

Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2020
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Resultat i korthet för perioden januari – september 2020

- Hyresintäkterna ökade med 25 procent och uppgick till 405,5 Mkr (325,3).
- Driftsöverskottet ökade med 28 procent och uppgick till 269,6 Mkr (210,2) och överskottsgraden uppgick till 66 procent (65).
- Förvaltningsresultatet ökade med 29 procent och uppgick till 170,3 Mkr (132,0).
- Periodens resultat uppgick till 344,8 Mkr varav 339,0 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till september om 8,65 (4,74).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 320,8 Mkr (221,7).
- Värdeförändring derivat uppgick till -72,4 Mkr (-133,2).

Resultat i korthet för tredje kvartalet 2020

- Hyresintäkterna ökade med 21 procent och uppgick till 142,3 Mkr (117,2).
- Driftsöverskottet ökade med 27 procent och uppgick till 102,3 Mkr (80,7) och överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent och uppgick till 67,8 Mkr (54,0).
- Periodens resultat uppgick till 230,0 Mkr varav 228,1 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden juli till september om 5,93 (2,02).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 217,2 Mkr (85,7).
- Värdeförändring derivat uppgick till -2,5 Mkr (-45,2).

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de på sidan 36 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 4 november kl 8.00.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Riktad nyemission av 1 miljon aktier tillför det egna kapitalet 115 Mkr före transaktionskostnader.
- Avtal tecknas med Lernacken Fastigheter AB om att sälja 50 procent av silor i Limhamn med ett överenskommet fastighetsvärde om 75 Mkr.
- Emission av hållbar hybridobligation om 100 Mkr tillförs det egna kapitalet. Ramen om 500 Mkr nu fullt utnyttjad.
- Ny solcellspark invigs tillsammans med E.ON Sverige om 7 800 kvadratmeter där Trianon framöver kommer att köpa el för att öka andelen förnybar elproduktion.
- Fortsatt positiv nettouthyrning som uppgick till 2,6 Mkr (3,0) under kvartalet.

- Fortsatt hög takt av renovering av lägenheter i befintligt bestånd. Antal renoverade lägenheter uppgick till 35 (26) under kvartalet.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter påverkade resultatet om 217 Mkr (86) under kvartalet beroende på en marknadsmässig yieldförskjutning på bostadsfastigheter. Direktavkastningen för fastighetsportföljen uppgick till 4,5 procent (4,5).

Händelser efter periodens utgång

- Kommunstyrelsen i Svedala kommun avser att sälja ut bostäder och mark och har föreslagit Trianon som köpare. När beslutet är fattat i kommunfullmäktige inleds förhandlingar.

JANUARI-SEPTEMBER 2020

HYRES- INTÄKTER	DRIFTSÖVER- SKOTT	FÖRVALTNINGS- RESULTAT	PERIODENS RESULTAT	FASTIGHETS- VÄRDE
406 MKR	270 MKR	170 MKR	345 MKR	9 391 MKR

NYCKELTAL	JUL-SEP 2020	JUL-SEP 2019	JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2019	JAN-DEC 2019
Hyresintäkter, Mkr	142	117	406	325	446
Driftsöverskott, Mkr	102	81	270	210	286
Förvaltningsresultat, Mkr	68	54	170	132	177
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, Mkr	217	86	321	222	292
Periodens totalresultat, Mkr	230	79	345	183	307
Förvaltningsfastigheter, redovisat värde	9 391	7 381	9 391	7 381	7 958
Balansomslutning, Mkr	9 906	7 831	9 906	7 831	8 420
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,9	2,8	2,6	2,6
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %	29%	12%	15%	10%	13%
Belåningsgrad, %	55%	56%	55%	56%	55%
Soliditet, %	35%	33%	35%	33%	35%
Eget kapital per aktie, kr	89,71	72,78	89,71	72,78	77,63
Eget kapital per aktie, kr*	77,51	61,57	77,51	61,57	67,27
Resultat per aktie, kr**	5,93	2,02	8,65	4,74	8,55
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	107,82	89,36	107,82	89,36	92,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr*	95,62	78,15	95,62	78,15	82,43
Hyresvärde, Mkr	644	529	644	529	558
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	93%	95%	93%	94%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	401	334	401	334	341

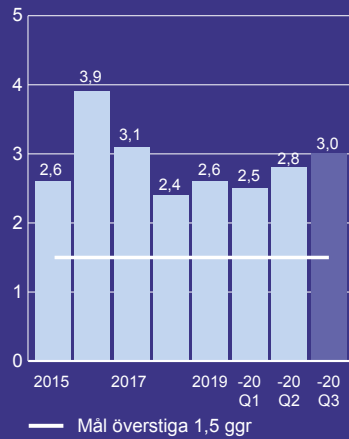
* Efter avdrag av eget kapital hänförligt till hybridobligationer.

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

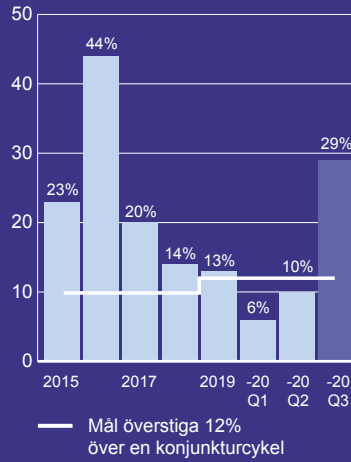
2 | TRIANON DELÅRSRAPPORT Q3 2020

Finansiella mål

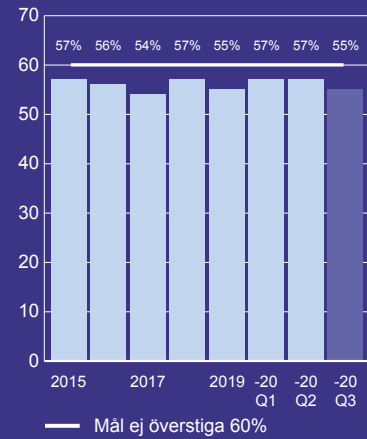
Räntetäckningsgrad, ggr



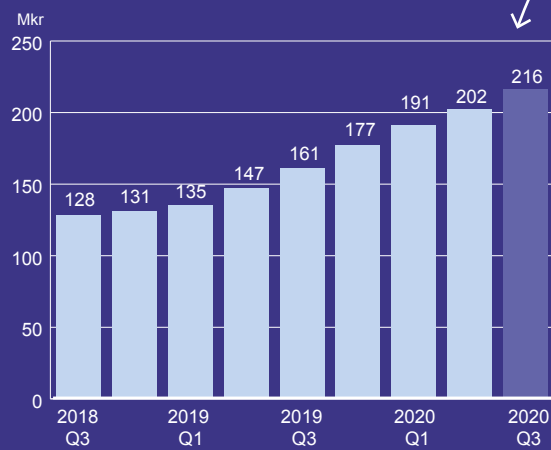
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



