

Fastighets AB Trianon (publ)

Års- och hållbarhets- redovisning 2020

TRIANON 

Innehåll

Års- och hållbarhetsredovisning 2020

Trianon i korthet	4
Året i korthet	6
VD har ordet: Ett annorlunda men väldigt lönsamt år	8
Ordförandeord: Ännu ett intensivt år och spännande utsikter framåt	10
Strategi, mål och utfall	12
Fastighetsmarknaden	18
Trianons fastigheter	20
Fortsatt expansion med flera strategiska förvärv	23
Stort fokus på uthyrning med attraktiva och prisvärda bostäder	24
Utökad bestånd och omfattande värdeskapande investeringar	26
Nya bostäder och boendekoncept	28
Trianons hållbarhetsredovisning 2020	
Den hållbara affären	32
Hållbarhetsrisker	36
Bostaden	37
Hållbar resursanvändning	41
Människorna som gör det möjligt	44
Trianons hållbara hybridobligation	48
Aktien: Stark kursutveckling och listbyte under 2020	
Intjäningsförmåga	52
Finansiering	55
Värdering	56
Bolagsstyrningsrapport	60
Styrelse och ledning	61
Styrelse och ledning	67
Trianons årsredovisning 2020	
Förvaltningsberättelse	70
Risker och riskhantering	77
Femårsöversikt	84
Koncernens räkenskaper	86
Moderbolagets räkenskaper	90
Noter	95
Styrelsens försäkrar	127
Revisionsberättelse	128
Definitioner och övrigt	133
Fastighetsregister	134
Information om årsstämma	137
Finansiell kalender	137

Granskat av bolagets revisorer: Trianons hållbarhetsredovisning 2020, sida 32-47,
Bolagsstyrningsrapport, sida 61-66, Trianons årsredovisning 2020, sida 70-127

På omslaget: Murteget, Oxie.

Sidan 1, 15, 19, 29, fotograf: Pernilla Wästberg. Sidan 21, illustration: Arkitema Architects.

Sidan 31, illustration: Panorama Arkitekter samt Kjellander Sjöberg. Sidan 51 och 58, fotograf: Senad Honic.



Trianon ska äga, förvalta, utveckla samt bygga fastigheter i Malmö med omnejd.

Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.

Varför investera i Trianon?

✓ **Fastighetsportfölj med potential**

Fastighets- och projektportfölj med fokus på bostäder och samhällsfastigheter, vilket innebär låg risk och stor värdeskapande potential.

✓ **Stark lokal förankring**

Starkt och lokalt förankrat fastighetsbolag i Malmö med omnejd, med stort kundfokus och med erfaren ledning och organisation.

✓ **Hållbarhet en del av affären**

Arbetar med miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet som genererar samhällsnytta och kundnytta, samt långsiktiga värden för Trianons aktieägare.

✓ **Förnyar bostadsmarknaden**

Bidrar till en hållbar stadsutveckling och att förnya bostadsmarknaden med innovativa lösningar.

✓ **Stark utveckling av bolaget och aktien**

Stabila ökningar av förvaltningsresultat, hyresintäkter och fastighetsvärde sedan börsnoteringen 2017.

Trianon i korthet

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

Affärsidé

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

Aktien och aktieägare

Trianon-aktien listades på Nasdaq First North Premier Growth den 17 juni 2017 till introduktionskursen 48 kr. Sedan 17 december 2020 handlas aktien på Nasdaq Stockholm i Mid Cap-segmentet. Kursen den 31 december 2020 var 137,00 kr (103,50) och bolagets börsvärde uppgick till 4,9 Mdkr (3,6). Under 2020 omsattes totalt 2,5 miljoner aktier (4,7) till ett värde av 306,4 Mkr (422,2).

De fem största ägarna per den 31 december 2020.

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

I Malmö med omnejd

Trianons fastighetsbestånd består av bostads-, handels-, kontors- och samhällsfastigheter i Malmö med omnejd.

- ✓ Malmö: City, Limhamn/Slottstaden, Lindängen/Hermosdal, Rosengård och Oxie.
- ✓ Skurups kommun
- ✓ Burlövs kommun

Finansiella mål

- ✓ Förvaltningsresultatet ska öka med 12 % årligen
- ✓ Genomsnittliga avkastningen på eget kapital ska överstiga 12 % per år över en konjunkturcykel
- ✓ Belåningsgraden ska inte överstiga 60 % av fastighetsvärdet
- ✓ Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 ggr
- ✓ Beståndet ska utgöras av 80 % bostäder och samhällsfastigheter

2020



Fastighetsvärde (MDKR)

9,5 (8,0)



Fastighetsportfölj (kvm)

402 000

Total uthyrningsbar yta exklusive garage och intressebolag. (341 000)
Ökat med 61 000 kvm under 2020.
Utöver detta finns cirka 3 000 parkeringsplatser i beståndet.



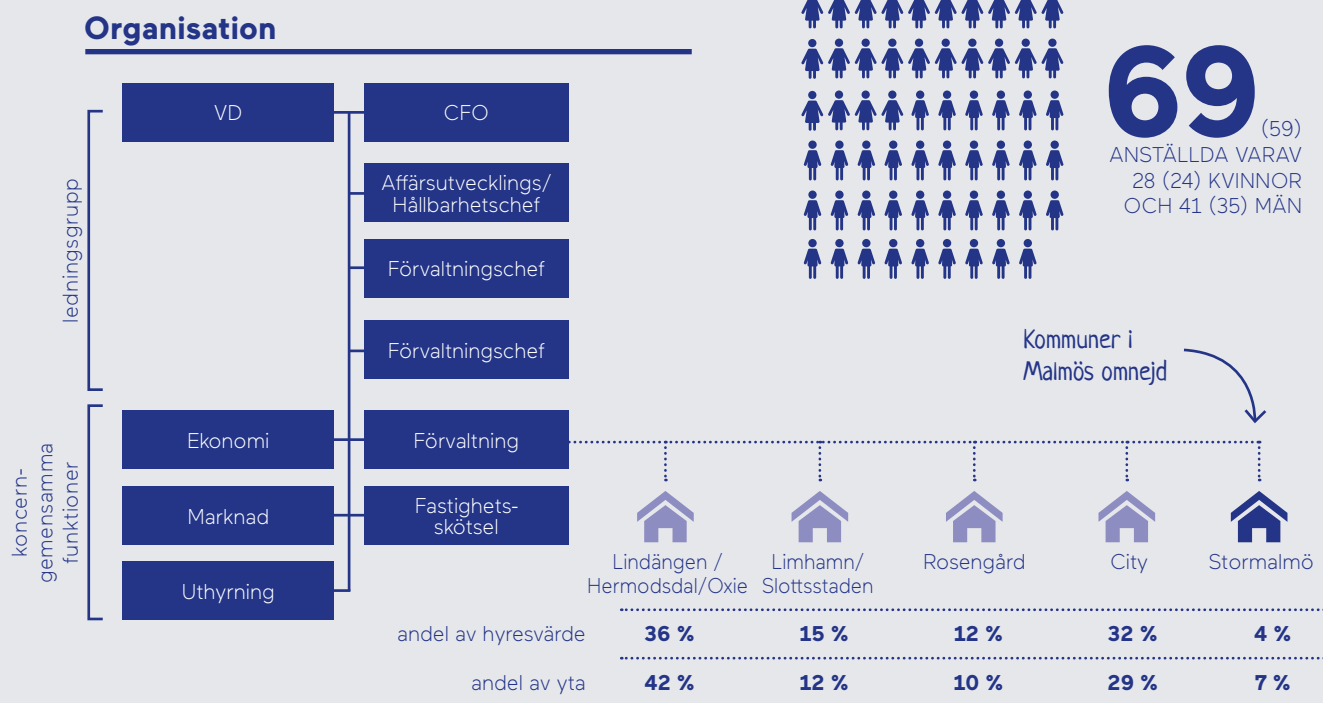
Direktavkastning

4,6% (4,7)

Fastighetsbestånd

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

Genomsnittligt antal anställda



Hållbarhet

Trianon har både övergripande mål för hållbarhet samt ett ramverk med ett 10-punktsprogram i bolagets hållbara hybridobligation.

Allt hållbarhetsarbete är kopplat till ett eller flera av FN:s 17 globala mål (Agenda 2030).

- ✓ **Mål 7 Hållbar energi för alla**
- ✓ **Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt**
- ✓ **Mål 10 Minskad ojämlikhet**
- ✓ **Mål 11 Hållbara städer och samhällen**
- ✓ **Mål 13 Bekämpa klimatförändringar**

Se Hållbarhetsredovisningen sidan 32-47 samt 48-51.

Året i korthet

Q1 Förvärv av bostadsfastighet på Nydala (2 700 kvm, 44 lägenheter, fastighetsvärde 33 Mkr).
Förvärv av två fastigheter på Limhamn och i centrala Malmö (7 735 kvm, bostäder och kommersiella lokaler, fastighetsvärde 318 Mkr).
Första avtalen med kommersiella hyresgäster i Multihuset på Limhamn, bland annat inom IT och specialistsjukvård.

Q2 Förvärv av bostadsfastigheter i Skurups kommun (22 200 kvm, 293 lägenheter, fastighetsvärde 247 Mkr). Första förvärvet utanför Malmö.
Förvärv av bostadsfastigheter i centrala Malmö och Burlövs kommun (19 700, 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler, fastighetsvärde 400 Mkr).
15-årigt hyresavtal med Malmö stad för utbyggnad av Rosengårdsbiblioteket. Beräknad inflyttning 2022.
Markanvisning för nyproduktion av kvarteret Hanna i Arlöv med cirka 130 bostäder samt anslutande lokaler. Uppdragsgivare är Burlövs kommun och preliminär byggstart 2021.
Refinansiering om 2,6 Mdkr i befintliga banklån samt erhåller nya lån och kreditbeslut att återköpa obligationer. Återköp av obligationer om 22 Mkr.

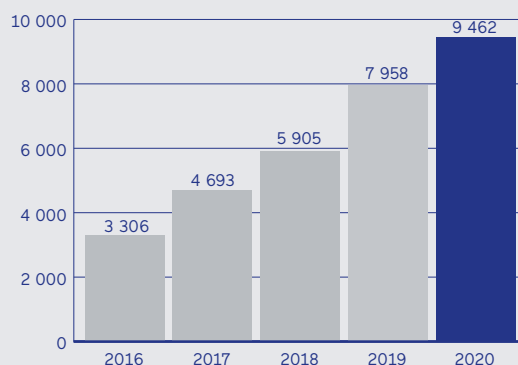
Q3 Riktad nyemission av 1 miljon aktier tillför det egna kapitalet 115 Mkr före transaktionskostnader.
Avtal med Lernacken Fastigheter AB om att sälja 50 procent av silor i Limhamn med ett överenskommet fastighetsvärde om 75 Mkr för gemensam projektutveckling.
Emission av hållbar hybridobligation om 100 Mkr tillförs det egna kapitalet. Ramen om 500 Mkr nu fullt utnyttjad.
Ny solcellspark om 7 800 kvadratmeter invigs tillsammans med E.ON Sverige för att öka andelen förnybar el.

Q4 Beslut i kommunfullmäktige i Svedala kommun att sälja bostäder och mark till Trianon.
Trianon godkänns för listbyte från First North Growth Market Premium till Nasdaq Stockholms huvudmarknad, Mid Cap. Första handelsdag 17 december.
Förvärv av utvecklingsfastighet i Slottsstaden (1 000 kvm med bland annat 60 parkeringsplatser, fastighetsvärde 15 Mkr).
Förvärv tillsammans med Wallfast av fastigheten Burlöv Center (43 000 kvm samt 48 000 kvm detaljplanerade bostadsbyggrätter med potential för ytterligare 100 000 kvm BTA bostäder, fastighetsvärde 500 Mkr).

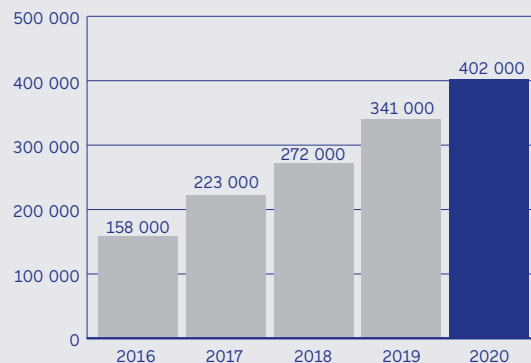
Q1 2021 **Händelser efter årets slut**
Sexårigt hyresavtal med Statens servicecenter i Entréfastigheterna. Beräknad inflyttning 1 oktober 2021.
Boris Lennerhov utses av styrelsen till ny styrelseordförande i Trianon till och med nästa årsstämma. Han har varit styrelseledamot i Trianon sedan 2017 och vice styrelseordförande sedan 2020.
Emission av icke säkerställda företagsobligationer om 250 Mkr med en löptid om 2,5 år. Obligationerna löper med en ränta om STIBOR 3m + 2,75 procent.
Letter of Intent om försäljning av 50 procent av fastigheten Rosengård Centrum.
Förvärv av 208 lägenheter, utvecklingsfastighet och byggrätter i Svedala till ett fastighetsvärde om 169 Mkr.

Ett fastighetsvärde på närmare 9,5 Mdkr

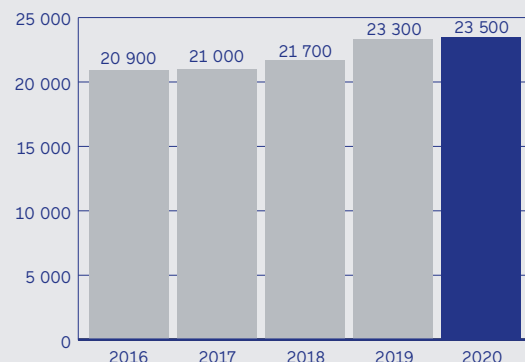
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



Uthyrningsbar yta, kvm



Fastighetsvärde kr per kvm

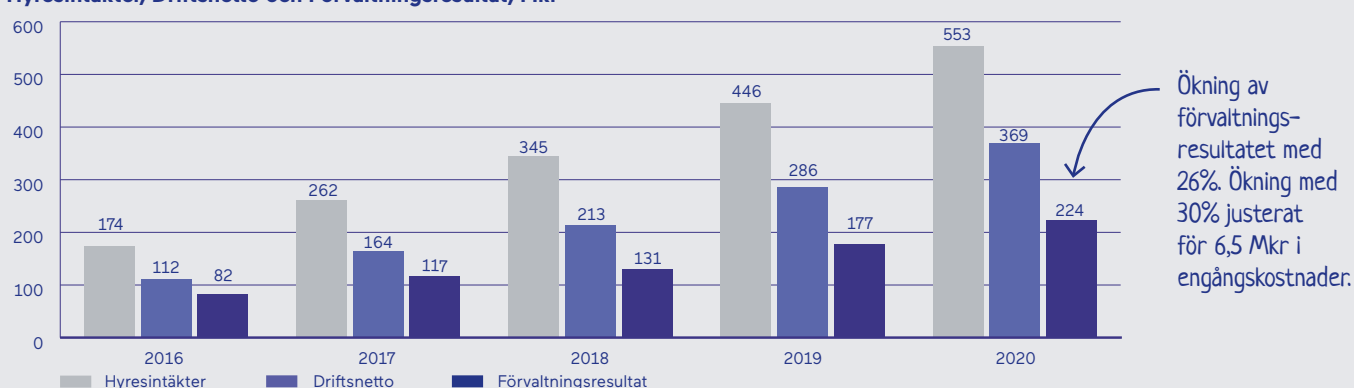




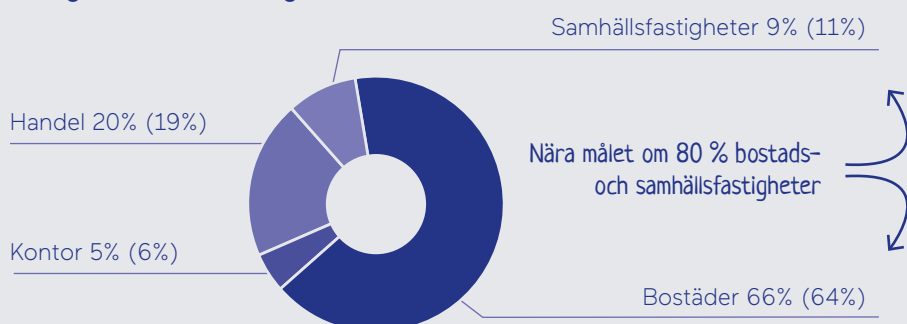
Trots en utmanande omvärld 2020, levererar Trianon starkt och ökar återigen tillväxten på alla nivåer, säger Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD på Trianon

Finansiella mål och utfall

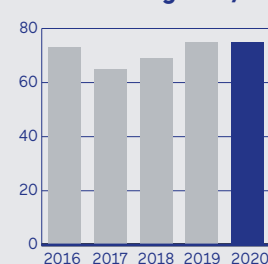
Hyresintäkter, Driftsnetto och Förvaltningsresultat, Mkr



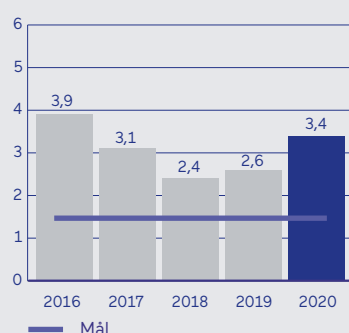
Fastigheternas fördelning



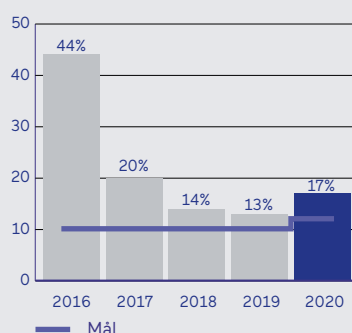
Andel bostäder och samhällsfastigheter, %



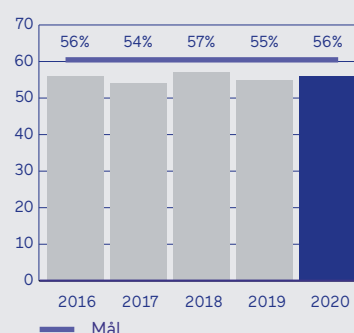
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



Ett annorlunda men väldigt lönsamt år

2020 var ett annorlunda men samtidigt väldigt lönsamt år för Trianon.

