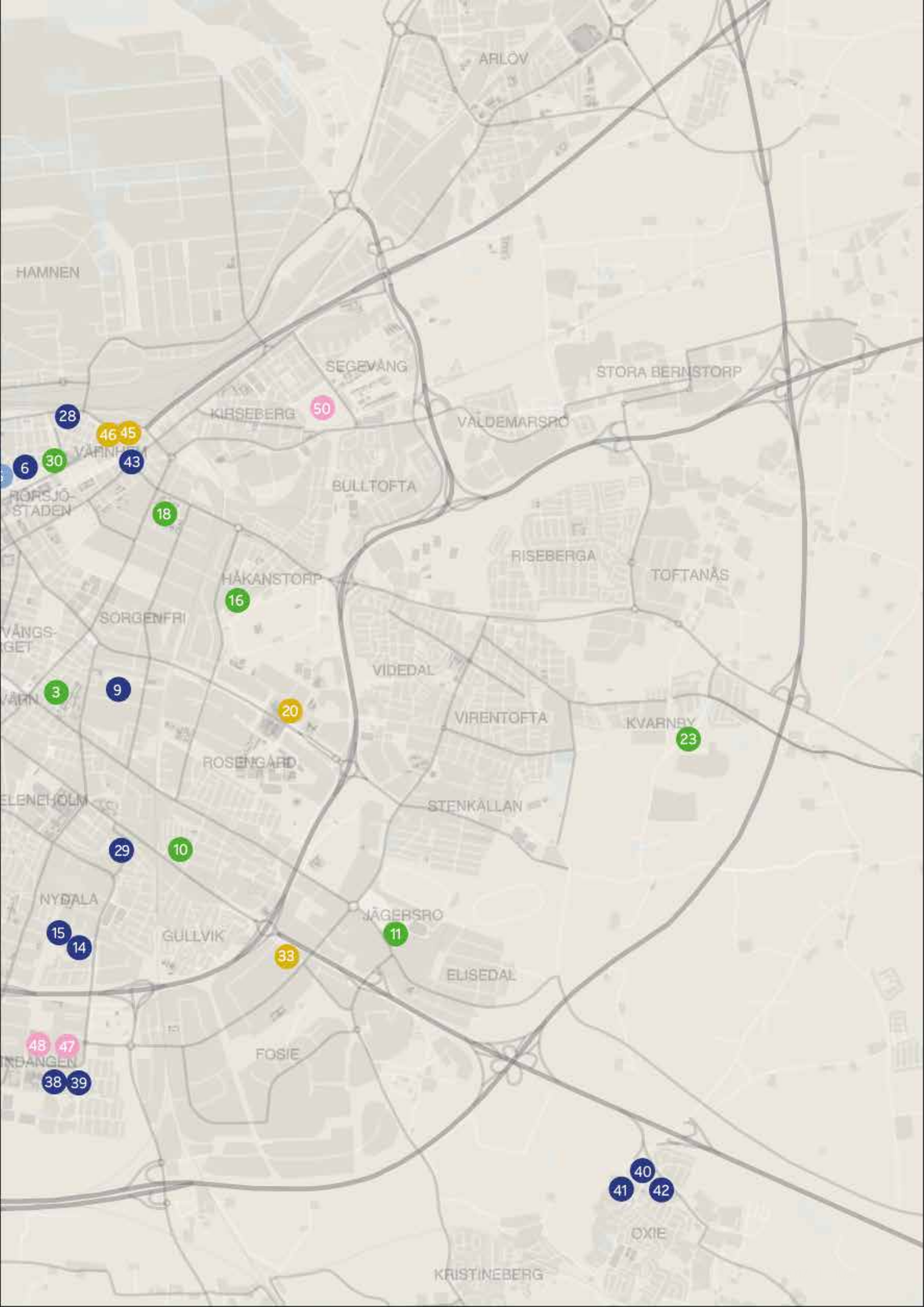
Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Karthänvisning
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32	1
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707		2
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35	3
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10	4
Concordia 14	Kontor	City	1 044		5
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25	6
Delfinen 14	Bostad	City	5 922	55	7
Druvan 1	Kontor	City	2 736		8
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29	9
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21	10
Gefion 1*	Handel	Lindängen	798		44
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 454		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
Katrinelund 19	Samhäll	City	318		18
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 574	12	19
Landshövdingen 1	Handel	Rosengård	31 627		20
Liljan 12	Kontor	City	780		21
Mercurius 5	Kontor	City	4 312		22
Månskäran 1	Samhäll	Rosengård	389		23
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21	24
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	39	25
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13	26
Residenset 4	Kontor	City	3 238	1	27
Rolf 6	Bostad	City	14 012	37	46
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	4 927		37
Vårsången 6	Bostad	Lindängen	30 688	400	38
Vårsången 8	Bostad	Lindängen	14 220	154	39
Lerteglet 2	Bostad	Oxie			40
Lerteglet 1	Bostad	Oxie			41
Murteglet 1	Bostad	Oxie			42
Summa			222 890	1 504	

Ej tillträdda	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Karthänvisning
Motetten 2	Bostad	Lindängen	21 824	275	47
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 462	162	48
Markanvisning	Bostad	Hyllie			49
Markanvisning	Bostad	Sege Park			50

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm

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







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