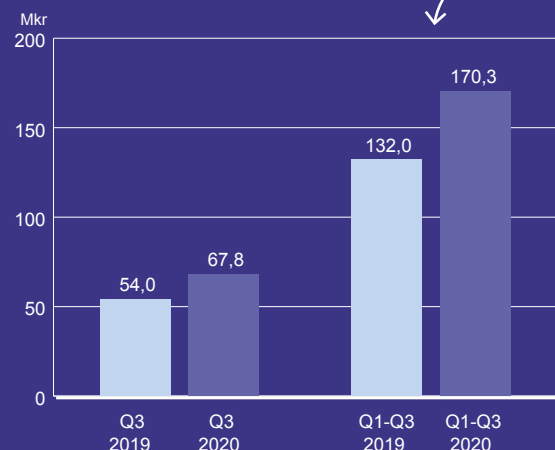
Belåningsgrad, %



Förvaltningsresultat, rullande 12 mån



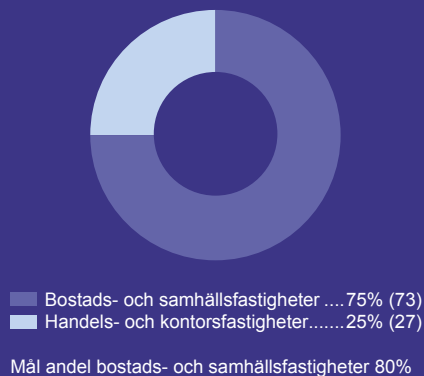
Förvaltningsresultat, Mkr



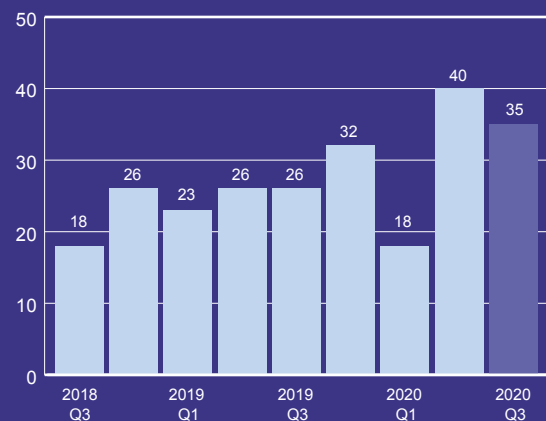
Ökning med 26 %

Mål ökning med 12% årligen

Andel av fastighetsvärde



Antal renoverade lägenheter per kvartal





VD HAR ORDET

ÄNNU ETT STARKT KVARTAL MED ÖKAD TILLVÄXT OCH FÖRBÄTTRAT RESULTAT

Trianon fortsätter att fokusera på uthyrning, förvärv, värdeskapande investeringar och nyproduktion. Vårt konsekventa fokus och medarbetarnas engagemang och vilja att förbättra, gör att vi även under det tredje kvartalet ökar tillväxten och vårt förvaltningsresultat. Under kvartalet ökade vi våra hyresintäkter med 21 procent till 142 Mkr (117) jämfört med motsvarande period föregående år och förvaltningsresultatet med 26 procent till 68 Mkr (54) för samma period.

Trots en utmanande omvärld visar vi återigen upp ett starkt resultat. Vi har tillträtt flera av våra bostadsförvärv i centrala Malmö och i Burlövs kommun samt tecknat nya kontrakt i det kommersiella beståndet. Hyresintäkterna ökade under de första nio månaderna med 25 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 29 procent för samma period.

Nya uthyrningar

Flera nya lokalyresgäster flyttade in under tredje kvartalet, bland annat Magasin 17 på Entré där vi även har långt gångna förhandlingar med hyresgäster inom offentlig förvaltning, restaurang, underhållning och närhandel. Rosengård Centrum är i princip fullt uthyrt. Våra fastigheter med bostadsnära handel på Limhamn är fullt uthyrda och utvecklas väldigt väl med ett kontinuerligt ökande kundflöde. När det gäller våra kontorslokaler, som motsvarar ungefär 6 procent av vårt fastighetsbestånd, har vi låga vakanser. Nettouthyrningen under tredje kvartalet uppgick till 3 Mkr (3).

Fortsatta möjligheter till förvärv

Vi genomförde också en nyemission om 115 Mkr som ger oss möjlighet att fortsätta expandera genom förvärv och värdeskapande investeringar, både i befintligt bestånd och i nyproduktion. Att vi dessutom emitterade hållbara hybridobligationer om 100 Mkr möjliggör ännu fler sociala och miljömässiga insatser i södra och östra Malmö.

Värdeskapande investeringar

Mer än hälften av Trianons totala lägenhetsbestånd har en stor upprustningspotential där vi renoverar vid omflyttning. Under det tredje kvartalet renoverade vi 35 lägenheter enligt plan. Här tillämpar vi vår renoveringsmodell som utgår från husens samt våra hyresgästers förmåga och behov. Att få en bättre standard i sin bostad med en rimlig hyresnivå som följd är ett viktigt ansvar för oss som fastighetsägare. Att öka trivseln och kvarboendet är något som vi värnar om i alla våra bostadsområden.

Arlöv 22:189, Burlövs kommun.



Värdeförändring på förvaltningsfastigheter

Vi ser ett stort intresse på marknaden för bostadsfastigheter, vilket medför sänkta avkastningsnivåer. Våra värdeskapande investeringar och ökade hyresintäkter tillsammans med en yieldförskjutning i marknaden på bostadsfastigheter, har bidragit till en värdeförändring under kvartalet med 217 Mkr (86). Direktavkastningen för fastighetsportföljen är trots det oförändrad och uppgick till 4,5 procent (4,5).

Projektportföljen växer

Förutom att vi står redo att byggstarta 700 lägenheter i Malmö och Burlövs kommun har vi blivit kontaktade av flera kommuner, bland annat Svedala, som vill att Trianon utvecklar bostäder. Det är naturligt då befolkningstillväxten ökar i både Malmö och kranskommunerna med bostadsbrist som följd. Extra glädjande var det positiva planbeskedet från Malmö stad att vi får riva silorna på Limhamn, vilket möjliggör att skapa attraktiva bostadsrätter tillsammans med vår partner Lernacken Fastigheter AB. Ett projekt med stort värdeskapande för våra aktieägare.

El från förnybara källor

I slutet av september invigde Trianon en 7 800 kvm solcellspark i skånska Södra Möinge tillsammans med E.ON och lantbrukaren Jörgen Mattson. Vi fortsätter härmed att köpa in vår el från förnybara källor, ett viktigt steg i klimatomställningen och för att bidra till en mer hållbar stadsutveckling. Solceller har vi sedan en tid tillbaka även på våra fastigheter i Lindängen och på handels- och upplevelsehuset Entré i Malmö.

Sextio nya arbetstillfällen

Genom vår medverkan har livsmedelsbutiken Bazaar Food Market etablerat sitt butikskoncept på Rosengård Centrum och jag är extra glad att sextio nya arbetstillfällen har skapats. En stor del av butikens medarbetare är bosatta i Rosengård och talar flera språk, vilket syns med små flaggor på bröstet. För mig känns den här sortens social hållbarhet riktigt bra.

Mål och fokus framåt

Vi fortsätter att leverera starkt på våra finansiella mål, något som jag har mina medarbetare att tacka för. När det gäller målet att vårt bestånd ska bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter, är vi på god väg. I nuläget utgör detta segment 75 procent av beståndet. Trianons strategi står fast, vi kommer fortsätta vår tillväxt genom uthyrning, nyproduktion och värdeskapande investeringar och inom en snar framtid vara redo för ett spännande listbyte till Mid Cap, en språngbräda för vår fortsatta tillväxtresa.

Olof Andersson, VD

KORT OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar samt bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande.

Affärsidé

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

Vision

Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö.

Mål

- Trianon har som mål att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.
- För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive räntekostnader för derivat.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.

Strategi

- Trianon ska fokusera på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö med omnejd.
- Trianon ska förvärva nya fastigheter med utvecklingspotential i Malmö med omnejd med fokus på bostads- och samhällsfastigheter. Utvecklingspotential i fastigheten kan innebära t.ex. konvertering, ombyggnad eller potential för utbyggnad genom byggrätter. Utvecklingspotential kan även finnas i form av bidrag till utveckling eller förändring i ett geografiskt område.

- Utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Utveckla fastighetsportföljen genom fortsatt nybyggnation av hyresrätter i Malmö med omnejd.
- Färdigutvecklade fastigheter kan avyttras.

Fastighetsbestånd

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

Trianon konsoliderar 84 fastigheter och deläger ytterligare 1 fastighet som redovisas som intressebolag vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 401 000 kvm. Fastighetsvärdet uppgick till 9,4 Mdkr vid periodens slut.

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.

Sociala mål

- Minska arbetslösheten i våra områden
- Anställa boende
- Bygga fler nya lägenheter med rimlig hyra
- Renovera rimligt
- Minska hemlösheten
- Minska omflyttningsgraden

Miljömål

- Minska energiförbrukningen
- Använda förnybara energikällor

I Trianons hållbara hybridobligation ingår både sociala och miljörelaterade hållbarhetsmål för att utveckla områden i södra och östra Malmö där delar av Trianons bestånd finns. Utfallet av hybridobligationen rapporterades i maj 2020 och återfinns på Trianons hemsida, www.trianon.se.

Aktier

Bolaget har totalt 37 465 500 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 35 944 382 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 5 115 556 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 93 663 750 kronor och kvotvärdet per aktie till 2,50 kronor.

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier numera Nasdaq First North Premier Growth Market till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Stängningskursen den 30 september 2020 var 137,50 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 4 942 Mkr den 30 september 2020.

Nyemission

Bolaget genomförde den 8 juli 2020 en riktad nyemission av 1 miljon B-aktier. Priset fastställdes till 115 kronor per aktie genom ett så kallat accelerated book building-förfarande, och motsvarade stängningskursen för bolagets aktie den 8 juli 2020. Nyemissionen innebar att Trianon tillfördes 115 Mkr före emissionskostnader.

Nyemissionen ger Trianon ökad finansiell beredskap att expandera genom värdeskapande investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd samt ytterligare fastighetsförvärv.