Vi levererade på alla nivåer och uppnådde våra finansiella mål med god marginal, hade en positiv nettouthyrning, genomförde stora förvärv, utökade vår geografiska närvaro och genomförde listbyte till Nasdaq Stockholms huvudlista.

Under 2020 hade Trianon en god ekonomisk utveckling. Hyresintäkterna steg med 24 procent till 553,2 Mkr (446,4) jämfört med motsvarande period föregående år och förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 224,2 Mkr (177,3) för samma period. Justerat för engångskostnader om 6,5 Mkr ökade förvaltningsresultatet med 30 procent. Ökningen av hyresintäkterna beror på både förvärv och värdeskapande investeringar. Förvaltningsresultatet ligger väl över målet om en årlig ökning på 12 procent. Den procentuella ökningen av förvaltningsresultatet ligger högre än ökningen av hyresintäkterna, vilket visar att vi har kostnaderna under kontroll. Vi hade ett starkt kassaflöde för den löpande verksamheten, som ökade med 20 procent och uppgick till 179 Mkr (149). Vårt starka kassaflöde möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå. När jag nu summerar 2020 vill jag rikta ett speciellt stort tack till Trianons medarbetare. Utan ett starkt engagemang för bolaget och utmärkta insatser hade vi aldrig uppnått våra mål.

Stark finansiell ställning

Trianon har en stark finansiell ställning med en belåningsgrad på 56 procent, vilket innebär god marginal till målet om maximalt 60 procent. Med en stor andel bostäder är risken i bolaget låg. Som ett led i finansieringen av förvärven och nyproduktionen genomförde vi en framgångsrik riktad emission på 115 Mkr och en emission av en hållbar hybridobligation om 100 Mkr. Kapitalet har vi använt till nyförvärv och investeringar som kommer att leda till fortsatt ökad vinst per aktie, en ökning vi sett sedan börsnoteringen 2017.

I december 2020 tog Trianon ett steg upp på Nasdaq Stockholm Mid Cap, vilket är en kvalitetsstämpel för bolaget. Det kommer ge bättre förutsättningar att utveckla bolaget vidare. Kännedomen om oss kommer att öka ytterligare och det underlättar finansiering av framtida expansion.

Hög aktivitet på uthyrning

Under året hade vi en hög aktivitet på uthyrningen och uppnådde en positiv nettouthyrning på över

8 Mkr. Totalt tecknades ett 30-tal nya kommersiella hyreskontrakt, vilket var fler än för 2019, trots en utmanande omvärld. Rosengård Centrum är nu fullt uthyrt och har idag en attraktiv butiksmix – handlare står på kö för att hyra lokaler där. Under 2020 tecknades flera stora kontrakt i Multihuset på Limhamn – mindre än hälften av fastighetens kontorsyta återstår att hyra ut. Vi tecknade under året ett flertal kontrakt med nya hyresgäster i Entré och konverterar nu Entréfastigheten Rolf (Torghuset) från handels- till samhällsfastighet. Det signerade avtalet med Statens servicecenter i slutet av året kommer att följas av ytterligare avtal som ligger på tur inom segmentet samhällsservice.

Hållbara renoveringar

Under 2020 renoverade vi 132 lägenheter enligt plan jämfört med 107 föregående år. Nytt mål för 2021 är att renovera 200 lägenheter. Vid dessa värdeskapande investeringar tillämpar vi vår renoveringsmodell som utgår från områdets samt våra hyresgästers behov och förmåga. Att få en bättre standard i sin bostad med rimlig hyresnivå som följd är ett viktigt ansvar för oss som fastighetsägare. Som jag nämnde ovan emitterade vi under året hållbara hybridobligationer om ytterligare 100 Mkr, vilket möjliggör sociala och miljömässiga investeringar under flera år framåt i södra och östra Malmö. Under året har bland annat vårt hållbarhetsarbete tagit kliv framåt på miljösidan, exempelvis genom våra investeringar i egenproducerad förnybar el.

Förvärv för 1,5 miljarder kronor

Det senaste året gjorde vi förvärv för cirka 1,5 miljarder kronor, bland annat två fastigheter på Limhamn och i centrala Malmö med bostäder och kommersiella lokaler, bostadsfastigheter i Skurup, samt bostadsfastigheter i Malmö och Burlöv. I slutet av året förvärvade Trianon tillsammans med Wallfast Burlöv Center. I förvärvet ingår ett stort stadsutvecklingsprojekt med tillhörande detaljplanerade bostadsbyggrätter samt potential för ytterligare bostäder intill kommande Burlövs Centralstation med tåg till Malmö och Lund på fem respektive sju minuter, tack vare fyrspåret med täta tågavgångar.



Förvärvet av Burlöv Center är ett stort stadsutvecklingsprojekt på ett fantastiskt läge. Långsiktigt kommer bostäder att stå för 80-90 procent av fastighetsvärdet, vilket är helt i linje med Trianons strategi



Strategisk etablering i kranskommuner

Genom dessa förvärv etablerade vi oss i några kranskommuner till Malmö som Skurup och Burlöv. Beslutet att utvidga vår förvärvsstrategi till fler kommuner bygger på att vi ser goda affärsmöjligheter även utanför Malmö. Kriteriet är kommuner belägna relativt nära Malmö som är expansiva och har goda kommunikationer. Vi har blivit mycket väl mottagna av dessa kommuner och vi ser det som en bra möjlighet att skapa värden för både våra hyresgäster och aktieägare.

144 färdigställda bostäder – planer för 700 nya lägenheter

Under 2020 färdigställdes 144 nya bostäder i stationsnära läge i Oxie som byggts med investeringsstödet. Genom att bygga med det statliga investeringsstödet är det möjligt att skapa nya bostäder med rimliga hyror som passar en bred målgrupp. Trianon kan därmed hålla nere den slutliga byggkostnaden och möjliggöra nya boenden till en normhyra om cirka 1 450 kr/kvadratmeter. Under 2021 planerar Trianon byggstarta totalt 700 lägenheter i Hyllie, Norra Sorgenfri, Sege Park och Rosengård Centrum samt Kv Hanna i Burlövs kommun. Det är en väsentligt bättre avkastning på nybyggnation, cirka 5 procent jämfört med 2,75 – 3,5 procent på snittet i Malmö på befintliga bostadsfastigheter.

Fortsatt stark fastighetsmarknad

Trianon verkar på en väldigt stark fastighetsmarknad, drivet av en stor efterfrågan på lokaler och bostäder

och av det låga ränteläget. Malmö planerar för att bli en stad med 500 000 invånare 2047, vilket innebär att staden behöver planera och bygga 81 000 bostäder, 66 förskolor, 21 grundskolor och 8 gymnasieskolor. Vi ser att vår hemmamarknad kommer fortsätta att vara i stark tillväxt de kommande åren. Allt talar också för att det låga ränteläget kommer att bestå, åtminstone de närmaste åren. Vi ser vissa utmaningar i handelssegmentet, speciellt med e-handels framgångar. Men vi är komfortabla med att en större del av vårt bestånd i detta segment utgörs av bostadsnära handel som påverkas mindre av det ökade inslaget av e-handel.

Mål och fokus för 2021

Sammantaget har vi en mycket positiv syn på 2021. Vid en tillbakablick på året som gått har Trianon klarat sig väl under pandemin med en resultatpåverkan om totalt cirka 10 Mkr. Tittar vi framåt bedömer vi att påverkan blir fortsatt liten även under 2021. Vi kommer fortsätta på den inslagna vägen och leverera på våra finansiella mål med en aktiv uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv. Vi står väl rustade för fortsatt expansion med kloka investeringar som leder till samhälls- och aktieägarvärden.


Olof Andersson, VD

Ännu ett intensivt år och spännande utsikter framåt

Ett intensivt men ovanligt år med betydande förvärv i ett utvidgat marknadsområde, listbyte, kontinuerlig renovering av lägenheter och uthyrning - alltid med fokus på social och miljömässig hållbarhet.



Trianons verksamhet har naturligtvis präglats av pandemin, även om vår inriktning gjort att effekterna varit relativt begränsade och hanterbara - mycket beroende på utomordentliga insatser i hela organisationen. Om detta och mycket annat kan ni läsa om på olika ställen i årsredovisningen.

Fortsatt positiv fastighetsmarknad

Vårt fokus på i första hand bostäder, samhällsfastigheter och närhandel har i huvudsak haft en fortsatt mycket positiv utveckling. Visst har även vi drabbats av pandemin som till exempel i upplevelseverksamheterna i fastigheten Entré, men det har i förhållande till vår totala verksamhet varit mycket begränsat. Det strategiska beslutet att utvidga vårt marknadsområde från enbart staden till Malmö med omnejd fick en väldigt positiv och omedelbar respons tack vare vårt sedan länge långsiktiga och målmedvetna arbete med social och miljömässig hållbarhet. Däribland vår ambition att erbjuda bra bostäder till hyror som flertalet hyresgäster har råd med. På kort tid har vi förvärvat bostäder och utvecklingsprojekt, både i Skurup och Burlöv – båda kommuner med bra tågförbindelser till Malmö, Lund och Köpenhamn. Nu senast i december förvärvet i Burlövs kommun av ett stort stadsutvecklingsprojekt på Burlöv Center i joint venture med Wallfast AB i Stockholm – ett bolag med liknande inriktning som Trianon. Under 2021 räknar vi även med att etablera oss i Svedala kommun.

Listbyte ökar intresset för Trianon

För Trianons fortsatta utveckling är också flytten upp till Nasdaq Stockholm Mid Cap i december en viktig händelse. Det kommer öka intresset för aktien, inte minst från institutionellt håll och också skapa bättre förutsättningar för nyemissioner och upplåning på bank- och obligationsmarknaderna.

Slutord

Den minnesgode läsaren erinrar sig kanske, att jag redan i föregående årsredovisning tackade för mig, då avsikten var att lämna över ordförandeskapet till Boris Lennerhov vid bolagsstämman i fjol. Men så kom pandemin emellan och vi sköt upp överlämnandet till årsskiftet, då jag lämnade och styrelsen utsåg Boris till ny ordförande framtill bolagsstämman i maj 2021.

Låt mig tacka styrelse, ledning och alla duktiga medarbetare för otroligt utvecklande, spännande och roliga år tillsammans.

Jag är övertygad om att Trianons fortsatta resa blir minst lika spännande som den varit hittills. Det skall bli roligt att följa från åskådarplats.

Tack än en gång för mig och lycka till!

Mats Cederholm



Utsikt från Multihuset, Limhamn. Silos Bojen 1 och Fendern 1.

Strategisk inriktning

Trianon etablerar sig i närliggande kommuner

Trianons affärsmodell bygger på en aktiv och hållbar förvaltning av fastigheter med stor utvecklingspotential i Malmö med omnejd. Det långsiktiga målet är att Trianons bestånd till 80 procent ska utgöras av bostads- och samhällsfastigheter. Vid årsskiftet 2020/2021 bestod 75 procent av beståndet av bostads- och samhällsfastigheter.

VÄRDESKAPANDE AFFÄRSMODELL

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

Uthyrning Renovering Förvärv
Nyproduktion Konvertering

STRATEGI

Äga, Förvalta
Utveckla, Bygga

MÅL

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

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. 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.

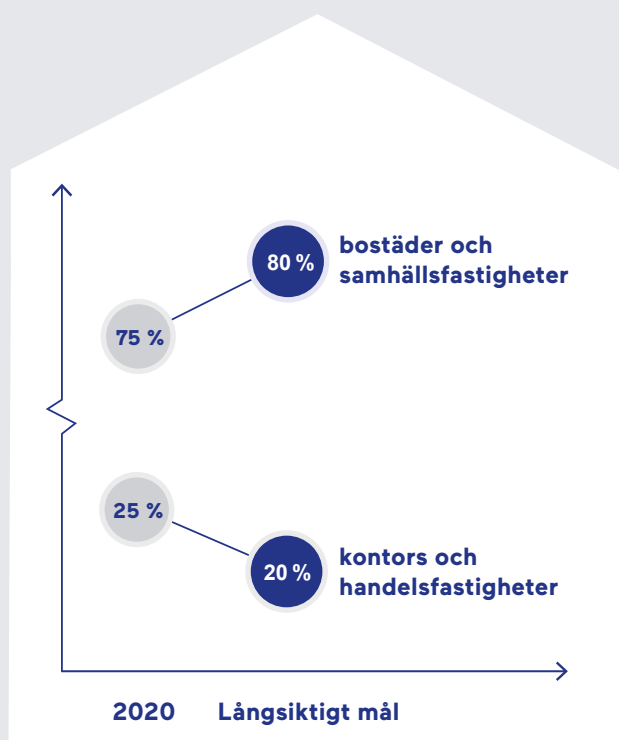
VÅRA VÄRDERINGAR: ENGAGEMANG - NYTÄNKANDE - MOD

Under 2020 etablerade Trianon sig i närliggande kommuner genom större förvärv i Skurup och Burlöv, bland annat förvärvades ett stort utvecklingsprojekt för bostäder i ett 50/50 joint venture med Wallfast. Dessutom renoverade Trianon 132 lägenheter och bolaget planerade för en omfattande nyproduktion under 2021.

Affärsmodell

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

Basen i vår affär är utveckling av våra fastigheter och områden. Utvecklingspotentialen är beroende på typ av fastighet (bostads- och samhällsfastigheter, respektive kontors- och handelsfastigheter) och geografiskt läge. Utvecklingspotential definieras som uthyrning, renovering, förvärv, nyproduktion eller konvertering, och är de sätt som vi skapar värden för kunder, samhälle och aktieägare. Genom att förena miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet genererar vi både samhälls- och kundnytta.



Målet är att 80 procent av beståndet ska utgöras av bostads- och samhällsfastigheter. Målet ska uppnås genom nyproduktion, förvärv och konvertering av kontor/handel till lägenheter.

Mål

Genom denna affärsmodell ska Trianon nå det långsiktiga målet om att 80 procent av Trianons bestånd ska utgöras av bostads- och samhällsfastigheter. Vid årsskiftet 2020/2021 bestod 75 procent av beståndet av bostads- och samhällsfastigheter.

Bostäder/Samhällsfastigheter

För att skapa värde är första prioritet att arbeta med uthyrning, renovering, förvärv och nyproduktion. Andra prioritet är att arbeta med konvertering, exempelvis av handelsfastigheter till samhällsfastigheter och kontor till bostäder.

Kontor/Handel

Första prioritet är att arbeta med uthyrning och konvertering, exempelvis att bygga om handelsfastigheter till samhällsändamål. Sedan Trianon tog över ägandet av Entré har uthyrningsgraden stigit från 48 procent till 78 procent vid utgången av 2020. Rosengård Centrum är uthyrt. I båda fastigheterna har vi ökat samhällsservicen genom nya hyreskontrakt.

Strategi

Strategin bygger på lokal närvaro och fastigheter i Malmö med omnejd genom fokus på uthyrning, värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, förvärv av fastigheter och utveckling av nya bostäder genom nyproduktion. Under 2020 uppgick nettouthyrningen till 8,5 Mkr. Trianon renoverade 132 lägenheter under året. Utvecklingspotentialen är stor – cirka 65 procent av lägenheterna i beståndet är fortfarande orenoverade. Under 2021 är målet att öka takten från 100 till 200 renoverade lägenheter.

Trianon ökade också sin närvaro i närliggande kommuner genom förvärv av 293 lägenheter i Skurup samt en bostadsfastighet i Burlöv, där förvärvet även inkluderade fastigheter i Malmö. I slutet av året förvärvade Trianon tillsammans med Wallfast ett stort utvecklingsprojekt för bostäder i Burlöv med potential för cirka 150 000 kvm BTA bostäder.

Vägledande för etableringar i kranskommunerna är:

- ✓ bestånd om minst 100 lägenheter, för en effektiv förvaltning
- ✓ stationsnära lägen för att underlätta pendling
- ✓ lägre markpriser, jämfört med bestånd i Malmö, i kombination med investeringsstödet möjliggör nyproduktion till rimliga hyror.

Nyproduktionen av 144 nya lägenheter i Oxie avslutades i början av året och inflyttning skedde under våren. Nyproduktion planeras i områden som Hyllie, Sege Park, Rosengård Centrum, Sorgenfri och Burlöv under 2021. Om alla detaljplaner hinner bli klara har Trianon möjlighet att byggstarta cirka 700 lägenheter under 2021.

Affärsidén

Äga – Vårt mål är att vara långsiktiga ägare till fastigheter i Malmö med omnejd, det vill säga bestånd både i Malmö och i närliggande kommuner som passar vår förvaltningsmodell. Vi kommer att fokusera på utvalda kommuner och säkerställa ett tillräckligt stort bestånd för en effektiv förvaltning.

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

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

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

Våra värderingar

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

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

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



Mercurius 5, Malmö.

Strategi

Utfall 2020

- ✓ **Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.**

Utfall

- Renovering: Under året har Trianon renoverat ett 130-tal lägenheter.
- Konvertering: Trianon genomförde större delen av konverteringen av fastigheten Concordia i City med ombyggnad av kontor till bostadsrätter. Planerad inflyttning våren 2021.
- Hållbarhet: Trianon har under 2020 investerat 5,4 Mkr i energibesparande åtgärder som både ger en ökad andel solenergi i bolagets fastigheter samt en ökad andel solel totalt i det svenska elnätet.

- ✓ **Fortsatt fokus på uthyrning av både bostäder och lokaler.**

Utfall

- Uthyrningsgraden i Trianons bostadsfastigheter uppgår till 98 procent och vakansgraden till 2 procent.
- På Entré tecknades flera kontrakt med nya hyresgäster. Trianon tecknade ett 15-årigt hyresavtal med Malmö stad för utbyggnad av Rosengårdsbiblioteket på Rosengård Centrum, som nu är fullt uthyrt. I Multihuset på Limhamn tecknade Trianon ett hyresavtal med kommersiella hyresgäster inom bland annat IT och specialistsjukvård.
- Nettouthyrningen för 2020 uppgick till 8,5 Mkr (20,5).