Konvertibellån

Incitamentsprogram till personalen i form av konvertibellån tecknades under 2019 till ett belopp om 11,4 Mkr, i enlighet med beslut på bolagets årsstämma den 7 maj 2019. Cirka en tredjedel av samtliga anställda deltog i programmet. Konverteringskursen uppgår till 78 kronor. Vid full konvertering innebär det att 146 153 nya B-aktier tillkommer och att bolagets aktiekapital ökar med 365 382,50 kronor, vilket motsvarar en utspädning på cirka 0,4 procent av kapitalet och cirka 0,3 procent av rösterna. Konvertibellånet löper på tre år och konvertering sker i slutet av 2022.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Certified adviser

Avanza

Regeringsgatan 103

111 39 Stockholm

Telefon: 08-4094 21 20

Email: ca@avanza.se

Aktiekapitalets utveckling

BESLUTS- TIDPUNKT	HÄNDELSE	FÖRÄNDRING AV ANTAL AKTIER		ANTAL AKTIER EFTER TRANSAKTIONEN		AKTIEKAPITAL (SEK)		
		A-AKTIER	B-AKTIER	A-AKTIER	B-AKTIER	SUMMA AKTIER	FÖR- ÄNDRING	TOTALT
1991-06-20	Nyemission	74 000	20 600	504 000	610 000	1 114 000	946 000	6 846 000
1992-01-03	Utbyte av konvertibler	37 000	0	541 000	630 600	1 171 600	370 000	7 216 000
2008-10-29	Nyemission	1 082 000	342 000	1 623 000	972 600	2 595 600	14 240 000	21 456 000
2010-05-17	Nyemission	168 391	54 221	1 791 391	1 026 821	2 818 212	2 226 120	23 682 120
2010-06-03	Nyemission	1 621 700	50 000	3 413 091	1 076 821	4 489 912	21 217 000	44 899 120
2011-06-09	Nyemission	682 618	215 364	4 095 709	1 292 185	5 387 894	8 979 820	53 878 940
2012-06-29	Nyemission	0	1 001 992	4 095 709	2 294 177	6 389 886	10 019 920	63 898 860
2015-04-16	Nyemission	409 571	229 418	4 505 280	2 523 595	7 028 875	6 389 890	70 288 750
2017-04-03	Aktiesplit (1:4)	0	0	18 021 120	10 094 380	28 115 500	0	70 288 750
2017-04-03	Omstämpling	-16 500 002	16 500 002	1 521 118	26 594 382	28 115 500	0	70 288 750
2017-06-21	Nyemission	0	6 250 000	1 521 118	32 844 382	34 365 500	15 625 000	85 913 750
2019-11-27	Nyemission	0	2 100 000	1 521 118	34 944 382	36 465 500	5 250 000	91 163 750
2020-07-08	Nyemission		1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
Summa				1 521 118	35 944 382	37 465 500		93 663 750

Ägare

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 27 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster.

Ägandet av bolagets totala antal aktier den 30 september 2020 framgår enligt tabell nedan.

Ägare den 30 september 2020

NAMN	SUMMA INNEHAV	INNEHAV %	SUMMA RÖSTER	RÖSTER %
Olof Andersson privat och via bolag	10 279 249	27,44%	1 678 396,3	32,81%
Briban Invest AB	10 275 763	27,43%	1 678 047,7	32,80%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 572 732	12,21%	457 273,2	8,94%
AB Grenspecialisten	3 752 524	10,02%	375 252,4	7,34%
Mats Cederholm privat och via bolag	1 158 985	3,09%	183 961,9	3,60%
Fosielund Holding AB	930 000	2,48%	93 000,0	1,82%
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	595 135	1,59%	59 513,5	1,16%
SEB Nanocap	469 475	1,25%	46 947,5	0,92%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,09%	41 000,0	0,80%
Areim Investment 4-5 AB	400 000	1,07%	40 000,0	0,78%
Övriga aktieägare	4 621 637	12,34%	462 163,7	9,03%
Summa	37 465 500	100,00%	5 115 556,2	100,00%

Aktiekursens utveckling kr per aktie



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER JANUARI – SEPTEMBER 2020

Resultatposterna nedan avser perioden januari-september 2020. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 405,5 Mkr (325,3), vilket motsvarar en ökning med 25 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter samt inflyttning i nyproducerade fastigheter. Hyresintäkter i det kommersiella beståndet har påverkats av hyresrabatter i enlighet med statligt stöd samt minskade omsättningshyror i samband med pandemin om 2,5 Mkr under andra kvartalet.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5,7 Mkr (20,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2020 till 95 procent (93).

Det totala hyresvärdet den 30 september 2020 uppgick till 644,2 Mkr (529,4). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter samt färdigställda nybyggnadsprojekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 137,3 Mkr (118,1). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första kvartalet.

Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 93 (75) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 269,6 Mkr (210,2) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 28 procent. Överskottsgraden uppgick till 66 procent (65).

Central administration

Central administration uppgick till 32,6 Mkr (24,4) och en del av ökningen hänförs till fortsatt expansion av bolaget. Organisationens har utökats i samband med förvärv av fastigheter. Totalt antal anställda uppgår till 67 (60) varav 31 (26) tjänstemän. Central administration belastas med 3,7 Mkr reserverat för befarade kundförluster.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -0,2 Mkr (-0,2) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Värdeförändringar inklusive skatteeffekt i intressebolagsfastigheter uppgick till 0,0 Mkr (-0,3). Förvaltningsresultatet från intressebolagsfastigheter rensat för värdeförändringar och skatt uppgick till 0,3 Mkr (0,1). Innehav i intresseföretag finns i två bolag, varav ett innehar en förvaltningsfastighet i Svedala samt ett som är delägare i bolag som bedriver verksamheter i lokaler belägna i Trianons fastigheter.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 62,4 Mkr (49,9) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,2 procent (2,5). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter och investeringar i nybyggnadsprojekt.

Finansiella kostnader belastas med 4,8 Mkr (4,2) avseende räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter). Denna post särredovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 320,8 Mkr (221,7) för perioden. Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet samt värdering av projektfastigheter. Vid intern värdering har en yieldförskjutning på bolagets bostadsfastigheter beaktats om cirka 0,10 procent.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,5 procent (4,5) samt för bostadsfastigheter till 4,3 procent (4,2).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -72,4 Mkr (-133,2) för perioden. Av detta avser -20,4 Mkr (-20,4) räntor kopplade till underliggande räntederivat. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -73,3 Mkr (-36,8) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -84,5 Mkr (-60,0), värdeförändringar av derivatinstrument 11,2 Mkr (23,2).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 344,8 Mkr (183,4), varav 339,0 Mkr (177,0) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 8,65 kronor per aktie (4,74) före utspädning och till 8,64 (4,74) kronor per aktie efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 15 procent (10) och ökningen hänför sig främst till värdeförändring förvaltningsfastigheter.

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 46,1 Mkr (44,1) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter.

Rörelseresultatet uppgick till -17,5 Mkr (-9,9).

Värdeförändringar derivat uppgick till -7,9 Mkr (0,0) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt på periodens resultat uppgick till 1,7 Mkr (0,0) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar derivat.



RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER TREDJE KVARTALET 2020

Resultatposterna nedan avser perioden juli till september 2020. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter och driftsnetto

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 142,3 Mkr (117,2), vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter samt inflyttning i nyproducerade fastigheter.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 2,6 Mkr (3,0).

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 40,1 Mkr (38,8). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter.

Under kvartalet har 35 (26) lägenheter renoverats i det befintliga beståndet.

Driftsnettot uppgick till 102,3 Mkr (80,7) för perioden. Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).

Resultat

Kostnader för central administration ökade under kvartalet till 11,0 Mkr (6,9).

Central administration belastas med 1,8 Mkr reserverat för befarade kundförluster.

Finansiella kostnader uppgick till 22,1 Mkr (18,2) och ökningen beror på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter och investeringar i nybyggnadsprojekt.

Den genomsnittliga räntekostnaden för perioden uppgick till 2,3 procent (2,4) inklusive obligationsräntor och derivat.

Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 67,8 Mkr (54,0).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 217,2 Mkr (85,7) för perioden.

Värdeförändringar derivat uppgick till -2,5 Mkr (-45,2). Av detta avser -7,3 Mkr (-7,0) räntor kopplade till underliggande räntederivat. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Kvartalets totalresultat uppgick till 230,0 Mkr (79,3), varav 228,1 Mkr (76,5) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Resultatet motsvarar 5,93 kronor per aktie (2,02) före utspädning och 5,92 (2,02) kronor per aktie efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 29 procent (12) och ökningen hänför sig främst till värdeförändring förvaltningsfastigheter samt positiv värdeförändring derivat.





Vårsängen 6, Lindängen.

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

MKR	30 SEP 2020	30 JUN 2020	31 MAR 2020	31 DEC 2019	30 SEP 2019
Hyresvärde	644,2	624,1	596,2	557,8	529,5
Vakanser	-28,9	-28,5	-28,9	-29,7	-26,0
Rabatter	-5,1	-5,9	-5,5	-6,6	-11,0
Hyresintäkter	610,2	589,7	561,8	521,5	492,4
Fastighetskostnader	-186,1	-179,9	-169,7	-165,4	-161,0
Fastighetsadministration	-18,0	-18,0	-17,6	-16,0	-15,2
Driftsöverskott	406,1	391,8	374,5	340,1	316,3
<i>Överskottsgrad</i>	<i>67%</i>	<i>66%</i>	<i>67%</i>	<i>65%</i>	<i>64%</i>
Central administration	-41,6	-41,6	-40,2	-40,2	-38,0
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4
Tomträttsavgäld*	-6,7	-6,7	-6,7	0,0	0,0
Finansiella intäkter och kostnader	-117,2	-110,3	-105,5	-103,9	-100,9
Förvaltningsresultat	241,0	233,6	222,6	196,3	177,8
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	233,4	227,3	216,3	190,0	171,6
Innehav utan bestämmande inflytande	7,6	6,3	6,3	6,3	6,2

* Från och med 2020 särredovisas tomträtt

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i Malmö i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermödsdal, Rosengård, Oxie samt Burlövs och Skurups kommuner.

Fastighetsinnehavet består av 84 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 401 469 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 69 procent bostadsfastigheter.

Under tredje kvartalet har 421,1 Mkr (0,0) investerats i nya förvaltningsfastigheter genom förvärvet av fyra fastigheter i Malmö och Burlövs kommun. Dessutom har under tredje kvartalet 38,7 Mkr investerats i befintliga fastigheter minskat med 18,6 Mkr i beräknat investeringsstöd för nybyggnation av Murteglet 1 i Oxie. Investeringsstödet beräknas betalas ut i början av 2021. Ackumulerat har 98,4 Mkr investerats i nyproduktion och befintliga fastigheter, varav den största delen avser nybyggnadsprojekten vid Oxie centrum. Investeringar har också gjorts för hyresgäst Anpassningar i Entréfastigheterna, förutom de löpande lägenhetsrenoveringar som gjorts i bostadsbeståndet.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet 2020 förvärvades och tillträdades fastigheten Lektorn 5 på Nydala i Malmö. Bostadsfastigheten omfattar cirka 2 700 kvm fördelat på 44 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 33 Mkr.

Förvärv av två fastigheter, Siljan 22 på Limhamn och Nötskrikan 18 i centrala Malmö, omfattande totalt cirka 7 735 kvm fördelat på bostadsfastigheter och

kommersiella lokaler. Fastigheten Siljan 22 inrymmer ICA Kvantum Malmborgs på Limhamn samt 48 lägenheter. Det underliggande fastighetsvärdet var 318 Mkr och fastigheterna tillträdades under första kvartalet 2020.

Förvärv av fem bostadsfastigheter i Skurup, vilket innebär Trianons första förvärv i Malmös omnejd. Fastigheterna omfattar 22 200 kvm fördelat på 293 lägenheter och överenskommet fastighetsvärde om 247 Mkr. Fastigheterna tillträdades under andra kvartalet 2020.

Förvärv av bostadsfastigheter i centrala Malmö och Arlöv i Burlövs kommun omfattande 19 700 kvm fördelat på 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler. Det överenskomna fastighetsvärdet var 400 Mkr och tillträdet ägde rum under tredje kvartalet 2020.

Inga fastigheter har avyttrats under perioden bortsett från 50 procent av en projektfastighet, se Projektportfölj nedan.

Nyproduktion

Nyproduktionen på fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1 vid Oxie station är slutförda och samtliga etapper är inflyttade och fullt uthyrda. Lägenheterna färdigställdes under första respektive andra kvartalet. Inga byggstartar har gjorts under tredje kvartalet.

Projektportfölj

På följande sida finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projekten Concordia 14 och Rosengård Centrums bibliotek är påbörjade under andra kvartalet 2020. Avtal har under tredje kvartalet tecknats om försäljning av 50 procent av projektfastigheterna Bojen 1 och Fendern 1, silorna på Limhamn. Köpare är Lernacken Fastigheter AB och tillträde är villkorat av finansiering. Närmast i tiden för projektstart av nyproduktion av lägenheter är Hyllie och Norra Sorgenfri med förväntad byggstart under 2021. Inom de närmaste 12 månaderna finns totalt 700 lägenheter i plan för nyproduktion.

OMRÅDE	DETALJPLAN STATUS	ANTAL LÅGENHETER	BTA	FÖRVÄNTAD BYGGSTART	BYGG-STARTAT
Concordia 14, konvertering till bostäder	Laga kraft	8	1 050	2020	Ja
Rosengårdsbiblioteket	Befintlig detaljplan	0	2 000	2020	Ja
Hyllie	Laga kraft	81	6 000	2021	
Entré - Rolf 6	Befintlig detaljplan	0	7 000**	2021	
Kvarteret Hanna, Burlövs kommun	Förväntas 2020-Q4	150	14 500	2021	
Norra Sorgenfri, etapp 1*	Förväntas 2021	256	14 000	2021	
Sege Park	Laga kraft	61	4 700	2021	
Norra Sorgenfri, etapp 2*	Förväntas 2021	136	8 000	2022	
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	Förväntas 2021	80	5 400	2022	
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	Förväntas 2021	80	6 000	2022	
Summa		852	68 650		
Silor på Limhamn, Bojen 1 och Fendern 1***	Laga kraft		15 000		
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3	Ej påbörjad				
Bunkeflostrand 155:3	Ej påbörjad				

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

**Kontor enligt detaljplan

***50 procent av projektet är avyttrat till Lernacken Fastigheter AB med villkor om erhållen finansiering senast 2020-12-31.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde förvaltningsfastigheter uppgick till 9 390,7 Mkr (7 381,1). Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 320,8 Mkr (221,7) för de första nio månaderna. Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet, värdering av projektfastigheter samt en yieldförskjutning i bostadsbeståndet.

Fastighetsbeståndet har internvärderats vid periodens slut. Vid intern värdering har en yieldförskjutning på bolagets bostadsfastigheter beaktats om cirka 0,10 procent. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,5 procent (4,5) samt för bostadsfastigheter till 4,3 procent (4,2).

Fastigheterna Bunkeflostrand 155:3 och Concordia 14 har värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 konverteras till bostadsrätter. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 omfattar ej detaljplanerad mark.

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

Kundfordringar

Kundfordringar uppgick till 13,6 Mkr (6,8) vid periodens utgång.

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2020

Tabellen per fastighetskategori på nästföljande sida visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2020 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 2020 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

MKR	30 SEP 2020	30 JUN 2020	31 MAR 2020	31 DEC 2019	30 SEP 2019
Verkligt värde vid periodens ingång	8 732,3	8 403,6	7 958,4	7 381,1	7 230,8
Investeringar via bolag*	0,0	242,0	350,0	433,2	1,5
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	421,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter **	20,1	36,7	41,6	73,5	63,1
Värdeförändring	217,2	50,0	53,6	70,6	85,7
Verkligt värde vid periodens utgång	9 390,7	8 732,3	8 403,6	7 958,4	7 381,1

* Förvärv av fastighet via bolag.

** Investering om 38,7 Mkr Q3 2020 minskat med 18,6 Mkr i statligt investeringsstöd, vilket beräknas utbetalas i början av 2021.