- ✓ **Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter i Malmö med omnejd.**

Utfall

- Förvärv om totalt cirka 1,5 Mdkr under 2020 inkluderat joint venture i Burlöv.
- Förvärv av bostadsfastighet på Nydala i Malmö om 2 700 kvm, 44 lägenheter och med ett fastighetsvärde på 33 Mkr.
- Förvärv av två fastigheter på Limhamn och i centrala Malmö om 7 735 kvm, fördelat på 48 lägenheter och kommersiella lokaler, och med ett fastighetsvärde på 318 Mkr.
- Förvärv av bostadsfastigheter i Skurups kommun om 22 200 kvm, 293 lägenheter och med ett fastighetsvärde på 247 Mkr.
- Förvärv av bostadsfastigheter i centrala Malmö och Burlövs kommun om 19 700 kvm, 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler, och med ett fastighetsvärde på 400 Mkr.
- Förvärv av utvecklingsfastighet i Slottsstaden i Malmö om 1 000 kvm och ett fastighetsvärde på 15 Mkr.
- Förvärv tillsammans med Wallfast av fastigheten Burlöv Center om 43 000 kvm samt 48 000 kvm detaljplanerade bostadsbyggrätter med potential för ytterligare 100 000 kvm BTA bostäder och med ett fastighetsvärde på 500 Mkr.

- ✓ **Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen, bl.a. genom att bygga nya hyresrätter i Malmö med omnejd.**

Utfall

- Under året slutfördes utbyggnaden av Oxie med 144 lägenheter.
- Trianon fick markanvisning för nyproduktion av kvarteret Hanna i Arlöv med cirka 130 bostäder samt anslutande lokaler.
- Trianon inväntar myndighetstillstånd för att kunna byggstarta cirka 700 lägenheter under 2021.

Finansiella mål

Utfall 2020

Förvaltningsresultatet

MÅL: 12 % /år

Öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.

Utfall

26 % (30% justerat för engångskostnader och 26% före justering för engångskostnader)

Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent under 2020 och ligger därmed högt över vårt mål. Justerat för engångskostnader var ökningen hela 30 procent. Det ökade förvaltningsresultatet beror främst på uthyrning, ökade hyresintäkter genom förvärv och nyproduktion samt god kostnadskontroll.

Avkastning på eget kapital

MÅL: > 12 %

För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 12 procent per år över en konjunkturcykel.

Utfall

16,7 %

Avkastning på eget kapital uppgick till 16,7 procent under 2020, vilket är över målet. Avkastningen påverkades främst av förvärv, värdeskapande investeringar och ökad uthyrning. Uppvärderingen av Trianons fastigheter med över 406 Mkr beroende på en marknadsmässig yieldförskjutning bidrog till det positiva utfallet. Nedskrivning av derivaten påverkade också utfallet.

Belåningsgrad

MÅL: < 60 %

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

Utfall

55,7 %

Belåningsgraden vid utgången av 2020 uppgick till 55,7 procent, vilket ligger väl i förhållande till vårt mål. Värdet har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheterna om 406 Mkr, emission av den hållbara hybridobligationen med ytterligare 100 Mkr som ingår i det egna kapitalet samt en nyemission på 115 Mkr.

Räntetäckningsgrad

MÅL: > 1,5 ggr

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

Utfall

3,4 ggr

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 gånger, väl över vårt mål till stor del beroende på det ökade förvaltningsresultatet samt resultat från andelar i intresseföretag.

Övergripande mål för Trianons fastighetsbestånd

MÅL: 80 %

bostäder/samhällsfastigheter

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

Utfall

75 %

Vid utgången av 2020 uppgick bostads- och samhällsfastigheter till 75 procent av fastighetsbeståndet. Trianon har under de senaste åren successivt närmat sig målet. Under 2020 var det främst Trianons förvärv av fastigheter i Skurup, Burlöv och Malmö som bidrog positivt till andelen bostäder och samhällsfastigheter. Förvärvet av Siljan 22 på Limhamn med 44 lägenheter och kommersiella lokaler med bland annat ICA Malmborgs klassades som handelsfastigheter påverkade utfallet negativt.

Fastighetsmarknaden

**Stark utveckling på svensk fastighetsmarknad -
hyresbostäder fortsatt mest attraktiva**

Trots pandemins stora påverkan har svensk ekonomi klarat sig förhållandevis bra i en internationell jämförelse, och den svenska fastighetsmarknaden är fortfarande stark.¹ Låga räntor och god tillgång på kapital som söker avkastning har drivit investeringar till fastighetsmarknaden.²

Fastighetsmarknaden i Sverige 2020

Under året har den svenska fastighetsmarknaden haft en god utveckling. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge och stor tillgång på kapital har resulterat i många och stora fastighetstransaktioner under pandemin. Den totala transaktionsvolymen för helåret uppgick till 189 Mdkr och blev den tredje högsta volymen någonsin³. Osäkerheten på marknaden driver transaktioner med låg risk som bostads- och samhällsfastigheter. Under 2020 var hyresbostäder fortsatt det mest attraktiva segmentet och stod för en tredjedel av transaktionerna (63 miljarder kronor), följt av kontor som stod för 16 procent, samhällsfastigheter 13 procent, och handel 9 procent.⁴

Fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd 2020

Malmö fortsätter att vara en av Sveriges snabbast växande städer. Befolkningsökningen var under 2020 stabil och i slutet av året hade Malmö 348 000 invånare, en tillväxt som drivs av en hög andel unga och välutbildade personer. Närheten till Köpenhamn gör att Malmö är en del av Nordens största och tätast befolkade storstadsregion, Öresundsregionen, med en sammanlagd befolkning på 4,1 miljoner invånare⁵.

En växande befolkning i kombination med bygg- och infrastrukturella storsatsningar som MAX IV och ESS i Lund och Öresundsregionens internationella attraktionskraft borgar för en fortsatt stark regional fastighetsmarknad framöver. Under 2020 stod Malmöregionen för cirka 9 procent eller 15,5 Mdkr av den totala transaktionsvolymen i Sverige.⁶

Bostäder

Den starka befolkningsökningen innebär att det råder stor bostadsbrist i Malmö och att efterfrågan även är hög i Malmös grannkommuner, som Burlöv och Skurups kommun. Malmö stad uppskattar att det finns ett behov om drygt 20 000 nya bostäder enbart för att möta tillväxten de kommande tio åren.⁷ Därtill finns ett behov sedan tidigare som inte tillfredsställt efterfrågan på bostäder. Det senaste året har 144 nya bostäder färdigställt av Trianon. I Malmö sker nyproduktion framförallt i Hyllie, Norra Sorgenfri, Västra Hamnen och Limhamn. Hyreslägenheterna står för 52 procent och efterfrågan på hyresbostäder är fortsatt stor vilket kännetecknas av väldigt långa kötider runt om i regionen.⁸

Trianons bestånd av bostadsfastigheter återfinns i centrala Malmö, Limhamn, Slottstaden, Oxie, Sofielund, Nydala, Hermodsdal och Lindängen samt Burlöv och Skurup. Nyproduktion planeras i Sorgenfri, Hyllie, Sege Park, Rosengård Centrum samt Burlöv.

Samhällsfastigheter

Hyresgästerna i samhällsfastigheter bedriver samhällsviktig verksamhet som utbildning, vård och omsorg eller annan samhällsservice. Intresset för denna typ av fastigheter har ökat de senaste åren, inte minst på grund av en växande befolkning men även då hyresavtalen ofta är mycket långa och att hyresgästerna har hög kreditvärdighet.

1 Catella
2 Newsec
3 Newsec

4 Newsec
5 Öresundsinstitutet
6 Newsec

7 Newsec/Malmö Stad – Ny befolkningsprognos för år 2020-2023
8 Newsec



Vårsången 6 och 8 samt Motetten 2 i Malmö.

Bland Trianons hyresgäster i bolagets samhällsfastigheter återfinns bland annat tandläkare och specialistläkarmottagning, bibliotek, myndigheter och kommunal verksamhet med inriktning på vård och skola.

Handelsfastigheter

Viss handel har haft utmaningar under pandemin på grund av nedstängningar och e-handels accelererande utveckling.⁹ Stora lokaler som möjliggjort handel med respekt för avståndsrekommendationer har klarat sig bra i förhållande till andra lokaler. Även närhandeln har ökat som en effekt av att allt fler arbetar från hemmet.¹⁰ Investeringsvolymen inom handelssegmentet i Malmö uppgick till 2 Mdkr 2020, vilket är en väsentlig ökning från volymen om 500 Mkr föregående år. Värt att notera är att hyresnivåerna i centrala Malmö minskade med 10 procent som ett resultat av ökade vakanser och minskad lönsamhet. Vakansgraden i området steg från 4 till 10 procent under 2020.¹¹

Trianons framgångsrika etablering av bostadsnära handel i centrala Limhamn visar på vikten av en attraktiv mix av service och handel nära till hands för boende i området. Handelsfastigheterna Rosengård Centrum och Entré är även dessa lokala mötesplatser med hög grad av bostadsnära handel. Bolaget arbetar med att successivt komplettera den traditionella handeln på Rosengård Centrum och Entré med ett brett utbud av upplevelser och samhällsservice. Denna strategi avser Trianon även att implementera i utvecklingen av det nyligen förvärvade Burlövs Center.

9 Newsec
10 Newsec
11 Newsec

Kontorsfastigheter

Pandemin resulterade i en viss avmattning på kontorsmarknaden under 2020. Osäkerheten innebar en ökad efterfrågan på flexibla kontorslösningar och kortare bindningstider. Vissa företag har även valt att avvakta med att teckna nya hyresavtal¹². Trots osäkerheten kopplad till covid-19 har kontorsmarknaden varit stabil i Malmö som ett resultat av en relativt begränsad nyproduktion och en stark tjänstesektor¹³. Hyllie respektive Universitetsholmen och Nyhamnen är områden som har vuxit sig starka inom kontorssegmentet på senare år.

Trianons bestånd av kontorsfastigheter finns uteslutande i centrala Malmö. Ett attraktivt läge i kombination med renoverade lokaler i sekelskifteshus förväntas ha fortsatt stor efterfrågan och låga vakanser även i konkurrens med nyproduktion. Förutsättningarna för fortsatt tillväxt ses därför som goda.

Aktörer på Trianons marknad

Några av de större fastighetsbolagen som är verksamma inom segmentet bostäder är Akelius, Stena Fastigheter, Heimstaden och kommunala bostadsbolag. Andra aktörer som även kan nämnas är Victoria Park och HSB. För kommersiella fastigheter är Balder, Kungsleden och Vasakronan exempel på aktörer som verkar på samma geografiska marknad som Trianon.

12 Newsec
13 Newsec

Trianons fastigheter

Under 2020 har Trianon tillträtt 12 fastigheter. Totalt omfattar dessa fastigheterna 596 lägenheter och ett dussintal lokaler. Bolagets bestånd har vuxit med cirka 53 000 kvm uthyrningsbar yta varav 40 000 kvm BOA jämfört med föregående år. Fastighetsvärdet per kvm uppgick till 23 510 kronor och direktavkastningen till 4,6%. Utöver detta finns 3 000 parkeringsplatser i fastighetsbeståndet.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Bostäder	55	3 703	274 661	6 178	22 493	387	1 409
Handel	11	91	88 302	1 867	21 138	179	2 024
Kontor	4	1	10 935	464	42 433	28	2 601
Samhäll	10	111	27 539	894	32 467	59	2 147
Total	80	3 906	401 437	9 403	23 422	653	1 627
Område							
City	24	816	115 708	2 957	25 553	211	1 827
Limhamn/Slottsstaden	20	331	47 035	1 784	37 931	100	2 126
Lindängen/Hermosdal/Oxie	27	2 416	169 693	3 628	21 380	238	1 403
Rosengård	3	0	41 678	694	16 647	76	1 821
Stormalmö*	6	343	27 323	340	12 436	28	1 020
Total	80	3 906	401 437	9 403	23 422	653	1 627
Projekt	2	-	1 044	60	-	-	-
Totalt	82	3 906	402 481	9 462	23 510	653	1 627

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftöverskott, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direktavkastning exkl admin**
Bostäder	98%	381	249	65%	261	4,2%
Handel	86%	154	104	67%	108	5,8%
Kontor	96%	27	21	76%	21	4,5%
Samhäll	93%	55	42	77%	44	4,9%
Total	94%	617	415	67%	433	4,6%
Område						
City	88%	186	124	67%	130	4,4%
Limhamn/Slottsstaden	96%	96	73	76%	76	4,2%
Lindängen/Hermosdal/Oxie	99%	236	155	66%	162	4,5%
Rosengård	94%	72	49	68%	51	7,3%
Stormalmö*	98%	27	14	51%	15	4,4%
Total	94%	617	415	67%	433	4,6%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	94%	617	415	67%	433	4,6%

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

* Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

** Driftnetto exkl admin, Mkr i förhållande till Fastighetsvärde, Mkr.



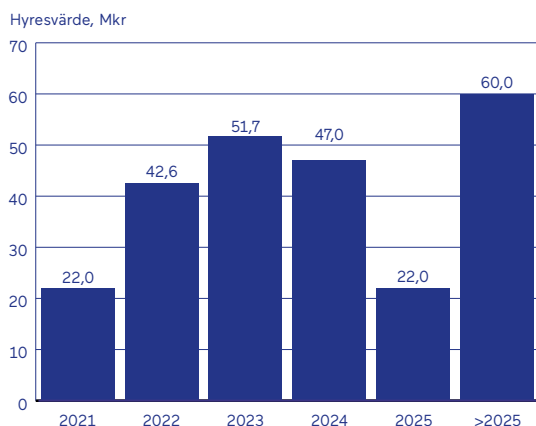
Trianon ska förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och samhällsfastigheter. Målet är att långsiktigt uppnå en andel bostads- och samhällsfastigheter som uppgår till 80 procent av fastighetsvärdet.



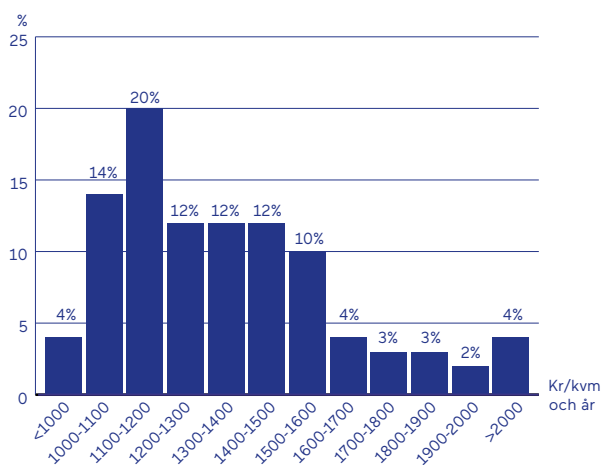
TRIANONS 10 största hyresgäster

- | | |
|-------------------------------|---|
| ✓ Malmö stad | ✓ ICA Sverige AB |
| ✓ Migrationsverket | ✓ Region Skåne |
| ✓ Coop Sverige Fastigheter AB | ✓ Extremezone AB |
| ✓ Dagab Inköp & Logistik AB | ✓ Stiftelsen Sveriges Katolska Folkhögskola |
| ✓ Bazaar Food Market Malmö AB | ✓ S.A.T.S. Sportclub Sweden AB |

Förfallostruktur kommersiella kontrakt



Procentuell fördelning av hyresnivån för lägenheter



”

Beslutet att utvidga vår förvärvsstrategi till fler kommuner bygger på att vi ser goda affärsmöjligheter även utanför Malmö. Kriteriet är kommuner belägna relativt nära Malmö som är expansiva och har goda kommunikationer, säger Olof Andersson, VD på Trianon



Fortsatt expansion

med flera förvärv i Malmö med omnejd

Tillgången till förvärvsobjekt i Trianons verksamhetsområde var relativt god under 2020, men konkurrensen är samtidigt hård, speciellt i Malmö, om de objekt som kommer ut på marknaden. Vägledande för Trianons förvärv är att uppnå målet om 80 procent bostads- och samhällsfastigheter av det totala beståndet. Under 2020 genomförde bolaget flera förvärv, både i Malmö, och för första gången även i kranskommunerna.

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

För förvärv i kranskommunerna finns flera vägledande principer. En sådan är fastigheter i stationsnära lägen så att hyresgästerna har goda möjligheter för hållbar transport till och från arbetet. Andra principer är att det finns en utbredd närhandel i anslutning till fastigheten och att det finns en potential för utveckling av orten där fastigheten ligger – allt från infrastruktur till tillgång till arbetstillfällen och en positiv befolkningstillväxt. Ytterligare en princip är att det förvärvade beståndet ska vara tillräckligt stort för en effektiv förvaltning för Trianon.

Förvärv i Nydala med stor utvecklingspotential

Trianon genomförde flera strategiska förvärv under 2020. Bolaget köpte en fastighet med 44 lägenheter om 2 700 kvm för 33 Mkr i Nydala. Fastigheten har en god utvecklingspotential och Trianon planerar att rusta upp hela huset med byte av stammar, el, värme, vatten, tak med mera. Även lägenheterna har en stor potential för värdeskapande renoveringar. Fastigheten har ett strategiskt läge nära Trianons övriga bestånd på Nydala och Hermodsdal. Tillträde var den 31 januari 2020.

Kombination av bostäder och närhandel

Vidare förvärvade bolaget två fastigheter på Limhamn och i centrala Malmö med bostäder och kommersiella lokaler om totalt 7 735 kvm för 318 Mkr. Bolaget äger fastigheter på Limhamn med väl fungerande service och närhandel i anslutning till flertalet av bolagets lägenheter. Långsiktigt stabila hyresgäster som ICA och Willys i centrala Limhamn samt Coop i Limhamns sjöstad tillför stort värde för de som bor och arbetar i området. I förvärvet ingick även en mindre fastighet om knappt 1 000 kvm kommersiella lokaler i centrala Malmö. Tillträdet var 28 februari 2020.

Förvärv i Skurup

Under det gångna året gjorde Trianon sitt första förvärv utanför Malmö sedan strategin ändrades 2019, från "Malmö" till "Malmö med omnejd". Bolaget förvärvade bostadsfastigheter i Skurup med 293 lägenheter om 22 200 kvm för 247 Mkr. Cirka 200 lägenheter är bostadsfastigheter från 70-talet som behöver rustas upp efter dagens krav och utveckling. Därutöver ingår knappt 100 lägenheter i radhus, det vill säga kedjehus-liknande fastigheter med egen trädgård, och med ett mindre renoveringsbehov. Tillträdet för fastigheterna var den 30 juni 2020.