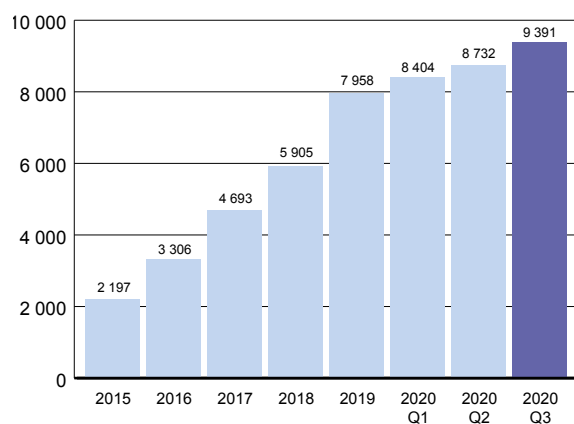
	ANTAL FASTIGHETER	ANTAL LÄGENHETER	UTHYRBAR YTA, KVM	FASTIGHETSVÄRDE		HYRESVÄRDE	
				MSEK	SEK/KVM	MSEK	SEK/KVM
Fastighetskategori							
Bostäder	55	3 701	274 536	6 093	22 193	387	1 409
Handel	11	91	87 385	1 860	21 291	171	1 954
Kontor	4	1	10 965	452	41 181	28	2 558
Samhäll	10	111	27 539	871	31 625	59	2 128
Total	80	3 904	400 425	9 276	23 165	644	1 609
Område							
City	24	816	114 813	2 890	25 169	204	1 775
Limhamn/Slottsstaden	20	329	47 080	1 746	37 096	100	2 115
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	27	2 416	169 565	3 606	21 264	237	1 398
Rosengård	3	0	41 644	688	16 532	75	1 795
Stormalmö*	6	343	27 323	345	12 643	29	1 067
Total	80	3 904	400 425	9 276	23 165	644	1 609
Projekt	4	-	1 044	115	-	-	-
Totalt	84	3 904	401 469	9 391	23 165	644	1 609

	EKONOMISK UTHYRINGS- GRAD	HYRES- INTÄKTER, MSEK	DRIFTSNETTO, MSEK	ÖVER- SKOTTS- GRAD	DRIFTSNETTO EXKL ADMIN, MSEK	DIREKT- AVKASTNING EXKL ADMIN
Fastighetskategori						
Bostäder	98%	380	248	65%	260	4,3%
Handel	88%	149	98	65%	102	5,5%
Kontor	96%	27	20	75%	21	4,6%
Samhäll	91%	54	40	75%	41	4,8%
Total	95%	610	406	67%	424	4,6%
Område						
City	89%	181	118	65%	123	4,2%
Limhamn/Slottsstaden	95%	95	71	75%	73	4,2%
Lindängen/Hermodsdal/Oxie	99%	235	154	66%	162	4,5%
Rosengård	94%	71	47	67%	49	7,2%
Stormalmö*	98%	28	16	56%	17	5,0%
Total	95%	610	406	67%	424	4,6%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	95%	610	406	67%	424	4,5%

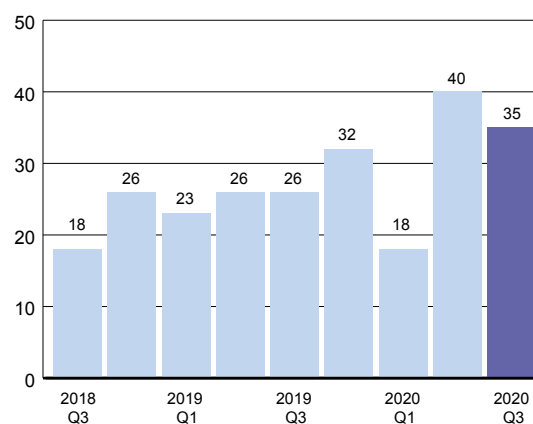
Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.

* Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

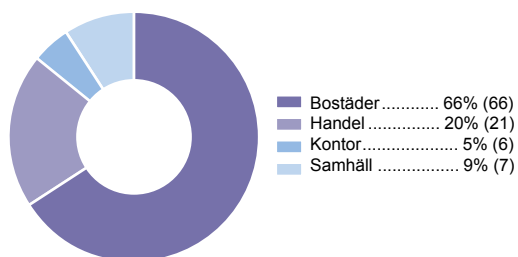
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



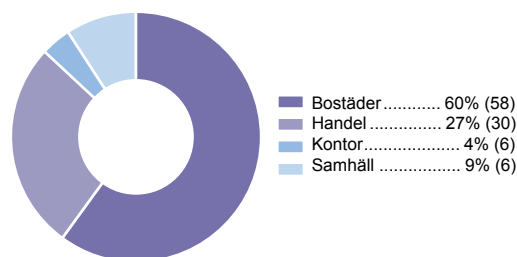
Antal renoverade lägenheter per kvartal



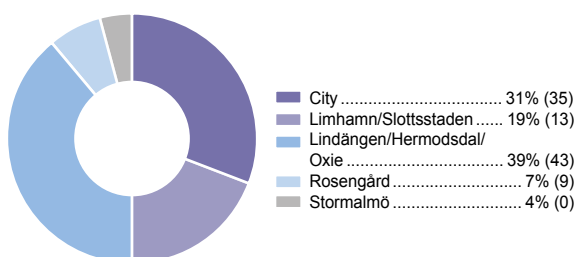
Fastighetsvärde per segment



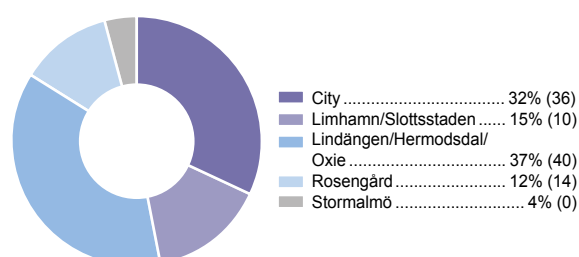
Hyresvärde per segment



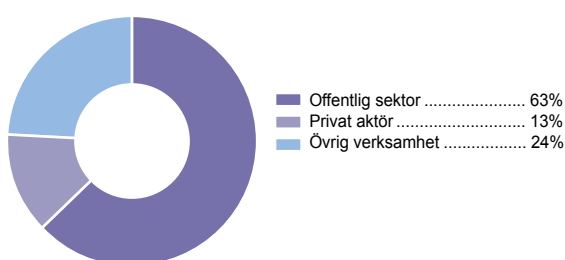
Fastighetsvärde per område



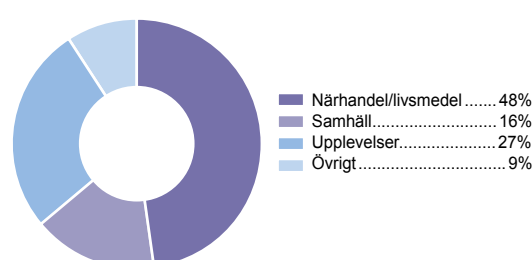
Hyresvärde per område



Samhäll - andel av hyresvärde



Handel - andel av hyresvärde



Föregående år inom parentes.

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Arlöv 22:189*	Bostad	Stormalmö	5 137	50
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Beckasinen 11	Bostad	City	3 111	42
Björnen 6	Bostad	Stormalmö	6 319	73
Björnen 8	Bostad	Stormalmö	1 674	23
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	2 272	30
Bryggan 2	Samhäll	Limhamn	7 576	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 876	63
Docenten 1*	Bostad	Lindängen	6 556	93
Docenten 4*	Bostad	Lindängen	4 023	51
Docenten 7*	Bostad	Lindängen	5 051	75
Docenten 8*	Bostad	Lindängen	3 655	54
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	5 434	162
Fritz 14	Bostad	City	2 738	40
Fritz 2	Bostad	City	601	10
Gefion 1	Handel	Lindängen	1 500	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 375	
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22
Hermosdsdal 4*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermosdsdal 5*	Bostad	Lindängen	5 160	80
Håkanstorp 9*	Samhäll	City	903	16
Häggen 13	Bostad	City	17 716	232
Hälsingör 2	Bostad	City	2 357	22
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Jordlotten 9	Bostad	City	2 121	26
Katrinelund 19*	Samhäll	City	318	
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 602	13
Korpen 42	Bostad	City	9 071	97
Laboratorn 1*	Bostad	Lindängen	7 032	98
Laboratorn 6*	Bostad	Lindängen	5 425	80
Landshövdingen 1*	Handel	Rosengård	31 826	
Lektorn 5*	Bostad	Lindängen	2 706	44
Lerteglet 1	Bostad	Oxie	3 965	71
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	6 028	100
Liljan 12*	Kontor	City	682	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Motetten 2	Bostad	Lindängen	22 021	275
Murteglet 1	Bostad	Oxie	4 058	73
Månskäran 1*	Samhäll	Rosengård	443	
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Nötskrikan 18	Handel	City	907	
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	40
Orten 8	Bostad	City	7 897	95
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Professorn 14*	Bostad	Lindängen	6 001	85
Professorn 15*	Bostad	Lindängen	4 496	54
Professorn 4*	Bostad	Lindängen	2 849	48
Professorn 5*	Bostad	Lindängen	3 060	40
Professorn 6*	Bostad	Lindängen	2 852	48

* Tomträtt.

Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd såsom Burlövs och Skurups kommuner.

Fortsättning nästa sida →

FASTIGHETSINNEHAV	TYP	OMRÅDE	UTHYRBAR YTA, KVM	ANTAL LÄGENHETER
Residenset 4	Kontor	City	3 235	1
Rolf 6	Handel	City	10 367	37
Siljan 22	Handel	Limhamn	6 827	48
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	2 170	
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1*	Bostad	Lindängen	5 199	70
Stacken 13*	Bostad	Lindängen	5 317	80
Stacken 9*	Bostad	Lindängen	4 622	80
Storken 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Ugglan 21	Samhäll	Limhamn	1 342	26
Uno 5	Handel	City	26 399	
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 14	Handel	Limhamn	923	6
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 585	34
Vipan 9	Handel	Limhamn	5 019	
Vårsången 6*	Bostad	Lindängen	30 723	400
Vårsången 8*	Bostad	Lindängen	14 220	154
Östergård 1	Bostad	Stormalmö	5 937	87
Östergård 2	Bostad	Stormalmö	7 414	94
Östergård 3	Bostad	Stormalmö	842	16
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Limhamn		
Bojen 1	Projekt	Limhamn		
Concordia 14	Projekt	City	1 044	
Fendern 1	Projekt	Limhamn		
Summa			401 469	3 904

* Tomträtt.

Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd såsom Burlövs och Skurups kommuner.

Avtal om förvärv, ej tillträdde fastigheter

Smedjan 13	Projekt	City
Smedjan 15	Projekt	City

Summa

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 330,3 Mkr (4 237,3) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från fyra olika svenska banker. Ökningen består av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter.

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 327,1 Mkr (346,8) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Det icke säkerställda obligationslånet emitterades 2018 om ett belopp på 350 Mkr, under en total ram om 500 Mkr. Löptiden uppgår till 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll.

Obligationslånet förfaller i februari 2021. Under andra kvartalet 2020 har nya lån och kreditbeslut erhållits i syfte att återköpa obligationslånet om 350 Mkr. Vid ett publikt återköpserbjudande i juni 2020 har 22 Mkr återköpts till kurs 100,20 procent.

Långfristiga ägarlån uppgick till 26,8 Mkr (26,8) vid periodens slut. Konvertibellån till personalen uppgår till 11,4 Mkr (0) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Kortfristiga ägarlån om 30 Mkr har återbetalts under tredje kvartalet 2020.

Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 510 Mkr säkrat genom ränteswapar. Den genomsnittliga

räntebindningstiden uppgick till cirka 3,1 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,2 procent (2,5) inklusive swapräntor. Derivatskulden uppgick till 185,5 Mkr (191,7) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

Kapitalbindningstiden uppgick till cirka 0,8 år. Under andra kvartalet 2020 har 2,6 Mkr i befintliga banklån refinansierats och kapitalbundits till 2021 samt 2022.

Belåningsgraden uppgick till 55,4 procent (55,7).

Hybridobligation

Under andra kvartalet 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om 500 Mkr. Obligationerna noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List den 17 maj 2019. Hybridobligationen som har evig löptid, löper med en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent. Hybridobligationen har bokförts som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

Emissionslikviden från Hybridobligationen används i enlighet med Trianons hållbara ramverk, med inriktning på social hållbarhet, daterat 31 mars 2019. Separat rapport över användningen av emissionslikviden publicerades på Trianons hemsida, www.trianon.se, i maj 2020.

Under tredje kvartalet 2020 emitterades resterande 100 Mkr under ramverket till kurs 100 procent, vilket tillfört 100 Mkr till det egna kapitalet.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 3 451,9 Mkr (2 596,4), varav 3 360,9 Mkr (2 501,0) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 20,9 Mkr (7,1) och nyemission av ytterligare hybridobligationer ökat det egna kapitalet med 100 Mkr.

Trianons årsstämma beslutade i juni 2020 att ingen utdelning för räkenskapsåret 2019 skulle utgå.

En riktad nyemission av 1 miljon aktier av serie B gjordes under juli 2020 och tillförde det egna kapitalet 111,9 Mkr efter transaktionskostnader.

Eget kapital per aktie uppgick till 89,71 (72,78) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 77,51 kronor per aktie (61,57).

Soliditeten uppgick till 34,8 procent (33,2) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 163,7 Mkr (165,4). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -14,0 Mkr (135,4). Kassaflödet har påverkats av investeringar i nyproduktion, förvärv och investeringar i befintliga fastigheter om 920,8 Mkr (935,2). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 708,0 Mkr (668,9), amorteringar av lån om -104,1 Mkr (-52,3), nyemission om 111,9 Mkr (0,0) samt hybridobligation om 79,1 Mkr (385,1).

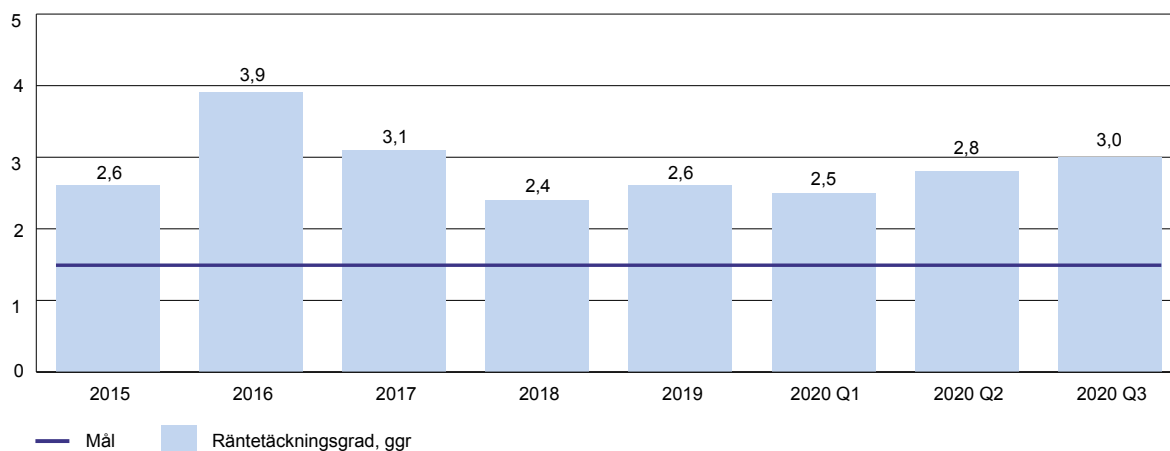
Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 150,5 Mkr (112,2) för perioden, beroende på förvärv av fastigheter.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 163,7 Mkr (165,4).

Finansiella derivatinstrument

FÖRFALLODAG	MKR
2020-12-29	150
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2024-03-11	100
2025-03-18	100
2025-09-08	50
2025-09-23	100
2026-06-22	100
2026-09-07	200
2028-03-29	100
2028-05-29	100
2028-06-21	200
2028-12-27	470
2029-01-25	300
2029-03-15	100
2029-03-22	100
2029-06-11	200
	2 510