Bostadsfastigheter i Malmö och Burlöv

Trianon förvärvade också bostadsfastigheter i Malmö och Burlöv med 211 lägenheter med tillhörande kommersiella lokaler om totalt 19 700 kvm för 400 Mkr. Tre fastigheter med 161 lägenheter och lokaler är belägna i centrala Malmö. Lägenheterna har potential för värdeskapande renoveringar för att möta dagens krav och standard på exempelvis kök och badrum. I förvärvet ingår även en fastighet i Arlöv, Burlövs kommun, med ett 50-tal lägenheter. Tillträdet var den 1 september 2020. Förvärvet av Burlöv Center om 43 000 kvm tillsammans med Wallfast i slutet av december är ett stort stadsutvecklingsprojekt med tillhörande 48 000 kvm detaljplanerade bostadsbyggrätter med potential för ytterligare 100 000 kvm BTA bostäder.

Fokus 2021

Under 2021 kommer Trianon fortsätta att fokusera på förvärv, både i Malmö och i närliggande kommuner. Med en belåningsgrad på drygt 55 procent, ett starkt kassaflöde och god kreditvärdighet finns ett betydande utrymme för offensiva förvärv under 2021. Enligt Trianons finansiella mål ska belåningsgraden uppgå till högst 60 procent. Vid sidan av förvärv av fastigheter utvärderar bolaget även markanvisningar där nybyggnation av bostäder kan vara ett intressant kompletterande alternativ till förvärven.

Stort fokus på uthyrning

med attraktiva och prisvärda bostäder

God tillgänglighet och nära kontakt med blivande hyresgäster är en bärande idé för Trianons uthyrning. Under 2020 genomförde bolaget omfattande lägenhetsrenoveringar i sitt bostadsbestånd för att kunna erbjuda ett prisvärt och attraktivt boende enligt kundernas behov och betalningsförmåga. Bolaget gjorde också stora satsningar i sitt kommersiella bestånd med fokus på Entré, Rosengård Centrum och Multihuset i Limhamn. Ett flertal nya och större hyreskontrakt tecknades för dessa fastigheter.

Bostäder att trivas i

Trianon arbetar med lägenhetsrenoveringar av bostäderna och tillämpar kundanpassade modeller utformade för olika områdes- och kundgruppers behov. Renoveringar görs enligt en basmodell och en plusmodell. Basmodellen innebär till exempel renovering av delar av kök och badrum, samt golvslipning och installation av säkerhetsdörrar. Enligt den andra modellen finns möjlighet till tillval som till exempel parkettgolv i alla rum, klinkers i hallen, tvättpelare, diskmaskin, keramikhäll, etc, och i gengäld får hyresgästen betala en högre hyra. I vissa områden görs renoveringen med en blandning av de båda modellerna anpassat efter lägenhet, område och målgrupp. Se även avsnittet Värdeskapande investeringar. Under 2020 renoverade Trianon ett 130-tal lägenheter, främst i områdena City, Nydala, Hermodsdal, Sofielund, Lindängen och Limhamn.

Prisvärt boende

En central princip för Trianons förvaltning är erbjudandet om ett attraktivt och prisvärt boende. Bolaget bygger och renoverar för att passa olika målgruppers behov. En prioriterad målgrupp är låg- och medelinkomsttagare som ska kunna ha råd att hyra och samtidigt få pengar över. Trianon strävar efter att hyresgästerna ska uppleva kundnytta och få det som man betalar för i den överenskomna hyran. Detta leder till ett ökat kvarboende och ökad trivsel, vilket i sin tur minimerar omflyttningen i bostadsbeståndet.

Satsningar på kommersiella lokaler och nya kontrakt

Under 2020 genomförde Trianon flera satsningar på sina kommersiella lokaler i syfte att göra dem mer attraktiva och öka uthyrningen. Under året tecknades ett 30-tal nya kommersiella hyreskontrakt, vilket var fler än för 2019, trots coronapandemin. Nettouthyrningen för 2020 uppgick till 8,5 Mkr (20,5).

Vid huvudentrén i Entré glasades fasaden in i två plan, och lokalerna öppnades upp mot Fredsgatan för restaurang- och kaféverksamhet med möjlighet till uteserveringar. Bolaget genomförde även ett inredningsprojekt för att öka attraktiviteten inne på Entré. Under året tecknade Trianon nya hyresavtal för Entré med bland andra Fusion Curry, Magasin 17, Happident Tandvård och TJ's Beauty. I slutet av året signerades även avtal om totalt cirka 1 600 kvm för Torghuset vid Entré med Statens servicecenter, den libanesiska restaurangen Cello Mat & Vin och med en vårdcentral.

Under året blev Rosengård Centrum fullt uthyrt och har idag en attraktiv butiksmix. På över 7 000 kvm hyr Bazaar Food Market och Interfood, som tillsammans erbjuder mat från hela världen, med både internationella och svenska varumärken. Bazaar Food Market har rekryterat lokalt och skapat ett 60-tal nya arbetstillfällen för arbetslösa Rosengårdsbor. Kontrakt tecknades även med Thai sushi for you, Rosen Restaurant och Café & Festlokal. 2019 förvärvade Trianon Multihuset



” Det ligger Trianon varmt om hjärtat samtidigt som det är en del av vår affär, att erbjuda bostäder med rimliga hyror som fler kan efterfråga. När vi renoverar gör vi det utifrån både fastighetens behov och hyresgästernas förmåga, vilket skapar värden för såväl hyresgästen som för Trianon, säger Anna Heide, affärsutvecklingschef

i Limhamn. Under 2020 tecknades kontrakt med bland andra Kirurgicentrum på cirka 900 kvm och en större hyresgäst Anpassning gjordes så att lokalen kan användas för kirurgi för åderbräck och andra områden. Trianon har även tecknat avtal med olika kontorshyresgäster samt Happident Tandvård i Multihuset. Mindre än hälften av kontorsytan återstår att hyra ut (ca 1 000 kvm). Foodcourten i Svågertorp blev även fullt uthyrd efter att Trianon tecknat avtal med Tajmahal och Wrap House.

Möjlighet för fler att hyra bostad

I december 2020 införde Trianon nya kriterier för uthyrningen av bostäder, som ett led i ett ökat samhällsansvar genom att möjliggöra för en bredare målgrupp att kunna söka en lägenhet samt för att säkra bolagets affär. I de nya kriterierna sänker Trianon kraven från en inkomst på två gånger hyran efter skatt till en gång hyran efter skatt. Dessutom ska tio procent av uppsagda lägenheter kunna sökas av hushåll med försörjningsstöd. Bolaget kommer också modernisera synen på inkomst, från att tidigare bara godkänt fast anställning till att godkänna även tim- visstids- eller provanställningar. Något som blir en allt vanligare anställningsform hos framförallt den yngre generationen. Trianon kommer också att lämna fler lediga lägenheter till den kommunala bostadsförmedlingen Boplat Syd för att tillgängliggöra fler bostäder för fler sökande.

Fokus för 2021

I slutet av 2020 tillsatte Trianon en intern grupp som ska arbeta med att fånga upp och utvärdera trender på bostadsmarknaden under 2021. Fortfarande finns en stark efterfrågan på bostäder inom Trianons målgrupp, hushåll med medel- till låga inkomster, men inom vissa områden och fastigheter har hyresgästerna blivit mer priskänsliga när det gäller dyrare hyreslägenheter. Trianons koncept med prisvärt boende blir därför alltmer attraktivt, men även bolaget behöver vara lyhörd för de stegvisa förändringar som sker på den lokala marknaden. Ett sätt att anpassa uthyrningen är implementeringen av de ovan nämnda uthyrningskriterierna för att nå en bredare målgrupp och därigenom ta ett större samhällsansvar.

Under 2021 kommer bolaget fortsätta att arbeta med att hyra ut i det kommersiella beståndet samt bostadslägenheter, bland annat genom att bredda marknadsföringen till fler kanaler som sociala medier och exponering av lediga lägenheter och lokaler på företagets nya hemsida. Även satsningar på förbättrad utemiljö och trygghetsskapande åtgärder i områden som Lindängen och Hermodsdal kommer att genomföras för att göra beståndet mer attraktivt. För kommersiella lokaler kommer Trianon bland annat fokusera på att färdigställa den södra Entréfastigheten, det så kallade Torghuset, som omfattar 7 500 kvm. Till de två existerande planen ska ytterligare utbyggnad göras under 2021/2022. Uthyrningen i denna attraktiva fastighet fokuseras på samhällsservice och kontor. Även fortsatt satsning på uthyrning av resterande lokaler i beståndet står på agendan för 2021.

Utökat bestånd

och omfattande värdeskapande investeringar

Under 2020 utökades Trianons bestånd med 596 lägenheter och ett antal lokaler genom förvärv i centrala Malmö, Nydala, Limhamn, Skurup, med tillträde under 2020. Utöver dessa investeringar renoverade Trianon 132 lägenheter samt byggde om och renoverade flera kommersiella lokaler. Potentialen för värdeskapande investeringar är stor då cirka 65 procent av lägenheterna i Trianons bestånd är orenoverade.

Trianons förvaltning ska utmärkas av en närhet och god service till hyresgästerna. Det innebär att Trianon vid felanmälan ska återkoppla till hyresgästerna inom 24 timmar och åtgärda felet inom 48 timmar, såvida det inte rör sig om större frågor som kräver insatser av elektriker, rörmokare eller andra specialister. Förvaltningen ombesörjer också att trapphusen är städade och utemiljön är välvårdad samt att bostäder och lokaler håller en god kvalitet.

Omfattande bostadsrenoveringar

För att uppnå en god kvalitet i sina fastigheter genomför Trianon löpande renoveringar vid omflyttning. Under 2020 renoverades 132 lägenheter i beståndet och företaget gjorde också investeringar i sina kommersiella lokaler. Lägenhetsrenoveringar utförs antingen enligt Trianons grundmodell, som är en totalrenovering av en

lägenhet, eller plusmodell som utöver grundmodellen ger hyresgästerna möjlighet att göra tillval av olika slag. Lägenhetsrenoveringar utfördes främst i områdena City, Limhamn, Nydala, Hermodsdal, Sofielund och Lindängen. I fastigheten Concordia 14 på Stora Nygatan i Malmö bygger Trianon om kontor till åtta bostadsrätter med inflyttning i april 2021. På Värnhem utförs fasadrenovering av fastigheten Häggen med helt ny tegelfasad samt byte av fönster. Här räknar Trianon med energibesparingar genom fönsterbytet och tilläggsisoleringen av fasaden.

Satsningar på utemiljön

Under året genomförde Trianon också investeringar i utemiljö. En trevlig utemiljö skapar trivsel och ökad trygghet genom exempelvis god belysning samt ger möjlighet till mötesplatser i närheten av bostäderna. Vid fastigheten Professorn 14 på Hermodsdal byggdes en ny lekplats, grillplats och basketplan liksom satsningar på utebelysning och nya bänkar. Dessutom byggdes flera miljöhus för god källsortering som ska serva fastigheterna Docenten 1, Laboratorn 1, Professorn 15 och Stacken 13 på Hermodsdal. Även utemiljön vid en förskola i Katrinelund i Malmö rustades upp.

Fokus för 2021

Under 2021 kommer Trianon fortsätta att renovera lägenheter i sitt bestånd. Målet är att öka takten och totalt renovera cirka 200 lägenheter årligen. Det inkluderar också att påbörja renovering av lägenheter i det förvärvade beståndet i Skurup. Företaget planerar också att genomföra stambyten i några fastigheter på Hermodsdal samt genomföra ett flertal energisparprojekt som byte av värmesystem, installation av värmepumpar och solceller, byte till LED-belysning samt investeringar i ny styr- och reglerutrustning.

Trianons två renoveringsmodeller



Grundmodell

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



Plusmodell

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

Värdeskapande investeringar per område

Område	Antal renoverade lägenheter	Andra värdeskapande investeringar
City	10	Hyresgäst Anpassningar, energibesparande åtgärder, konvertering av lokaler till lägenheter samt utbyggnad av vindsvåningar.
Slottsstaden/Limhamn	12	Hyresgäst Anpassningar, energibesparande åtgärder.
Lindängen/Hermosdal/Oxie	110	Energibesparande åtgärder, nyproduktion, utemiljöer.
Rosengård	0	Hyresgäst Anpassningar, energibesparande åtgärder, nyproduktion.
Entré	0	Hyresgäst Anpassningar för nya kommersiella hyresgäster samt uppgraderingar av gemensamma ytor.
Stormalmö*	0	Investeringar beräknas komma igång under 2021 då fastigheterna förvärvades under 2020.

* Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

Nya bostäder

och boendekoncept

Malmö är en Sveriges mest snabbväxande städer och allt fler söker sig hit för att arbeta, studera och bo. Staden uppskattar att drygt 2 000 bostäder behövs årligen den kommande tioårsperioden för att vara i takt med befolkningsökningen. Under 2020 har Trianon färdigställt 144 nya bostäder i stationsnära läge i Oxie och fler ligger i pipeline. Trianon har idag över 700 lägenheter i Malmö med omnejd som är redo att byggstartas med start 2021.

I Malmö råder stor brist på mark, inte minst då staden förespråkar nyproduktion inom stadens gränser. Det leder till höga markpriser och utmaningar att växa. För Trianon, som vill bygga för att uppnå en rimlig hyressättning, krävs lägre markpriser vilket gör att bolaget blir alltmer intresserat av förvärv och etablering i Malmös kranskommuner. I Skurups kommun finns möjlighet till bostadsbyggande genom förtätning på befintliga mark medan det kommande förvärvet i Svedala kommun inkluderar bygggrätter som på sikt kan bebyggas. I Burlöv, norr om Malmö, kan Trianon inom de närmaste åren sätta igång ett stort stadsutvecklingsprojekt för bostäder sedan bolaget förvärvat en betydande yta av potentiella bygggrätter.

Hybridkvarter för en hållbar stadsutveckling

Trianons mål är att öka andelen bostads- och samhällsfastigheter i sitt bestånd. Samtidigt ökar efterfrågan på fastigheter som erbjuder olika funktioner. I fastigheter där exempelvis kontor, handel och service samsas med bostäder skapas förutsättningar för en hållbar och positiv stadsutveckling.

Trianon har under året vunnit en markanvisningstävling i Burlöv. På bästa stationsnära läge vid Burlövs Station ska bolaget uppföra en fastighet som innehåller såväl bostadsrätter, hyreslägenheter som lokaler för kontor, butiker, sport och träning. Konceptet har ambition att bli en levande mötesplats i en spännande mix av verksamheter som flyter ihop med stationstorgets offentliga rum. Totalt ska det byggas 130 nya bostäder och byggstart av Kv. Hanna är planerad till 2021-2022.

Investeringsstöd möjliggör nyproduktion med rimlig hyra

Trianon har en tydlig ambition att erbjuda nyproducerade bostäder till rimliga hyror. Genom att bygga med det statliga investeringsstödet är det möjligt att skapa nya bostäder som passar en bred målgrupp. Resultatet blir en rimlig hyressättning och de nya bostäderna kan efterfrågas även av låg- och medelinkomsttagare. Med stödet kan Trianon hålla nere den slutliga byggkostnaden och möjliggöra nya boenden till en snitthyra om cirka 1 450 kr/kvadratmeter. Trianons modell för nyproduktion kan användas på olika platser och anpassas till lokala behov och förutsättningar i bolagets verksamhetsområde.

Under 2020 färdigställdes 144 nya bostäder i stationsnära läge i Oxie som byggts med investeringsstödet. Nyproduktionsprojekt som kommer att byggas med investeringsstödet och byggstartas under 2021 är Hyllie, Norra Sorgenfri och Sege Park, Rosengård Centrum samt Kv. Hanna i Burlövs kommun.

Nya koncept förnyar bostadsmarknaden

Trianon förvärvade tre stora och tre små silor i Limhamn 2019. Under hösten 2020 kom positivt besked från Malmö stad vilket gör det möjligt för bolaget att riva tre stora silor för att därefter uppföra nya i samma form som tidigare. Bolaget har tecknat ett avtal med Lernacken Fastigheter AB för utveckling av bostadsrätter i silorna och ökade möjligheter för bostadskarriär i området. Trianon ser även över möjligheten att göra översta våningen öppen för allmänheten så att fler kan njuta av utsikten.



Riktad satsning på bostäder för unga

Malmöns befolkning växer i snabb takt. I dag är nästan hälften av alla Malmöbor under 35 år och antalet unga förväntas fortsätta växa. För att göra bostadsmarknaden mer tillgänglig och anpassad till ungas behov planerar Trianon att uppföra närmare 400 små och yteffektiva lägenheter i Norra Sorgenfri. Bostäderna i Kv. Smedjan, som har ett attraktivt läge och en rimlig hyressättning, riktar sig till dem under 30 år. Lägenheterna för unga vuxna på Norra Sorgenfri kommer att bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och att fler unga får möjlighet till ett eget och självständigt boende.

Den första av de två etapperna ungdomsbostäder har sålts till Willhem som Trianon tecknade avtal med redan 2019. Tillträde sker då fastigheten står färdig.

Handelsplatser utvecklas med service och bostäder

Trianons strategi för Entré och Rosengård Centrum, samt det nyligen förvärvade Burlövs Center, går ut på att komplettera handelsutbudet och öka andelen samhällsservice. Rosengård Centrum kommer att

kompletteras med en efterlängtat utbyggnad av befintligt bibliotek i två våningar och i plan ligger också nyproduktion av cirka 160 lägenheter. Vid Entré har bolaget tillsammans med bostadsbolaget JM en markreservation för nya bostäder men här krävs en ny detaljplan innan tomten kan byggas. I förvärvet av Burlövs Center finns möjlighet att uppföra bostäder om cirka 150 000 kvm BTA.