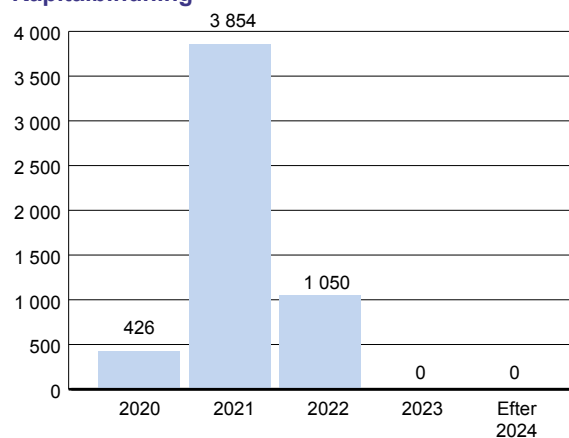
Räntetäckningsgrad, ggr



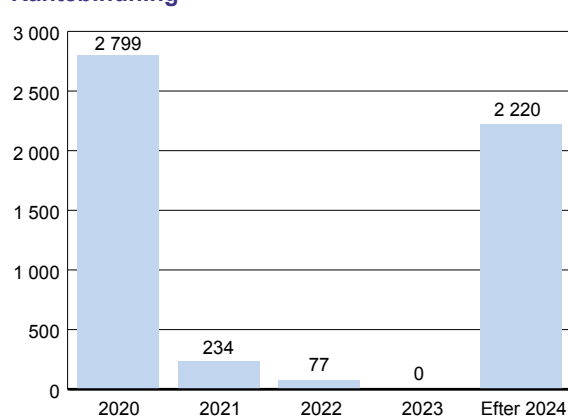
Räntetäckningsgrad

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

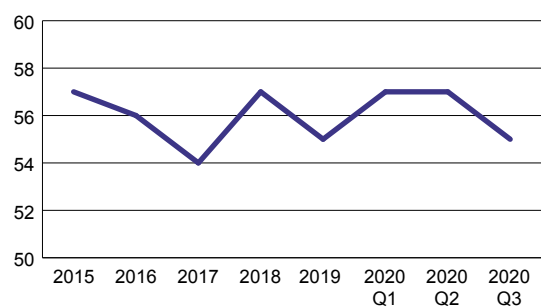
Kapitalbindning



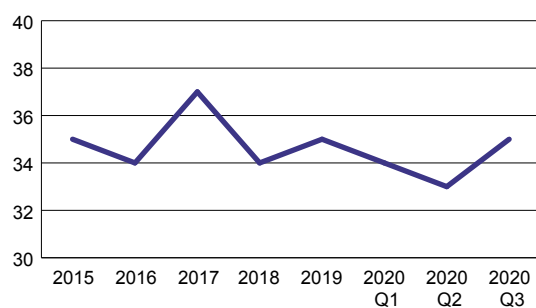
Räntebindning



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

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

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

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

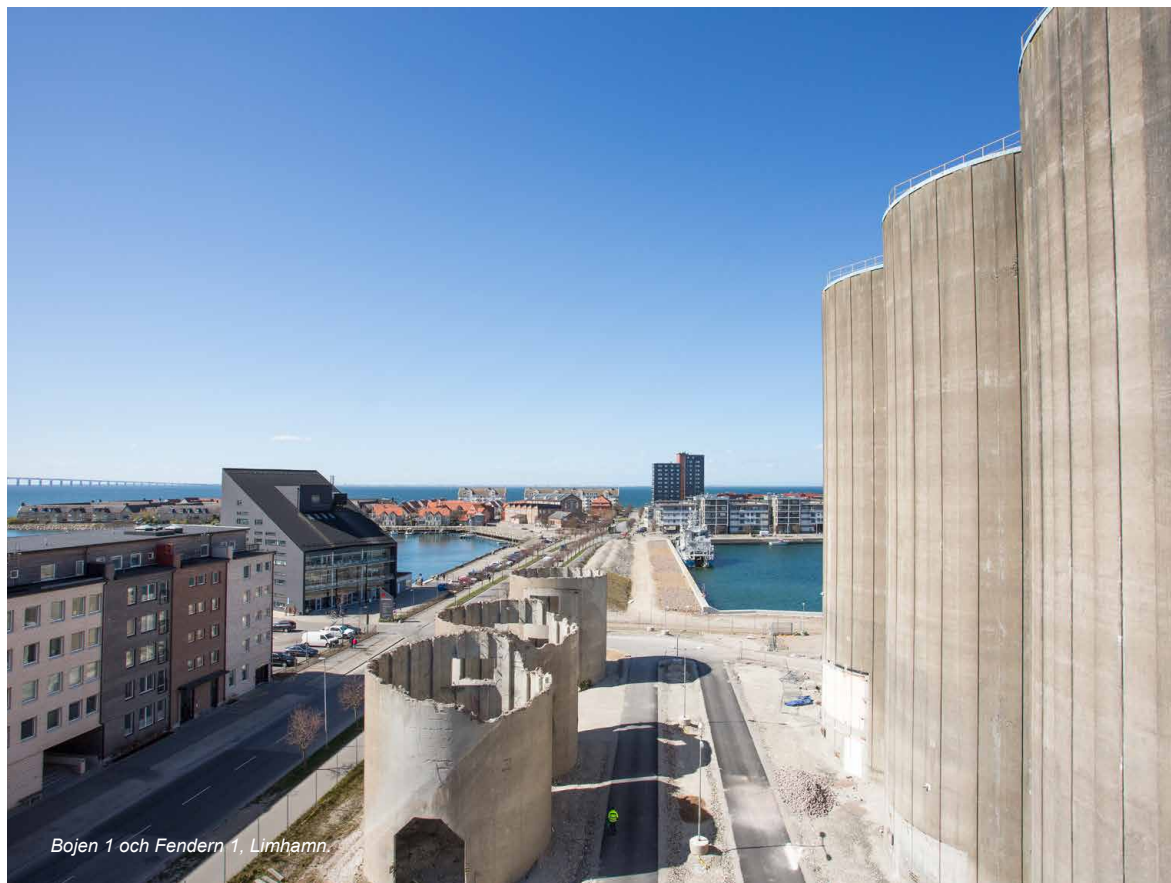
*** Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 SEP 2020	30 SEP 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9 390,7	7 381,1	7 958,4
Nyttjanderätt, tomträtter	194,2	190,6	190,6
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,1	1,7
Finansiella anläggningstillgångar	22,2	8,4	8,4
Uppskjuten skattefordran	58,9	54,8	47,7
Summa anläggningstillgångar	9 667,4	7 636,0	8 206,8
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	75,0	29,5	35,5
Likvida medel	163,7	165,4	177,7
Summa omsättningstillgångar	238,7	194,9	213,2
SUMMA TILLGÅNGAR	9 906,1	7 830,9	8 420,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 360,9	2 501,0	2 830,9
Innehav utan bestämmande inflytande	91,0	95,4	85,9
Summa eget kapital	3 451,9	2 596,4	2 916,8
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	5 330,3	4 237,3	4 480,4
Leasingskulder	194,2	190,6	190,6
Derivatinstrument	185,5	191,7	133,5
Uppskjuten skatteskuld	551,9	433,0	467,3
Summa långfristiga skulder	6 261,9	5 052,6	5 271,8
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	37,4	40,3	84,6
Övriga kortfristiga skulder	154,9	141,6	146,8
Summa kortfristiga skulder	192,3	181,9	231,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 906,1	7 830,9	8 420,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

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



Kassaflödesanalys i sammandrag

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

KONCERNENS NYCKELTAL

Trianon presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 34.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel.
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%.
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,5 ggr.
- Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80% bostads- och samhällsfastigheter.

Finansiella	JUL-SEP 2020	JUL-SEP 2019	JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2019	JAN-DEC 2019
Avkastning på eget kapital, %	29,0%	12,4%	15,1%	10,2%	12,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,9	2,8	2,6	2,6
Soliditet, %	34,8%	33,2%	34,8%	33,2%	34,6%
Genomsnittlig ränta, %	2,3%	2,4%	2,2%	2,5%	2,4%
Förvaltningsresultat, Mkr	67,8	54,0	170,3	132,0	177,3
Ökning av förvaltningsresultatet i förhållande till motsvarande period föregående år, %	25,6%	35,3%	29,0%	30,3%	35,6%
Resultat före skatt, Mkr	282,0	94,5	418,2	220,2	387,6
Periodens totalresultat, Mkr	230,0	79,3	344,8	183,4	307,1
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	228,1	76,5	339,0	177,0	309,6
Eget kapital, Mkr	3 451,9	2 596,4	3 451,9	2 596,4	2 916,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	3 360,9	2 501,0	3 360,9	2 501,0	2 830,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	2 903,8	2 115,9	2 903,8	2 115,9	2 452,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 039,4	3 070,9	4 039,4	3 070,9	3 384,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 582,3	2 685,8	3 582,3	2 685,8	3 006,0
Balansomslutning, Mkr	9 906,1	7 830,9	9 906,1	7 830,9	8 420,0

Aktierelaterade	JUL-SEP 2020	JUL-SEP 2019	JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2019	JAN-DEC 2019
Antal utestående aktier, tusental	37 465,5	34 365,5	37 465,5	34 365,5	36 465,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	37 378,5	34 365,5	36 772,1	34 365,5	34 561,1
Eget kapital per aktie, kr	89,71	72,78	89,71	72,78	77,63
Eget kapital per aktie, kr**	77,51	61,57	77,51	61,57	67,27
Resultat per aktie, kr* , ***	5,93	2,02	8,65	4,74	8,55
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	107,82	89,36	107,82	89,36	92,80
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	95,62	78,15	95,62	78,15	82,43

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

***Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020.

Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen.

Fastighetsrelaterade	JUL-SEP 2020	JUL-SEP 2019	JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2019	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter, Mkr	142,3	117,2	405,5	325,3	446,4
Driftsöverskott, Mkr	102,3	80,7	269,6	210,2	285,5
Hysesvärde, Mkr	644,2	529,4	644,2	529,4	557,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,7%	93,0%	94,7%	93,0%	93,5%
Överskottsgrad, %	71,9%	68,9%	66,5%	64,6%	64,0%
Belåningsgrad, %	55,4%	55,7%	55,4%	55,7%	55,1%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	75%	73%	75%	73%	75%
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	401	334	401	334	341



Härledning av nyckeltal

MKR OM INGET ANNAT ANGES	JUL-SEP 2020	JUL-SEP 2019	JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2019	JAN-DEC 2019
Hysesintäkter	142,3	117,2	405,5	325,3	446,4
Övriga intäkter	0,1	2,3	1,4	3,0	6,7
Fastighetskostnader	-40,1	-38,8	-137,3	-118,1	-167,6
Driftsnetto	102,3	80,7	269,6	210,2	285,5
Överskottsgrad, %	71,9%	68,9%	66,5%	64,6%	64,0%
Eget kapital	3 451,9	2 596,4	3 451,9	2 596,4	2 916,8
Balansomslutning	9 906,1	7 830,9	9 906,1	7 830,9	8 420,0
Soliditet, %	34,8%	33,2%	34,8%	33,2%	34,6%
Räntebärande skulder, långfristiga	5 330,3	4 237,3	5 330,3	4 237,3	4 480,4
Räntebärande skulder, kortfristiga	37,4	40,3	37,4	40,3	84,6
Likvida medel	-163,7	-165,4	-163,7	-165,4	-177,7
Räntebärande nettoskuld	5 204,0	4 112,2	5 204,0	4 112,2	4 387,3
Förvaltningsfastigheter	9 390,7	7 381,1	9 390,7	7 381,1	7 958,4
Belåningsgrad, %	55,4%	55,7%	55,4%	55,7%	55,1%
Resultat före skatt	282,0	94,5	418,2	220,2	387,6
Återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat	-214,7	-40,5	-248,4	-88,5	-210,4
Återläggning av räntekostnader	22,1	18,2	62,4	49,9	66,6
Justerat resultat före skatt	89,4	72,2	232,2	181,6	243,8
Finansiella kostnader	-22,1	-18,2	-62,4	-49,9	-66,6
Räntekostnader derivat	-7,3	-7,0	-20,4	-20,4	-27,4
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-29,4	-25,2	-82,8	-70,3	-94,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,9	2,8	2,6	2,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	228,1	76,5	339,0	177,0	309,6
Beräknat årstakt	912,4	306,0	452,1	236,0	309,6
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 144,2	2 466,2	2 995,8	2 310,1	2 440,3
Avkastning på eget kapital, %	29,0%	12,4%	15,1%	10,2%	12,7%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 360,9	2 501,0	3 360,9	2 501,0	2 830,9
Återläggning av uppskjuten skatt	551,9	433,0	551,9	433,0	467,3
Återläggning av derivat	185,5	191,7	185,5	191,7	133,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-58,9	-54,8	-58,9	-54,8	-47,7
Långsiktigt substansvärde	4 039,4	3 070,9	4 039,4	3 070,9	3 384,0
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-457,1	-385,1	-457,1	-385,1	-378,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	3 582,3	2 685,8	3 582,3	2 685,8	3 006,0

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

MKR	JUL-SEP 2020	JUL-SEP 2019	JAN-SEP 2020	JAN-SEP 2019	JAN-DEC 2019
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	14,8	15,4	46,1	44,1	60,4
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	-0,1	1,3
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1
Summa rörelseintäkter	14,8	15,5	46,1	44,1	61,8
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-5,5	-1,9	-17,5	-9,9	-17,3
<i>Finansiella poster</i>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5,8	5,3	15,8	15,3	21,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14,0	-12,9	-39,5	-37,7	-50,7
Värdeförändringar derivat	0,7	0,0	-7,9	0,0	-14,5
Resultat efter finansiella poster	-13,0	-9,5	-49,1	-32,3	-60,8
Bokslutsdispositioner	1,0	0,0	1,0	1,0	103,5
Resultat före skatt	-12,0	-9,5	-48,1	-31,3	42,7
Skatt på periodens resultat	-0,1	0,0	1,7	0,0	15,3
Periodens resultat	-12,2	-9,5	-46,4	-31,3	58,0

Balansräkning i sammandrag

MKR	30 SEP 2020	30 SEP 2019	31 DEC 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	641,5	645,0	639,5
Fordringar på koncernföretag	1 341,6	886,9	1 076,3
Finansiella anläggningstillgångar	990,6	591,6	723,2
Summa anläggningstillgångar	2 973,6	2 123,5	2 439,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	35,8	21,6	8,8
Kassa och bank	116,9	158,9	170,0
Summa omsättningstillgångar	152,7	180,5	178,8
SUMMA TILLGÅNGAR	3 126,3	2 304,0	2 617,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 357,2	926,1	1 212,7
Avsättningar för skatter	10,6	9,0	10,6
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	790,1	801,3	445,9
Övriga långfristiga skulder	11,4	11,4	358,8
Derivatinstrument	184,4	0,0	131,5
Skulder till koncernföretag	736,8	515,3	415,4
Summa långfristiga skulder	1 722,6	1 328,0	1 351,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	5,7	6,6	12,1
Övriga skulder	30,2	34,3	30,8
Summa kortfristiga skulder	35,9	40,9	42,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 126,3	2 304,0	2 617,8

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Segmentsrapportering jul-sep 2020

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 SEP 2020
Bostäder	89,1	0,0	-24,8	64,3	72,1%	6 092,7
Handel	33,7	0,0	-11,6	22,1	65,5%	1 861,2
Kontor	6,6	0,0	-1,1	5,5	82,8%	451,7
Samhäll	12,8	0,0	-2,4	10,4	81,2%	870,9
Ej fördelat	0,2	0,1	-0,1	0,2	0,0%	114,2
Summa	142,3	0,1	-40,1	102,3	71,9%	9 390,7

Segmentsrapportering jul-sep 2019

TYP	HYRES- INTÄKTER	ÖVRIGA INTÄKTER	FASTIGHETS- KOSTNADER	DRIFTSNETTO	ÖVER- SKOTTSGRAD	VERKLIGT VÄRDE 30 SEP 2019
Bostäder	73,2	0,0	-24,4	48,9	66,8%	4 731,5
Handel	28,8	0,0	-10,4	18,4	64,0%	1 466,9
Kontor	6,8	0,0	-1,6	5,2	76,6%	463,6
Samhäll	8,3	0,0	-2,2	6,1	73,1%	501,4
Ej fördelat	0,0	2,3	-0,2	2,1	0,0%	217,7
Summa	117,2	2,3	-38,8	80,7	68,9%	7 381,1

Segmentsrapportering jan-sep 2020

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

Segmentsrapportering jan-jun 2019

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

Segmentsrapportering

Verksamheten följs upp per segment.

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

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

Redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med 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.

Moderbolaget tillämpar undantaget i IFRS 9 att inte värdera finansiella instrument till verkligt värde. Moderbolaget innehar derivat (ränteswapar) vilka ej uppfyller kraven för säkringsredovisning. Med hänsyn till att dessa derivat har negativa värden redovisas dessa derivat som skuld i balansräkningen. En väsentlig del av derivatskulden avser att säkra räntekostnader hänförliga till skulder i dotterföretag. Den compensation de erhåller för detta redovisas som en fordran på dotterföretagen d.v.s. en fordran på dotterföretag motsvarande värdet av korresponderande derivatskuld. Den värdeförändring som redovisas i resultaträkningen i posten värdeförändring derivat avser därför den del som avser att säkra räntan på egna skulder, d.v.s. efter att compensation redovisats såsom fordran på dotterbolagen.

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

Samtliga finansiella tillgångar och finansiella skulder, med undantag av ränteswapar, d.v.s. räntederivat, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Redovisade derivat uppfyller ej kraven för säkringsredovisning och redovisas därav till lägsta värdets princip, vilket för redovisade perioder innebär redovisning av derivatskuld med värdeförändring över resultatet. Redovisade värden

för samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms i allt väsentligt motsvara verkliga värden. Det har ej skett någon överföring av instrument mellan verkligt värde nivåer.

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2019.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2019.

Transaktioner med närstående

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

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

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

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

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

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 3 november 2020

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Boris Lennerhov
Vice styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning (ISRE) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation.

GRANSKNINGSRAPPORT

REVISORS GRANSKNINGSRAPPORT

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

Inledning

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

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med ISA 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 3 november 2020

Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
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.

BRA

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

BTA

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

Eget kapital per aktie

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

Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hållbar hybridobligation

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

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Nyckeltalet ändrades i samband med delårsrapporten avseende januari till september 2020. Historiska siffror har justerats i linje med den nya definitionen. Definition enligt IFRS.

Räntetäckningsgrad

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

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.



Värsängen 8, Lindängen.

Trianon är fastighetsbolaget som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö med omnejd. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt och har sitt fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie, Rosengård, Hermodsdal samt i Skurups och Burlövs kommuner. 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 Growth Market.

FINANSIELL KALENDER:

Bokslutskommuniké 2020	2021-02-19
Årsstämma 2021	2021-05-04
Delårsrapport Q1 2021	2021-05-04
Delårsrapport Q2 2021	2021-07-16
Delårsrapport Q3 2021	2021-11-10

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 94 85



Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

040-611 34 00

info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281

www.trianon.se