Fokus 2021

Under 2021 kommer Trianon fokusera på att byggstarta 700 nya bostäder i Malmö och Burlöv. Bolaget avser dessutom att vidareutveckla sin modell för nyproduktion med det statliga investeringsstödet genom anpassning till lokala förutsättningar. För att fortsatt verka för en hållbar stadsutveckling tittar Trianon kontinuerligt på att utveckla nya koncept som hybridkvarter och på att samarbeta med olika partners för att erbjuda ett varierat utbud av innovativa lösningar på bostadsmarknaden. Exempel på koncept som Trianon kommer att titta närmare på 2021 är bland annat på kollektivboende i modern tappning, så kallat co-living.

Område	Detaljplan status	Antal lägenheter, st	BTA, m ²	Förväntad byggstart	Byggstartat
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, Burlöv	Förväntas 2021-Q2	130	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		832	68 650		

Område	Detaljplan status
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3	Ej påbörjad
Bunkeflostrand 155:3	Ej påbörjad

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

**Kontor enligt detaljplan

Joint Venture	Segment	Befintlig byggnad		Byggrätter	
		BOA, m ²	LOA, m ²	Detaljplanerade, m ²	Ej detaljplanerade, m ²
Silor på Limhamn Bojen 1 och Fendern 1	Bostäder			15 000	
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel/Bostäder		43 000	48 000	100 000

I Hyllie bygger Trianon cirka 81 bostäder med investeringsstödet för barnfamiljer i ett stationsnära och attraktivt läge. Trianon tillträder marken hösten 2021.



I Sege Park kommer Trianon att bygga drygt 61 hyreslägenheter med träfasader och loftgångar i trä. I området arbetar Trianon tillsammans med Malmö stad och flera andra fastighetsbolag för att utveckla innovativa lösningar för ökad hållbarhet och nya affärsmässiga modeller för delningsekonomi. Trianon tillträder preliminärt marken i juni 2021.



Den hållbara affären

En lönsam kombination av kundnytta och samhällnytta

Som engagerad fastighetsägare följer ett betydande ansvar att hantera både de möjligheter och utmaningar som finns i Malmöregionen. Det handlar om att utifrån den vinstdrivande verksamheten skapa hållbara fastigheter som i sin tur genererar betydande värden både för kunder och samhälle. Trianons engagerade hållbarhetsarbete har visat sig generera långsiktig, trygg och god avkastning för bolagets ägare samtidigt som det leder till positiv samhällsutveckling och uppfyllande av flera mål i Agenda 2030.

Målstyrt och långsiktigt hållbarhetsarbete

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

Genom bolagets affärsmodell, som bygger på förvaltning, jobbskapande, trygghetsskapande och satsningar på barn och ungdomar, är Trianon drivande i frågor som rör social samhällsutveckling. Det har visat sig vara en framgångsrik modell som bidrar till minskat utanförskap och ökad framtidstro i socioekonomiskt utsatta områden samtidigt som det långsiktigt gynnar ekonomisk tillväxt, både för bolaget och samhället i stort.

Trianons hållbara hybridobligation

Våren 2020, ett år efter att Trianon emitterat sin första hållbara hybridobligation, rapporterade bolaget utfallet i en investerarrapport. I rapporten återfinns ramverket med en beskrivning av de projekt som finansierats och refinansierats samt utfallet av dessa. Ramverket består av tio mätbara hållbarhetsmål, vilka är direkt kopplade till de globala målen. Obligationens ursprungliga värde om 400 Mkr utökades under 2020 med 100 Mkr, vilket möjliggjort ytterligare sociala och miljömässiga investeringar.

För definition av målen och resultatet i den hållbara hybridobligationen, se sidan 48-50.

För investerarrapporten, se trianon.se/investerare.

Väl förankrade i de globala målen

De globala målen i Agenda 2030 visar både vägen för vårt arbete samt erbjuder ett gemensamt språk och ramverk. Under 2020 har Trianon löpande följt upp och utvärderat bolagets hållbarhetsmål med de globala målen som en röd tråd.

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





Jag ställer mig alltid frågan: Finns affärsnyttan, är det bra för kunden och skapar vi samhällsnytta? Och är svaret ja på samtliga, är det en affär för Trianon.
Olof Andersson, VD

7

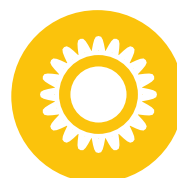


Mål 7 Hållbar energi för alla

Trianon väljer enbart förnybar el och håller på att installera solceller på flera av våra fastigheter. I dagsläget finns solceller på taken i Lindängen och på köpcentret Entré. Bolaget jobbar även med andra åtgärder för energi- och värmeeffektivisering i våra fastigheter, som till exempel gemensamt elabonnemang. Under 2020 har det genomförts energioptimeringar i form av energioptimeringsprogram på Entré och i Rosengård Centrum, vilket kommer att leda till en rad klimatförbättrade åtgärder framöver. Under året har bolaget tillsammans med E.ON invigt en 7 800 kvm stor solcellspark med 3 800 solceller i skånska Södra Möinge som kommer öka andelen solenergi i Trianons fastigheter. Trianon har ingått ett avtal med lantbrukaren som driver solcellsparken om att köpa el från anläggningen i tio år och elen från solcellsparken riktas till Trianons områden i södra och östra Malmö.



Den stora ökningen beror på den nya solcellsparken i Södra Möinge



Förnybar egenproducerad el

Mål: Installera solceller i befintligt bestånd motsvarande 100 000 kWh/år

1 755 000 kWh/år

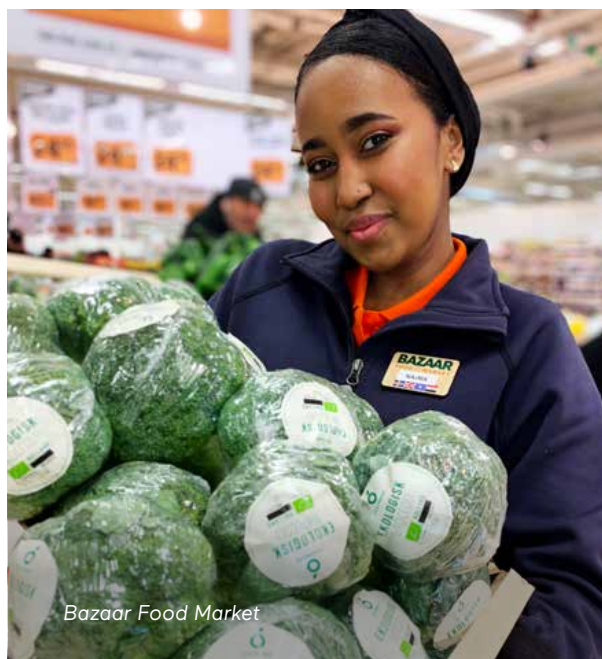
Utfall 2020: 2 anläggningar, 1 755 000 kWh/år
 Utfall 2019: 5 anläggningar, 145 000 kWh/år

8



Mål 8 Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

För att minska arbetslösheten anställer Trianon boende och andra personer som befinner sig utanför arbetsmarknaden. Bolaget arbetar även med sociala klausuler i upphandlingar där tjänste- och byggtreprenörer förbinder sig att visstidsanställa arbetslösa som bor i bolagets områden. Ett bra exempel är Trianons delägarskap och medverkan i öppnandet av livsmedelsbutiken Bazaar Food Market på Rosengård Centrum, där 60 arbetssökande personer anställts varav många är bosatta i Rosengård. När fler kommer i arbete ökar stabiliteten i området och på sikt medför det en rad positiva effekter som bättre skolresultat, minskad skadegörelse, tryggare områden och ökat fastighetsvärde. Att ordna sommarjobb i bostadsområdena är en uppskattad insats som Trianon gör för att bidra till ökad trygghet och en meningsfull fritid för unga 16-20 år i områdena.



10



Mål 10 Minskad ojämlikhet

Alla människor ska ha råd att bo bra. Ett av Trianons mål är att bygga fler lägenheter med rimlig hyra, så att alla som har ett jobb har råd att flytta in. Bolaget tillämpar Trianons renoveringsmodell som utgår från husens samt våra hyresgästers behov och förmåga. Att få en bättre standard i sin bostad med rimlig hyresnivå som följd är ett viktigt ansvar för oss som fastighetsägare. Nytt under 2020 var Trianons nya uthyrningskriterier som öppnade upp för fler Malmöbor att söka lägenhet genom flexibla inkomstkrav. På senare tid har Trianon också tagit plats i den nationella debatten om lösningar för att sänka trösklarna in på den ägda bostadsmarknaden. Inbjudna av bostadsminister Per Bolund har Trianon deltagit i byggsamtal och delat med sig av sina erfarenheter från ett Vinnovafinansierat projekt. Projektet ska utveckla finansieringsmodeller för de som inte har pengar till det nuvarande kontantkravet på 15 % vid köp av bostadsrätter.

11



Mål 11 Hållbara städer och samhällen

Att bidra till en hållbar stadsutveckling ingår i Trianons affärsidé. Genom att bygga nya fastigheter med blandade upplåtelseformer bidrar bolaget till att bryta segregation mellan olika grupper och att skapa ökad rörlighet. Så vill Trianon göra i Burlöv, Rosengård och i Hyllie, se sidan 30. Att bygga både hyres- och bostadsrätter skapar också fler arbetsmöjligheter i den lokala miljön och bidrar till nya mötesplatser. Trianon gör riktade insatser och förbättringar i både befintliga bostadsområden och i nybyggnationsprojekt där syftet är att minska utanförskap, skapa jobbmöjligheter och säkerställa tillgång till trygga och prisvärda bostäder.

13



Mål 13 Bekämpa klimatförändringarna

Trianon arbetar aktivt för att minimera sin klimatpåverkan, bland annat genom användning av förnybar el, åtgärder för energieffektivisering i befintligt bestånd och vid nybyggnation. I samtliga av Trianons nyproducerade fastigheter finns IMD, individuell varmvattenmätning, som är ett bra sätt att medvetandegöra boende om

den egna varmvattenförbrukningen. Denna form av "nudging" uppmuntrar hyresgäster att vara involverade i att minska sin klimatpåverkan, bland annat genom att spara el, sortera avfall och minska användningen av varmvatten. På så sätt skapas både miljömässiga och sociala värden eftersom invånarna känner sig involverade i samhällsutvecklingen och hur de själva kan bidra till klimatåtgärder.

Fortsatt fokus i Trianons hållbarhetsarbete

Efter att ha gjort en grundlig genomlysning av Trianons hållbarhetsarbete 2019, fortsatte arbetet att utvecklas under 2020. Väsentlighetsanalysen som gjordes och presenterades i hållbarhetsredovisningen 2019, har tydliggjort såväl prioriteringsområden som områden där arbetet bör intensifieras. I enlighet med analysen ligger fokus på de sociala frågorna helt i linje med både Trianons affärsmodell och flera viktiga intressenters önskemål, inte minst ägarnas. Klimat- och miljöfrågor har fått ökat fokus under 2020, bland annat genom energiinventeringar och investeringar i förnybara energikällor, nybyggda miljöhus i områdena samt genom en ny miljöpolicy. Ytterligare fördjupning av miljöområdet kommer att vara fokus under 2021.

Trianons starka tillväxt och ökning av antalet medarbetare och leverantörer har ökat behovet av policyer och riktlinjer, vilket varit ett prioriterat arbetsområde under 2020. Ett arbete med att ytterligare förankra dessa policyer hos både medarbetare och leverantörer kommer att ligga i fokus 2021.

Affärsetik

För Trianon är det av största vikt att bedriva verksamheten ansvarsfullt och att arbeta utifrån affärsetiska principer. Samtidigt finns en stor medvetenhet om de risker som finns i branschen med bland annat olovlig andrahandsuthyrning och mutor, oschyssta arbetsvillkor och fusk i byggbranschen. Det är viktigt för Trianon att säkerställa att bolagets värderingar genomsyrar verksamheten och integreras i alla samarbeten, processer och rutiner. Trianon tar avstånd från alla former av oegentligheter och alla leverantörer förväntas följa gällande lagar och regelverk samt Trianons policyer och riktlinjer.



Miljöhus vid Vakteln 3, på Limhamn, Malmö.

Med ambitionen att vara tydliga med de krav som bolaget ställer på den egna verksamheten, på medarbetare och på samarbetspartners vill Trianon bidra till ett demokratiskt och hållbart samhälle där affärer görs på lika villkor. I dagsläget inryms rutiner för anti-korruption, bland annat i relation till uthyrning och upphandling, i Trianons personalhandbok. Under 2020 har en uppförandekod för medarbetare tagits fram som går hand i hand med den redan antagna uppförandekoden för leverantörer.

Ett planerat arbete för att ta fram en anti-korruptionspolicy 2020 har flyttats fram och ska återupptas 2021. Anti-korruptionspolicyen tillsammans med de båda uppförandekoderna kommer att utgöra stommen i Trianons arbete mot anti-korruption både internt och i hela värdekedjan. Under 2020 har inga korruptionsärenden inrapporterats. Trianon har även en skattepolicy som fastslår principerna för bolagets skattehantering och därmed tillhörande frågor.

Så här styr vi hållbarhetsarbetet

Styrelsen i Trianon identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter. Trianons affärsutvecklingschef är ansvarig för bolagets övergripande hållbarhetsarbete och bolagets ledningsgrupp ansvarar för styrning och uppföljning av hållbarhetsarbetet. En kommitté för den hållbara hybridobligationen säkerställer och följer upp att arbetet kopplat till ramverket fortgår. I det dagliga arbetet och i kontakten med leverantörer, affärskontakter och andra intressenter finns ett antal styrdokument som anger Trianons regler och förhållningssätt, varav de viktigaste är:

- Affärsplan – Affärsidé, mål, strategi och värdegrund
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Finanspolicy
- Miljöpolicy
- Inköspolicy
- Policy mot kränkande särbehandling
- Riskpolicy
- Uppförandekod medarbetare och leverantörer
- Skattepolicy
- Kommunikationspolicy

Hållbarhetsrisker

Denna tabell visar Trianons främsta hållbarhetsrisker, det vill säga risker förknippade med miljö, medarbetare, sociala förhållanden och korruption. I riskavsnittet på sidorna 77-81 finns en redogörelse för hur övriga riskfaktorer kan påverka Trianon som bolag.

Riskområde	Beskrivning	Potentiell påverkan	Riskhantering
Miljö	Bristande miljöarbete och ökande energianvändning leder till utsläpp av luftföroreningar och av växthusgaser som påverkar klimatet.	Brist i miljöarbetet kan påverka människor och fastigheter. Ett bristande arbete med miljöfrågor kan påverka Trianons anseende och varumärke samt medföra direkta kostnader.	• Investering i förnybara energikällor. • Prioriterar energi- och värmeeffektivisering i våra fastigheter. • Upprätthåller god kunskap om lagar och förordningar. • Ställer höga krav på energiprestanda när vi bygger om eller nytt. Läs mer på sidorna 41-43.
Medarbetare	Medarbetarna är viktiga tillgångar som driver verksamheten framåt. En risk kan vara att misslyckas med trivsel, rekrytering och utveckling.	Missnöjda medarbetare, brister i den psykosociala arbetsmiljön, bristfälligt ledarskap och otillräcklig kompetens kan leda till bland annat ökade kostnader, försämrad prestation, skadat varumärke samt försämrad lönsamhet.	• Ett långsiktigt arbete och ett gott ledarskap i syfte att öka medarbetarnas trivsel och välmående. • Gemensam värdegrund. • Marknadsmässiga ersättningar. • Medarbetarundersökning. • Kontinuerligt arbete med Trianons arbetsmiljö. Läs mer på sidorna 44-46.
Sociala förhållanden	Låg sysselsättningsgrad, hög omflyttningstakt samt upplevelse av otrygghet i bostadsområdena.	Låg sysselsättningsgrad kan bidra till utanförskap bland hyresgästerna samt oro och stress hos hyresgäster och medarbetare, vilket kan leda till hög omflyttningstakt, ökat antal vakanser samt försämrad lönsamhet.	• Aktivt arbeta för att skapa jobb i bolagets socioekonomiskt utsatta områden. • Renovera med rimliga hyreshöjningar. • Flexibla inkomstkrav på hyresgästerna i ny uthyrningspolicy, se sidan 37. • Fysiska åtgärder i utemiljön. Läs mer på sidorna 34 och 37.
Antikorruption	I bygg- och fastighetsbranschen kan finnas etiska risker inom korruption, med bland annat olovlig andrahandsuthyrning och mutor, oschyssta arbetsvillkor och fusk i byggbranschen. Riskerna kan finnas inom Trianon och hos anlitade leverantörer.	Korruption och oegentligheter kan medföra stor skada för enskilda individer, varumärket och bolaget med ekonomiska förluster som följd.	• Bolagets attestordning samt inköpspolicy tillsammans med uppförandekod för leverantörer ska medverka till god kontroll och affäretik. • Utbildning för Trianons medarbetare i uppförandekoden för medarbetare. Läs mer på sidorna 34-35.
Mänskliga rättigheter	Risk finns att våra leverantörer inte uppfyller våra krav när det gäller mänskliga rättigheter i fråga om ersättning, arbetsvillkor och förekomst av tvångsarbete.	Oegentligheter kan komma att skada enskilda individer, varumärket och bolaget med ekonomiska förluster som följd.	• Bolagets uppförandekod för leverantörer. • Kontinuerlig dialog förs med leverantörer vid upphandlingar, renoveringsprojekt och nyproduktion. • Trianon har en uppförandekod för leverantörer som beskriver bolagets krav på leverantören i fråga om hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Läs mer på sidorna 44 och 46.

Bostaden

Samverkan och engagemang som gör skillnad

En stad består av så mycket mer än bara byggnaderna och gaturummen. Det som ger staden en själ är människorna som bor där och fyller den med liv. För Trianon är samspelet däremellan viktigt – att de som bor i staden ska trivas i sina bostäder, må bra, kunna försörja sig och tillsammans bidra till en hållbar samhällsutveckling som gynnar alla. En viktig del i arbetet är att bidra med trygghetsskapande åtgärder och arbeta för att minska arbetslösheten.

En positiv spiral

Principerna för Trianons sociala hållbarhetsarbete bygger på att insatserna ska bidra till ökad trygghet, sysselsättning och attraktivitet, samt att de ska vara en naturlig del av affärsverksamheten. Det blir en positiv spiral som leder till en samhällsutveckling som gynnar alla: när sysselsättningsgraden ökar och bostadsområden rustas upp minskar människors känsla av utanförskap och den socioekonomiska situationen stabiliseras. Det leder även till att barn och ungdomars situation förbättras, vilket på sikt gör att skolornas resultat höjs. Det i sin tur skapar trygghet, en förbättrad uppfattning av området och en minskning av omflyttningen. Genom att öka de boendes engagemang och delaktighet i sitt område minskas skadegörelse, kostnaderna blir lägre och driftnettot förbättras. Dessutom blir områdena mer attraktiva – något som på sikt ökar värdet på fastighetsbeståndet.

Omflyttningsgrad

14% (14)

Mål: Omflyttningsgrad 10 procent. Syftar till att öka tryggheten och trivselen. Omflyttningsgraden baseras på omflyttningar i Trianons totala bestånd i relation till totalt antal lägenheter per 2020-12-31.

Antal personer i arbete hos Trianon

 **63 personer (1)**

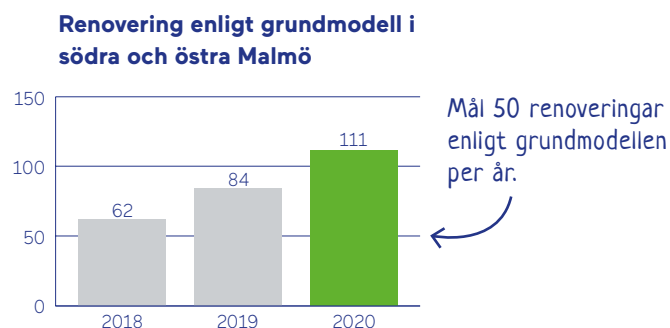
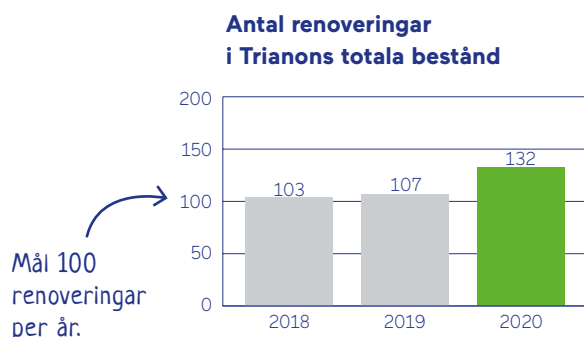
Mål: Visstidsanställa arbetslösa i den egna organisationen och medverka till anställningar hos samarbetspartners och leverantörer. Trianon har under året medverkat till att 63 arbetssökande personer som bor i Trianons socioekonomiskt utsatta områden kommit i arbete. Läs mer på sidan 38.

Styrning och uppföljning

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

Nya uthyrningskriterier

För att skapa ett incitament för hög sysselsättningsgrad i Trianons områden har Trianon ett inkomstkrav på de som flyttar in i bolagets fastigheter. Kravet lägger grunden till välmående och trygga bostadsområden med låg omflyttningsgrad. Under 2020 har Trianon infört nya uthyrningskriterier med flexiblare krav på inkomster för att få hyra en lägenhet i Trianons bestånd. Det tidigare kravet om fast anställning samt en nettointkomst motsvarande 2 x månadshyran sänkts nu till 1 x månadshyran och fler anställningsformer, till exempel timanställning, accepteras. Dessutom godkänns försörjningsstöd som inkomst för 10 % av våra uppsagda lägenheter. De lediga lägenheterna där försörjningsstöd godkänns som inkomst finns att söka på Boplats Syd.



Jobbskapande åtgärder

Trianon arbetar för att hitta långsiktiga praktikplatser, visstidsanställningar och sommarjobb för arbetslösa och ungdomar som bor i Trianons fastigheter. Målet är att årligen skapa 20 sommarjobb för ungdomar och under 2020 anställdes 27 ungdomar, varav en tidigare sommarjobbare anställdes som arbetsledare. Trianon använder också sociala klausuler för att ställa krav på entreprenörer att arbetslösa personer ska komma i projekt- eller tillsvidareanställning. Under 2020 anställdes 60 arbetslösa personer, varav flera bosatta i Rosengård, till den nystartade livsmedelsbutiken Bazaar Food Market i Rosengård Centrum. Ett nytt samarbetsavtal under året med Yalla Trappan har inneburit att 3 personer kunnat anställas för lokalförvaltning i Rosengård Centrum.

Prisvärt boende

Trianon arbetar med aktiva insatser för att hålla produktionskostnaderna nere. Ett sådant exempel är att vid nybyggnation tidigt skriva avtal med arkitekter och byggtrepprenörer om att samtliga parter måste bidra till att hålla den utfästa budgeten. På så vis hindras fördyrande åtgärder som omritningar och omtag vilket håller nere byggkostnaderna och i slutändan även hyrorna. I förlängningen leder detta till att Trianon kan möjliggöra ett boende i nyuppförda fastigheter för grupper som tidigare inte haft ekonomisk möjlighet att efterfråga nyproduktion.

Ett annat exempel på insatser för att garantera låga hyror är kostnadseffektiva renoveringar enligt Grundmodell, se sidan 27. Renoveringarna är helt behovsstyrda och görs där det verkligen behövs, när hyresgästen flyttar eller där den godkännt att sådan renovering genomförs. Trianon har här en arbetsmodell som medför att kostnaderna hålls nere, vilket leder till renoverade lägenheter med begränsade

standardhöjningar som generellt ger en höjning på endast 800-1 200 kronor i månaden. Det årliga målet är att 50 lägenheter ska renoveras enligt denna modell, och under 2020 blev utfallet 111.

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

Trianon har även som målsättning att bidra till att minska hemlöshet. För att erbjuda en bostadslösning till hemlösa och även arbeta för att hjälpa dessa till långsiktiga hyreskontrakt lämnar Trianon lediga lägenheter till Malmö stad. Efter ett år är målet att kontraktet ska kunna överföras på hyresgästen, vilket är ett tryggt tillvägagångssätt för både individen och för Trianon. Hittills har 99 procent av sådana hyreskontrakt övertagits av hyresgästen med utmärkt utfall.

Social miljö

Renovering och uppgradering av den fysiska utemiljön och gemensamma utrymmen som garage och trapphus – exempelvis genom bra belysning och anläggning av grönområden för rekreation – ökar känslan av välbefinnande hos de boende. Under 2020 har Trianon gjort satsningar i utemiljön i Hermodsdal med bland annat multisportplan, lekplats och grillyta som invigdes under festliga former under hösten. I Hermodsdal har nya modernare miljöstationer byggts på fyra platser, en åtgärd som bidrar till bättre ordning och ökad trivsel.



Rosengårdsbiblioteket kan vara en livlina till en lugn stund, en plats för läsläsning och en nyckel till böckernas magiska värld. Utbyggnaden bidrar också till att stärka Rosengård Centrum som en attraktiv mötesplats samt är en viktig ökning av den ekonomiska potentialen i fastigheten, säger Anna Heide, affärsutvecklingschef på Trianon.



Sociala aktiviteter

För att öka den sociala sammanhållningen och öka trygghetskänslan deltar Trianons personal i riktade insatser och initiativ som exempelvis nattvandringar och mötesplatser för barn och ungdomar. Insatserna sker i samarbete med andra samhällsaktörer, fastighetsbolag, förenings- och näringsliv, räddningstjänst, polis och skolor. Under 2020 har de sociala aktiviteterna begränsats på grund av pandemin, dock har lovaktiviteter för barn upp till 12 år arrangerats på Rosengård Centrum i Stiftelsen Momentums regi för att skapa aktiviteter i en annorlunda tid där mycket är stängt. Även simskola i Lindängen har kunnat fortgå i samarbete med Stiftelsen Momentum och nyinrättade träningstillfällen för basket i Hermodsdal har ägt rum i Malbas regi. Se Samarbeten och projekt på sidan 40.

Under 2020 tecknade Trianon ett femtonårigt avtal med Malmö stad om utökade bibliotekslokaler i Rosengård Centrum. Biblioteket kommer att utökas med 1 000 kvm där barn och unga kan träffas och engagera sig i meningsfulla fritidsaktiviteter. Trianons mål är att både öka den ekonomiska potentialen av fastigheten och att bidra till att stärka lokalsamhället och skapa en mer trivsam miljö i hjärtat av stadsdelen.

Sponsring

Trianon sponsrar aktivt organisationer som på olika sätt arbetar med barn och ungdomar, företrädesvis i de egna bostadsområdena. Sponsringen anpassas efter lokala förutsättningar och de behov vi ser att ett sponsringssamarbete kan fylla i våra bostadsområden.

Under 2020 har sponsringssamarbeten varit igång med Malbas som arrangerat nya tillfällen för basketträning i Hermodsdal, BK Olympic FC med fotbollsträning i Lindängen samt Rosengård FC med arbetsmarknadsavdelningen Boost by FCR som bland annat bistått med rekrytering av medarbetare till Bazaar Food Market på Rosengård Centrum.

Fokus 2021

- Bygga bostäder som fler har råd att efterfråga. Byggstarta Hyllie, Sege Park, Norra Sorgenfri, Burlöv och Rosengård.
- Uppfylla målen i den hållbara obligationen och utveckla detta arbete, se sidan 48-50.
- Fortsätta att arbeta med de sociala aktiviteter och projekt som inte kunnat fortskrida på grund av pandemin, bland annat i Stiftelsen Momentums regi.



Trianon stödjer gärna föreningslivet som ger unga i våra områden glädje, rörelse, trygghet och möjligheten att vara en del av ett sammanhang, säger Olof Andersson, VD

Samarbeten och projekt

Stiftelsen Momentum

Stiftelsen Momentum Malmö är en allmännyttig stiftelse som bildades av Trianon och Trianons huvudägare samt det kommunala bostadsbolaget MKB 2019. Stiftelsen är ett unikt samarbete för framtidens Malmö med fokus på barn och ungas uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter. Stiftelsens mål är att bidra långsiktigt till ett socialt hållbart och tryggare Malmö. Områdena Nydala-Hermosdal-Lindängen och Rosengård är i fokus och under 2020 har Muralcentralens konstverkstad för barn arrangerats under fyra veckor på sommarlovet samt streetbasket med Malbas i Rosengård Centrum och simskola på Lindängenbadet.

Bostäder för alla

Bostäder för alla är ett Vinnovafinansierat projekt som ska undersöka förutsättningarna för en ny finansieringsmodell som ska göra det möjligt för hushåll som saknar sparkapital till kontantinsatsen, men som har möjlighet att betala räntor och avgifter, att köpa och äga sitt boende. På så sätt kan fler nyproducerade bostäder tillgängliggöras även för medel- och låginkomsttagare. Projektet syftar till att hitta lösningar för integration och stadsutveckling och är ett brett samverkansprojekt mellan Trianon, PEAB, SEB, AB Grenspecialisten, Malmö stad och Malmö universitet. Pilot för projektet är Rosengård där Trianon har för avsikt att uppföra 160 lägenheter varav hälften är bostadsrätter och hälften hyresrätter. Under 2020 har diskussioner ägt rum med Malmö stad om bostadsprojektet i Rosengård.

Sharing Cities Sweden

Med finansiering från Vinnova arbetar Trianon tillsammans med Malmö stad och 11 byggföretag för att hitta nya affärsmodeller för en hållbar delningsekonomi. Utgångspunkt i projektet är Sege Park där Trianon kommer bygga cirka 60 hyreslägenheter. Inom projektet kommer en bemannad delningshubb att etableras som ska erbjuda möjlighet för de boende att dela mer och äga mindre. Inom projektet finns planer för en mobilitetspool med elbilar, el- och lådcyklar. Under 2020 har ett kontrakt skrivits med det sociala företaget Drevet, som ska etablera sig på plats och driva projektet framåt.

Yalla Trappan

Våren 2020 tecknade Yalla Trappan och Trianon ett hyres- och samarbetsavtal för en café- och serveringsverksamhet i Lindängen. Samarbetet ska få fler kvinnor i sysselsättning, stärka kvinnors självständighet och hälsa, men också bidra till en ökad trygghet och service i närområdet. Yalla Trappan skulle ha öppnat hösten 2020 i Trianons fastighet på Munkhättegatan på Lindängen, men på grund av pandemin är öppningen framflyttad till 2021.

Hållbar resursanvändning

Ökat fokus på klimatpåverkan

Fastighetsägare och fastighetsförvaltare har ett stort ansvar – men också en stor möjlighet – att göra skillnad när det kommer till påverkan på miljö och klimat. För Trianon är det en självklarhet att social och miljömässig hållbarhet måste gå hand i hand, och genom att hitta hållbara och långsiktiga lösningar skapas värde för både hyresgäster, miljön och samhället. Under året har miljöarbetet intensifierats och konkretiserats, bland annat genom arbetet kopplat till den hållbara hybridobligationen, och stort fokus ligger på resurseffektivitet och åtgärder för energieffektivisering.

Ett intensifierat miljöarbete

Trianon fortsätter att investera i projekt som ökar andelen energi från förnybara källor. Bolaget fokuserar också på vatten- och energieffektiviseringar som samtidigt ger kostnadsbesparingar. Bland annat har det under 2020 gjorts energiinventeringar på Rosengård Centrum och Entré, vilket kommer att leda till en rad klimatförbättrande åtgärder framåt.

Då mer klimatsmarta material och byggprocesser ofta är dyrare än konventionella står målet om mindre klimatpåverkan ibland i konflikt med målet om prisvärda bostäder. Trianon har haft som huvudlinje att prioritera det mest prisvärda alternativet, men ser ett behov av att intensifiera arbetet med att hantera denna målkonflikt.

Styrning och uppföljning

Klimat och miljö är en integrerad del i Trianons hållbarhetsstrategi, och med emissionen av den hållbara obligationen under 2019 har miljömålen konkretiserats ytterligare. Under 2020 har en koncernövergripande miljöpolicy för tydligare styrning på miljöområdet tagits fram.

I Trianons nyproduktion av bostäder ska energianvändningen minst uppnå nivån "Miljöbyggnad Silver".

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

När det kommer till renoveringar och byggnation med klimatsmarta material är huvudlinjen att alltid skapa produkter som slutkonsumenten har råd med. Trianon tillämpar nivån "Miljöbyggnad Silver" för energianvändningen i nyproduktion, vilket gör det möjligt att kombinera miljöprofil med en rimlig slutkostnad. En satsning framåt är att vid nybyggnation av hyresrätter med investeringsstöd kan Trianon bygga så att energianvändningen endast uppgår till 56% av maxtalet i Boverkets byggregler (BBR:s krav avseende energianvändningen).

Nytt för i år är att Trianon sammanställer bolagets koldioxidutsläpp enligt Greenhouse Gas Protocol, se sidan 43.

Effektiviseringar med de boende i centrum

För Trianon handlar miljöarbete och energieffektivisering till stor del om att göra väl genomtänkta avvägningar samt att skapa medvetenhet om det egna ansvaret bland de boende.

Vattenbesparande åtgärder genomförs i beståndet där det är lämpligt. I all nyproduktion installeras individuell mätning av varmvatten. Kunden ges därmed möjlighet att påverka både sin användning och kostnad vilket i sin tur leder till ökad medvetenhet om den egna konsumtionen. Individuella varmvattenmätare finns i år i 809 (totalt bestånd 3 906 lägenheter) lägenheter och planeras för all nyproduktion framåt. På så vis ökar möjligheten för hyresgästerna att påverka sin egen klimatpåverkan. I Lindängen har Trianon dessutom infört ett Tvättotek – en stortvättstuga – i stället för att installera tvättmaskin i varje enskild lägenhet. Liknande stortvättstuga är aktuell för bostadsprojektet Sege Park.

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

I bostadsprojektet Sege Park pågår arbetet med att bygga en delningshubb där syftet är att minska det ekologiska fotavtrycket för de boende genom att erbjuda lösningar för att dela mer och äga mindre. Läs mer på sidan 37-40.

Förnybar el

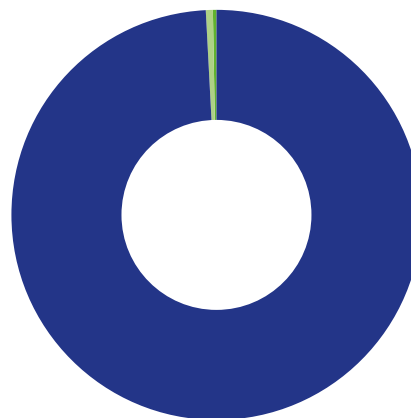
För Trianon är det en självklarhet att all el ska vara förnybar och därför är all el som köps in producerad med vattenkraft. Därtill drivs ett arbete med att installera solceller på fastigheter i befintligt bestånd. Sedan tidigare finns solceller installerade bland annat på taken i gamla och nybyggda området Vårsången i Lindängen. Under 2020 har installationen av solceller på fastigheten Entrés tak färdigställts och under 2021 ska samma åtgärd göras i Rosengård.

Koldioxidutsläpp

Från och med i år har Trianons klimatpåverkan sammanställts enligt redovisningsstandarden Green House Gas Protocol (GHG Protocol) som delar in koldioxidutsläpp i scopes. Vi har valt att sammanställa Trianons klimatpåverkan i scope 1 och scope 2 och har som ambition att framöver även börja mäta utsläpp i scope 3, det vill säga utsläpp som bolaget inte har direkt kontroll över men som sker på grund av bolagets verksamhet.

- Scope 1 är direkta utsläpp från egenkontrollerade källor. För Trianons del innefattar det biogas för uppvärmning av fastigheter under Trianons kontroll, samt drivmedel från servicebilar.
- Scope 2 är indirekta utsläpp från inköpt energi. För Trianon innefattar detta fjärrvärme-förbrukning och elförbrukning under Trianons kontroll.

Koldioxidutsläpp 2020, ton CO₂-ekvivalenter



Scope 1 direkta utsläpp

Biogas för uppvärmning	0,1
Drivmedel från servicebilar	31,0

Scope 2 indirekta utsläpp

Fjärrvärme	3 871,5
El	0,0

Beräkningen av koldioxidutsläpp från Trianons bilar baseras på den årliga körsträckan, övriga utsläpp baseras på faktisk förbrukning. Emissionsfaktorer för fjärrvärme och el kommer från leverantörens uppgifter, för bilar och biogas har de hämtats från UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting.

Vilken påverkan har Trianon på miljö och klimat?

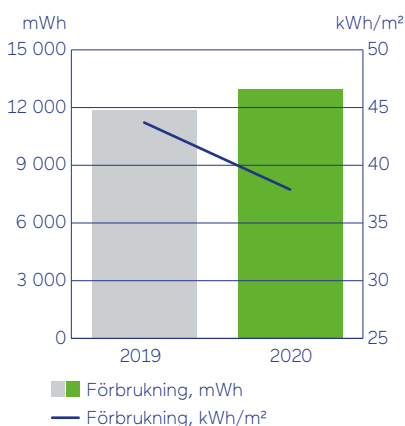
Trianon vill bidra med samhällsnytta vid nyproduktion av bostäder, vid ombyggnad och vid förvaltningen av befintliga bostäder. Värdena skapar inte bara nytta, utan även en miljöpåverkan och ett koldioxidavtryck som måste hanteras och tas ansvar för.

Energiförbrukning

Fastighetssektorn står för en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen. Att använda mindre energi får därmed stor betydelse för både den totala energiförbrukningen och för utsläppen av koldioxid och andra växthusgaser. Under 2020 var Trianons totala energiförbrukning av el, fjärrvärme och biogas 164 kWh/m² (162). Ökningen antas bero på ökat hemmavarande under pandemin.

Endast tre fastigheter

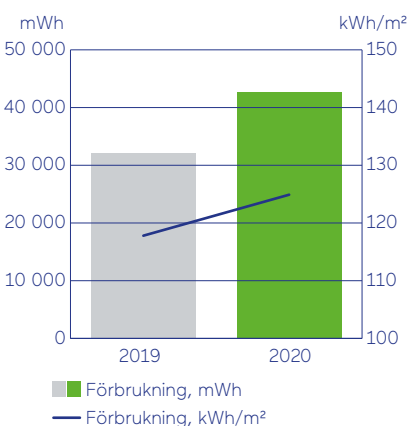
Elförbrukning



Mål: Minska elförbrukningen i befintligt bestånd med 2 procent per kvadratmeter

Elförbrukningen motsvarar fastighetsdelen. Hyresgästernas elförbrukning och förbrukningen för eventuella ej uthyrda lokaler/bostäder är inte medräknade. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från det årets värden. Förbrukningen per m² är beräknad på total fastighetsyta för respektive kalenderår, 271 856 m² för 2019 och 341 196 m² för 2020.

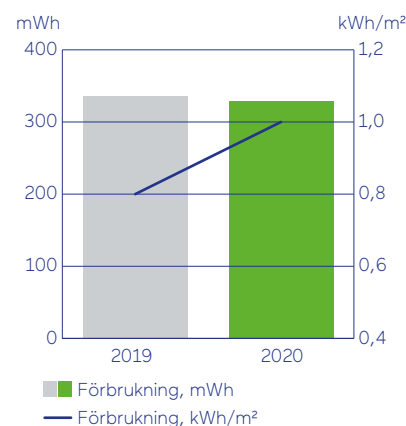
Värmeförbrukning, fjärrvärme



Mål: Minska värmeförbrukningen i befintligt bestånd med 1 procent per kvadratmeter.

Alla Trianons fastigheter förutom tre värms upp med fjärrvärme, resterande värms upp med biogas. Värmeförbrukningen motsvarar uppvärmning av alla ytor för inkluderade fastigheter. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från det årets värden. Total förbrukning har ökat p.g.a. att fler fastigheter har förvärvats. Normalårskorrigerade värden har använts. Förbrukning per m² är beräknad på total fastighetsyta för respektive kalenderår, 271 856 m² för 2019 och 341 196 m² för 2020.

Värmeförbrukning, biogas



Mål: Minska värmeförbrukningen i befintligt bestånd med 1 procent per kvadratmeter.

Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under kalenderåret är således exkluderade från det årets värden. Normalårskorrigerade värden har använts. Beräknat på total fastighetsyta för respektive kalenderår, 271 856 m² för 2019 och 341 196 m² för 2020. Biogasförbrukningen särredovisades inte för 2019.



Vattenförbrukning

1,51 **607 963**
m³/m² (1,64) m³ (559 012)

Vattenförbrukningen inkluderar alla fastigheter i Trianons ägo per 31 december respektive år. Mätaravläsningar görs manuellt på varje fastighet och inte per kalenderår. Årsförbrukningen per kalenderår är därmed uppskattad från de manuella avläsningarna.

Fokus 2021

- Ytterligare satsningar för att öka andelen förnybar energi och användningen av solceller.
- Det kontinuerliga arbetet med energieffektivisering fortsätter.
- Vid nybyggnation av hyresrätter med investeringsstöd ska energianvändningen endast uppgå till 56% av maxtaket i Boverkets byggregler (BBR:s krav avseende energianvändningen).
- Redovisning av klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter i enlighet med TCFDs* rekommendationer.
- Ytterligare rapportering i enlighet med nya lagkrav.

*Taskforce on Climate-related Financial Disclosure

Människorna som gör det möjligt

Medarbetare och leverantörer

Trianon är ett värderingsstyrt bolag som lägger stor vikt vid att skapa ett hållbart företagsklimat. Ambitionen är att vara en trygg och inkluderande arbetsplats som präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Trianon värnar också om att skapa hållbara relationer med leverantörer – relationer som bygger på transparens, öppenhet och tillit. Året som gått har varit ett annorlunda år då pandemin på olika sätt påverkat arbetsplatsen och inneburit prövningar och anpassningar. Samtidigt har digitaliseringen och vanan hos var och en att hantera digitala verktyg tagit betydande steg framåt.



Värderingar och kultur

Trianons organisation är snabbfotad och flexibel med korta beslutsvägar och stark entreprenörsanda. Stor vikt läggs vid medarbetarnas egna ansvar och engagemang. Under året har en enkät genomförts i samarbete med företagshälsovården för att mäta hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsplats.

Styrning och uppföljning

Trianon har idag drygt 70 medarbetare och arbetsmiljöarbetet koordineras av HR-ansvarig. Arbetet sker enligt svensk lag och arbetsmiljöverkets föreskrifter. Under 2020 har en uppförandekod för medarbetare tagits fram som tydliggör hur vi beter oss mot varandra för att få en trygg och trivsamt arbetsplats. En rutin för eventuella diskrimineringsärenden finns.

Ytterligare policydokument som tagits fram och är relevanta för den allt mer digitaliserade vardagen är informationssäkerhetspolicy, it-policy samt riktlinjer för telefoni och mejl som kommer att implementeras och kommuniceras i organisationen under 2021. En personalhandbok i form av en digital plattform

innehåller lagar och specifika regler samt information om exempelvis arbetstider, försäkringar, semester och förmåner.

När det gäller Trianons relation till leverantörer så ställs höga krav på arbetsvillkor och säkerhet, vilket beskrivs i bolagets uppförandekod för leverantörer. Trianon har även regler om systematisk rapportering kring skador hos entreprenörer, där varje tillbud följs upp för att förhindra att liknande skada sker igen.

Uppföljning sker dels genom regelbundna möten med leverantörer, fastighetsskötare och övriga medarbetare, dels genom en årlig medarbetarenkät. Uppföljningar under 2020 har till största del skett som videomöten.

Introduktionsprogram för nyanställda

Trianon har ett introduktionsprogram för nyanställda som ska ge nya medarbetare en god överblick av företaget och förstå innebörden av bolagets värderingar. Programmet är en viktig del för att säkerställa att alla behandlas lika och ett sätt för bolaget att tidigt förankra värderingar och skapa relationer.

Arbetsmiljö och riskbedömningar

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt. I samarbete med företagshälsovården genomförs kontinuerligt insatser för att garantera en god och säker arbetsmiljö. Trots pandemin har en del av de inplanerade arbetsmiljöutbildningarna kunnat genomföras, till exempel fallskyddsutbildningar samt utbildning i heta arbeten. I utbildningarna poängteras vikten av en kontinuerlig översyn av arbetsmiljön i det dagliga arbetet. Fyra hjärtstartare har köpts in och placerats på kontoren.

Trianon har identifierat personalens säkerhet som en stor risk och därför planeras en uppföljning av utbildning i säkerhet och konflikthantering 2021.

Riskbedömningar gällande arbetsmiljö och säkerhet har gjorts i alla Trianons områden och det har gjorts flera insatser under 2020 för att åtgärda de identifierade riskerna som. Ett fortsatt arbete med att identifiera och åtgärda risker fortlöper kontinuerligt.

Kompetensutveckling

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

Jämställdhet

Trianons organisation präglas av hög jämställdhet då det finns en relativt jämn fördelning av kvinnliga och manliga medarbetare. Sett till områdesmässig fördelning finns det dock insatser att göra. På huvudkontoret är övervägande andel kvinnor, medan det bland fastighets-skötarna finns en övervägande manlig dominans. Trianon arbetar på olika sätt för att bidra till ökad jämställdhet gällande könsbalansen. Till exempel försöker vi rekrytera kvinnor som fastighetsskötare och förvaltare och män till administrativa positioner.

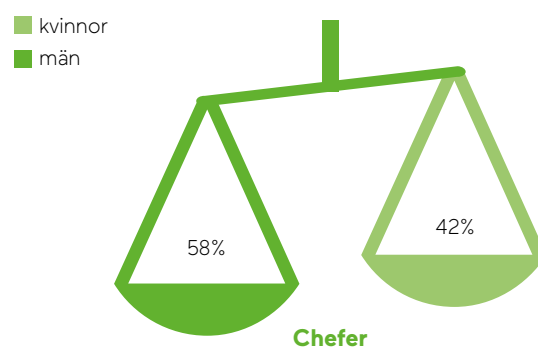
Genomsnittligt antal anställda	2020	2019	2018
Antal anställda	69	59	46
varav kvinnor	28	24	22
varav män	41	35	24

Åldersfördelning %	2020	2019	2018
upp till 29 år	9	6	8
mellan 30-49 år	52	58	61
50 år eller äldre	39	36	31

Fördelning kvinnor och män, samtliga anställda



Fördelning kvinnor och män, chefer



Antal anställda vid årets slut 2020-12-31



Hälsa

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

Alla medarbetare uppmuntras till friskvård och rörelse. Trianon bidrar aktivt till god hälsa genom ett friskvårdsbidrag och gemensamma aktiviteter.

Sjukfrånvaron var under året 5,8 procent (3,1) och antalet arbetsskador var 0. Att sjuktalet ökat beror på covid-19 samt den mer restriktiva hållningen hos var och en att inte komma till arbetet med förkylningssymptom.

Ansvarsfull leverantörskedja

Det finns en stor medvetenhet hos Trianon om de risker som finns i branschen rörande mänskliga rättigheter (exempelvis kring rättvis ersättning, arbetsvillkor och tvångsarbete) och vi värnar om alla som arbetar i bolagets leverantörskedja. För att säkerställa att de mänskliga rättigheterna efterlevs är bolaget noga med att enbart arbeta med etablerade och seriösa partners som lever upp till gällande regler och krav. Kontinuerliga dialoger förs vid upphandlingar av material, renoveringsprojekt och nyproduktion för att säkerställa att

leverantörerna kan garantera goda arbetsvillkor, säkerhet vid byggen samt att ingen av deras anställda arbetar utan kontrakt.

Bolagets uppförandekod för leverantörer har på grund av pandemin inte kunnat implementeras och kommuniceras i tillräcklig utsträckning under 2020 och detta arbete kommer att återupptas 2021. Målet är att bolagets samtliga samarbetspartners ska förbinda sig att verka i enlighet med densamma.

Trianon avser att ta fram en indikator för området, ett arbete som under 2020 fått skjutas fram på grund av pandemin.

Fokus 2021

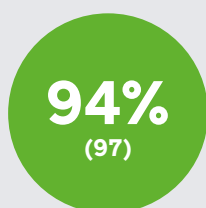
- En uppföljande utbildning i säkerhet och konflikthantering planeras för berörda medarbetare.
- Fysiska personalträffar planeras för att stärka gemenskapen efter året med pandemi då flera personalmöten istället fått äga rum digitalt.
- Fortsatt fokus på implementering av policier.
- Utvärdera hur företaget hanterat pandemin och hur den påverkat individ och organisation.
- Implementering av whistleblower-funktion.

Trianons mål och utfall för medarbetare och organisation 2020:

	Mål	2020	2019	2018
Anställda boende i bolagets fastigheter	25%	23%*	27%	25%
Introduktionsprogram för nyanställda	100%	100%	95%	100%
Frisktal	97%	94%	97%	97%
Trivsel	100%	94%	100%	100%

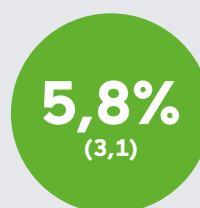
*Minskad andel beror på ett ökat antal anställda i bolaget.

Frisktal



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

Sjukfrånvaro



Sjukfrånvaron under året i förhållande till arbetstiden.

Ökning på grund av covid-19 samt ökad försiktighet vid sjukdomssymptom.



REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 32-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i

Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Malmö den 25 mars 2021
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

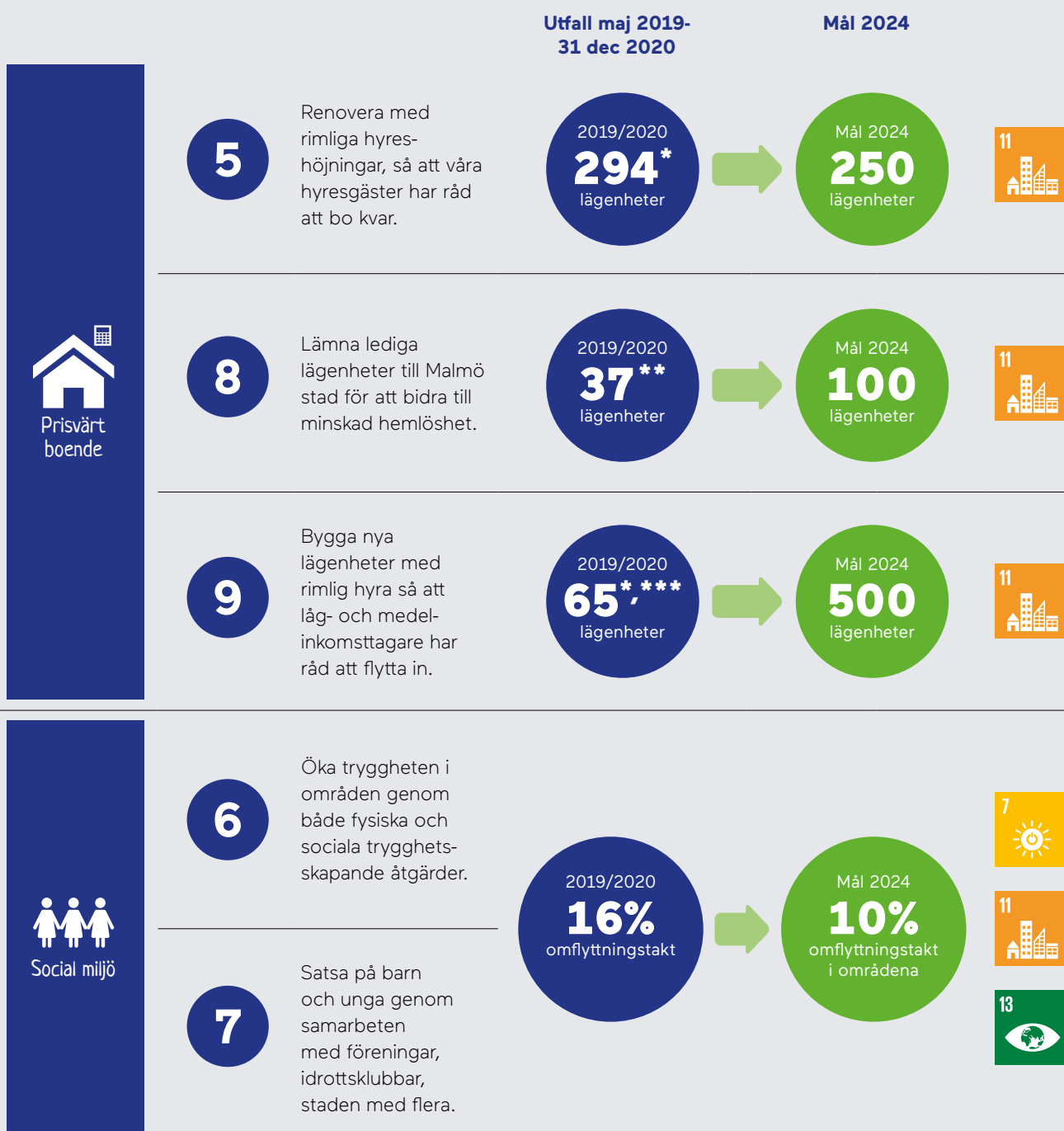
Trianons hållbara hybridobligation

Den hållbara hybridobligationen som vi emitterade 2019 har gett oss ännu större möjligheter att långsiktigt göra både sociala och gröna investeringar i södra och östra Malmö. På så sätt vill vi säkerställa att våra affärer är bra för våra kunder, för våra investerare, aktieägare och för samhället – lokalt och globalt.

Utfallet rapporteras i maj varje år i en separat investerarrapport samt, med start i år, även här i årsredovisningen.



* Inkluderar anställda i Trianons intresseföretag.



* Inkluderar look-back period åren 2017-2018.

** Malmö stad efterfrågar inte lika många lägenheter för sociala kontrakt. Trianons nya uthyrningspolicy godkänner försörjningsstöd som inkomst för 10% av uppsagda lägenheter. Dessa kommer framöver att räknas in.

*** Planerade byggstartar i södra och östra Malmö har skjutits fram på grund av försenade detaljplaner.

Utfall maj 2019-
31 dec 2020



10_a

Bygga nya hyres-
lägenheter med
märknings Silver eller
bättre avseende energi.

2019/2020

61 MWh

Årlig besparing av
energi jämfört med
nybyggnadskrav*

2019/2020

34 ton

Årlig besparing av
CO₂ jämfört med
nybyggnadskrav*

2019/2020

15 %

Lägre energi-
förbrukning jämfört
med nybyggnads-
krav*

7



11



13



10_b

Öka energieffektiviteten
med energibesparing
på 25% eller mer.

2019/2020

61 MWh

Årlig besparing av
energi jämfört med
nybyggnadskrav*

2019/2020

-120 MWh

Årlig besparing
av energi**

2019/2020

743 ton

Årlig besparing
av CO₂**

7



13



10_c

Investeringar och
underhållskostnader för
solceller.

2019/2020

2,1 MW

Effekt solceller

2019/2020

767 MWh

Elproduktion
solceller

2019/2020

242 ton

Undvikit CO₂ utsläpp
genom elproduktion
via egna solceller

7



13



* Avser Trianons nyproduktionsprojekt under ramverket.

** Statistiken avser jämförbart fastighetsbestånd 2018-2020. Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen har ökat med cirka 2% och elförbrukningen har minskat med cirka 6% under perioden. En av anledningarna till detta är energieffektiviserande åtgärder för att minska elförbrukningen under ramverket.



Amina i Malbas.

Stark kursutveckling

och listbyte under 2020

Trianon-aktien är sedan 17 december 2020 noterad på Nasdaq Stockholms huvudmarknad. Intresset för Trianons aktie ökade under 2020 och börskursen steg med 32 (62) procent, från 103,50 (63,80) till 137,00 (103,50) kr. Vid utgången av 2020 uppgick börsvärdet till 4,9 (3,6) Mdkr. Under 2020 omsattes totalt 2,6 (4,7) miljoner aktier till ett värde av 306,4 (422,2) Mkr.

Trianonaktien handlas i Mid Cap-segmentet med oförändrat kortnamn (TRIAN B) och ISIN-kod (SE0009921471).

Aktiekapital

Per den 31 december fanns totalt 37 465 500 (36 465 500) aktier i bolaget, varav 1 521 118 (1 521 118) A-aktier och 35 944 382 (34 944 382) B-aktier. Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde på 2,50 kronor per aktie. Aktiekapitalet uppgår till 93,7 (91,1) Mkr. Varje A-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman och varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren har i bolaget.

Utdelningspolicy

Utdelningen ska långsiktigt uppgå till mellan 30 till 50 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet.

Ingen utdelning lämnades för 2019 på grund av den ökade osäkerheten till följd av COVID-19.

Förslag till utdelning för räkenskapsåret 2020

För räkenskapsåret föreslår styrelsen en utdelning om 1,80 (0,0) kr per aktie. Utdelning för 2018 uppgick till 1,15 kr per aktie.

Hållbar hybridobligation

Under 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 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, senast 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 före transaktionskostnader.

Riktad nyemission

I juni 2020 beslutade Trianon om en riktad nyemission av en miljon aktier av serie B till ett pris om 115 kronor per aktie. I relation till det långsiktiga substansvärdet per aktie om 84,94 kronor per den 31 mars 2020 motsvarar priset en premie om 35 procent. Genom nyemissionen tillförs Trianon 115 Mkr före emissionskostnader. Likviden från nyemissionen avses användas för att öka den finansiella beredskapen för finansiering av fortsatt expansion genom värdeskapande investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd samt att genomföra ytterligare förvärv.

Listbyte till Nasdaq Stockholms huvudmarknad

I november 2019 beslutade styrelsen för Trianon att ansöka om listbyte från Nasdaq First North Premier Growth Market till Nasdaq Stockholms huvudmarknad som ett naturligt steg i bolagets utvecklingsprocess och expansion. Genom listbytet ökar bolagets synlighet på den finansiella marknaden och därigenom stärks bolagets profil i förhållande till investerare, hyresgäster och andra intressenter.

Den 11 december 2020 beslutade Nasdaq Stockholms bolagskommitté att godkänna handel av Trianons aktie på Nasdaq Stockholms huvudmarknad. I enlighet med listbytet presenterades ett prospekt som finns tillgängligt på bolagets webbplats. Inga nya aktier emitterades i samband med listbytet. Första handelsdag på Nasdaq Stockholm var den 17 december 2020.

” Listbytet och noteringen på Nasdaq Stockholms huvudmarknad är en viktig milstolpe för Trianon. Det är ett naturligt steg i bolagets utveckling. Vi hoppas även att listbytet ska öka kännedomen om Trianon och vårt arbete med utveckla och förnya bostadsmarknaden i Malmö med omnejd, säger Mari-Louise Hedbys, CFO på Trianon.

Aktiekursens utveckling



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	Förändring	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

Nyckeltal per aktie

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal utestående aktier, tusental	37 465,5	36 465,5	34 365,5	34 365,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	36 946,4	34 561,1	34 365,5	31 420,3	28 115,5
Eget kapital per aktie, kr	94,28	77,63	57,57	51,13	42,02
Eget kapital per aktie, kr**	82,33	67,27	57,57	51,13	42,02
Resultat per aktie, kr*	13,24	8,55	7,44	10,15	14,29
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	112,86	92,80	69,80	61,86	52,28
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	100,90	82,43	69,80	61,86	52,28

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Ägare den 31 december 2020

De två största ägarna i Trianon är Jan Barchan via bolag samt Olof Andersson privat och via bolag.

De representerar vardera cirka 27 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster.

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Briban Invest AB	10 275 763	27,43%	1 678 047,7	32,80%
Olof Andersson privat och via bolag	10 272 142	27,42%	1 677 685,6	32,80%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	4 332 660	11,56%	433 266,0	8,47%
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	587 435	1,57%	58 743,5	1,15%
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	4 876 516	13,02%	487 651,6	9,53%
Summa	37 465 500	100,00%	5 115 556,2	100,00%

Intjäningsförmåga

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

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

Mkr	31 dec 2020	30 sep 2020	30 jun 2020	31 mar 2020	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019
Hyresvärde	653,4	644,2	624,1	596,2	557,8	529,5	525,1	456,1
Vakanser*	-25,4	-28,9	-28,5	-28,9	-29,7	-26,0	-27,5	-28,3
Kontrakterade vakanser**	-4,3					-11,0	-11,0	-10,7
Rabatter	-6,5	-5,1	-5,9	-5,5	-6,6	0,0	0,0	0,0
Hyresintäkter	617,2	610,2	589,7	561,8	521,5	492,4	486,6	417,1
Fastighetskostnader	-183,6	-186,1	-179,9	-169,7	-165,4	-161,0	-160,1	-134,8
Fastighetsadministration	-18,0	-18,0	-18,0	-17,6	-16,0	-15,2	-15,2	-13,0
Driftsöverskott	415,6	406,1	391,8	374,5	340,1	316,3	311,3	269,3
<i>Överskottsgrad</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>66%</i>	<i>67%</i>	<i>65%</i>	<i>64%</i>	<i>64%</i>	<i>65%</i>
Central administration	-41,6	-41,6	-41,6	-40,2	-40,2	-38,0	-38,0	-31,0
Resultat från andelar i intresseföretag	4,3	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,2
Tomträttsavgäld***	-7,0	-6,7	-6,7	-6,7	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter och kostnader	-120,6	-117,2	-110,3	-105,5	-103,9	-100,9	-100,5	-87,1
Förvaltningsresultat	250,7	241,0	233,6	222,6	196,3	177,8	173,2	151,4
Förvaltningsresultat hänförligt till:								
Moderbolagets ägare	243,1	233,4	227,3	216,3	190,0	171,6	167,0	145,2
Innehav utan bestämmande inflytande	7,6	7,6	6,3	6,3	6,3	6,2	6,2	6,2

* Vakanser har påverkats av pandemin i handelssegmentet

** Från och med 2020Q4 redovisas vakanser som är uthyrda med tillträde inom 12 månader

*** Från och med 2020 säredovisas tomträtt

Finansiering

Trianons verksamhet att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, finansieras med både eget kapital, hybridkapital och externa lån. Genom en väl diversifierad fastighetsportfölj med starka kassaflöden och med hög andel bostäder, säkerställs en god kapitaltillgång.

Under året genomförde Trianon en riktad nyemission som tillförde bolaget 115 Mkr före emissionskostnader. Trianon beslutade också att emittera subordinerade efterställda hållbara obligationer om 100 Mkr av hybridobligationen under det befintliga ramverket om 500 Mkr. Bolaget gjorde även återköp av seniora icke-säkerställda obligationer om 22 Mkr. Trianon genomförde under våren 2020 en refinansiering om 2,6 Mdkr av befintliga banklån samt erhöll nya lån och kreditbeslut i syfte att återköpa obligationer om 350 Mkr. Dessutom gjordes under november 2020 ytterligare en större refinansiering av befintliga i lån i syfte att öka kapitalbindningen i låneportföljen. Omfinansieringen innebär både en förlängd kapitalbindning samt en sänkt genomsnittlig ränta.

Finanspolicy

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

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 5 546,2 Mkr (4 565,0) Mkr vid periodens slut, inklusive obligationslån om 327,7 Mkr (347,4) Mkr. Upplåning har gjorts från fyra svenska kreditinstitut, Nordea, Handelsbanken, Swedbank och Danske Bank. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0) Mkr. Skuldportföljen har ökat på grund av investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv, investeringar i befintliga fastigheter samt nyupplåning vid förvärv av fastigheter.

Ägarlån uppgick till 26,8 Mkr (26,8) vid periodens slut. Av totala räntebärande skulder om 5 546,2 Mkr (4 565,0) var 94 procent säkerställda mot pantbrev och 6 procent icke säkerställda. Icke säkerställda obligationslån uppgick till 327,7 Mkr (347,4) med slutförfall i februari 2021. Trianon erhöll under våren 2020 nya lån och kreditbeslut i syfte att återköpa obligationslånet i sin helhet och har använts för lösen av obligationen i februari 2021. Konvertibellån till personalen uppgick till 11,4 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022.

Kapitalbindning

Trianon arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med Trianons finanspolicy. Trianon eftersträvar en jämn förfallostruktur avseende löptider och motparter. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till 1,6 år (1). Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till 2,5 år med en avvikelse på +/- 1 år.

Kapitalbindning 2020-12-31

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel %
2021	1 487	27%
2022	3 619	65%
2023 och framåt	440	8%
Summa	5 546	100%

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Av totala räntebärande skulder har 65 procent (90) procent rörlig ränta och 35 procent (10) fast ränta. För att minska ränterisken i enlighet med Trianons finanspolicy används traditionella ränteswapar. Vid periodens utgång var 2 460 Mkr (2 060) säkrat

genom ränteswapar, vilket totalt motsvarar 45 procent (46) procent av totala skulder till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,7 år (3,3) vid periodens slut. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till tre år med en avvikelse på +/- 1 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,3 procent (2,4) inklusive swapräntor. Belåningsgraden uppgick till 55,7 procent (55,1) jämfört med det finansiella målet att ej överstiga en belåningsgrad om 60 procent.

Räntebindning 2020-12-31

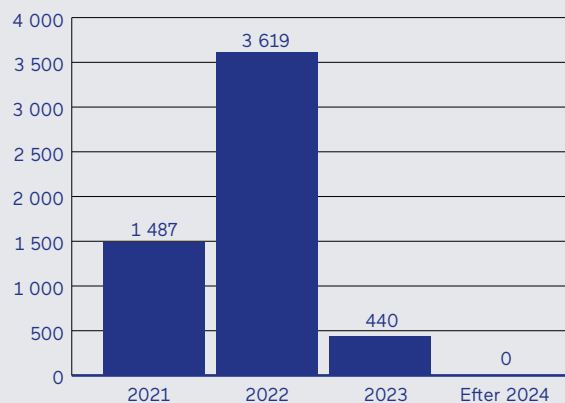
Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel %
2021	1 409	25%
2022	1 376	25%
2023	440	8%
2024 och framåt	2 321	42%
Summa	5 546	100%

Hållbar hybridobligation

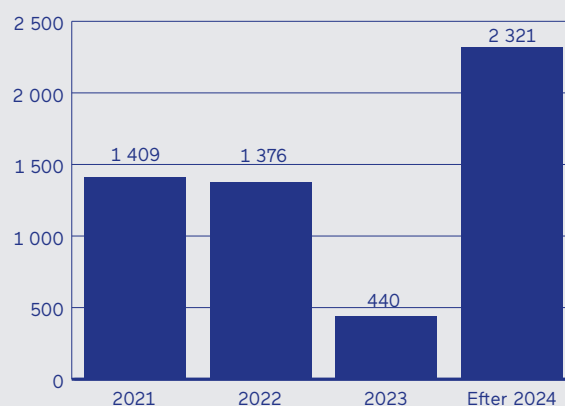
Under 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om 500 Mkr på den nordiska företagsobligationsmarknaden. Obligationerna noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List den 17 maj 2019. Hybridobligationen, som har evig löptid, löper med en initial rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent. Av emissionslikviden på 400 Mkr har 150 Mkr använts som delfinansiering av förvärvet som Trianon gjorde våren 2019 i Hermodsdal och Almhög. Resterande del, 250 Mkr, används under en femårsperiod till en större satsning på sociala och gröna investeringar där ramverket och målen är kopplade till FN:s globala mål för hållbar utveckling.

Den 1 september 2020 beslutade Trianon att emittera ytterligare subordinerade efterställda hållbara obligationer om 100 Mkr under det befintliga ramverket om 500 Mkr som därmed är fullt utnyttjat. Hybridobligationerna emitterades till kurs om 100 % av nominellt belopp. Dessutom har Trianons huvudägare Brihan Invest AB och Olof Andersson Förvaltnings AB tecknat en del av emissionen till motsvarande villkor. Emissionslikviden från Hybridobligationen kommer att användas i enlighet med Bolagets hållbara ramverk daterat 31 mars 2019. Likviden från Hybridobligationen har bokförts som eget kapital minskat med transaktionskostnader och har tillfört det egna kapitalet 99,7 Mkr.

Kapitalbindning



Räntebindning



Finansiella derivatinstrument

Förfallodag	Mkr
2021-06-22	100
2021-06-23	40
2024-03-11	100
2025-03-18	100
2025-09-08	50
2025-09-23	100
2025-10-20	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
Summa	2 460

Riktad nyemission

I juni 2020 beslutade Trianon om en riktad nyemission av en miljon aktier av serie B till ett pris om 115 kronor per aktie. I relation till det långsiktiga substansvärdet per aktie om 84,94* kronor per den 31 mars 2020 motsvarade priset en premie om 35 procent. Genom nyemissionen tillfördes Trianon 115 Mkr före emissionskostnader. Likviden från nyemissionen avses användas för att öka den finansiella beredskapen för finansiering av fortsatt expansion genom värdeskapande investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd samt att genomföra ytterligare förvärv.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 3 635,2 Mkr (2 916,8) Mkr, varav 3 532,3 Mkr (2 830,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 519,7 Mkr (309,6) och nyemission efter transaktionskostnader 111,9 Mkr (204,4) Mkr samt minskade med utdelning till Trianons aktieägare om 0,0 Mkr (39,5) Mkr. Det egna kapitalet har dessutom ökat med 99,7 Mkr (392,2) avseende

emission av hybridobligation. Utdelning kopplat till hybridobligationen har minskat det egna kapitalet med 29,9 Mkr (14,2). Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 82,33 kronor per aktie (67,27) samt inklusive eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 94,28 kronor per aktie (77,63).

Soliditeten uppgick till 35,3 procent (34,6) vid periodens slut.

Kovenanter

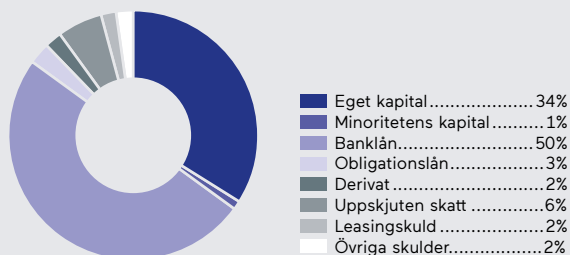
I ramavtal med koncernens finansierande banker har Trianon förbundit sig att uppfylla följande kovenanter; belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent, räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,5 gånger samt soliditeten ska ej understiga 30 procent. Samtliga kovenanter har uppfyllts både under innevarande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



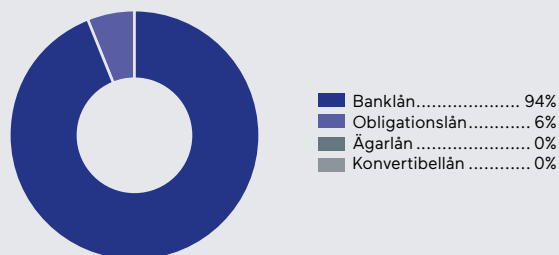
FC Rosengård, ungdom flickor.

* Långsiktigt substansvärde per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation, se definition sidan 133.

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



Finanspolicy	Mål	Utfall 2020	Utfall 2019
Räntebindningstid*	3 år +/-1 år	3,7	3,3
Kapitalbindningstid	2,5 år +/-1 år	1,6	1,0
Andel swap	50-70 %	44%	46%
Belåningsgrad	<60 %	55,7	55,1

* Räntebindningstid påverkas av både andel ränteswap samt av andel lån med fast ränta, vilken uppgick till 35 procent vid årets slut.

Kovenanter*	Andel skulder, %	Kovenant	Utfall 2020	Utfall 2019
Räntetäckningsgrad	79%	>1,5 ggr	3,4	2,6
Belåningsgrad	79%	<60 %	55,7	55,1
Soliditet	55%	>30 %	35,3	34,6

Obligationslån med slutförfall 2021-02-26**	Villkor	Utfall 2020	Utfall 2019
Ram, Mkr	500	500	500
Utestående lån, Mkr	350	350	350
Ränta, %	4,5	4,5	4,5
Stibor 3m + 4,50% stiborgolv lika med noll			
Belåningsgrad	<60 %	55,7	55,1
Räntetäckningsgrad	>1,5 ggr	3,4	2,6

* För definitioner se sidan 133.

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

I februari 2021 emitterades icke säkerställda företagsobligationer om 250 Mkr med en löptid om 2,5 år. Obligationerna löper med en ränta om STIBOR 3m + 2,75 procent.

Fokus 2021

Den genomsnittliga räntan 2021 förväntas sjunka då tidigare obligationslån ersatts av bankfinansiering med marginaler på mellan 1,3-1,4 procent samt äldre swapsäkringar löper ut.

Värdering

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

Externa värderingar under 2020 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare via Forum Fastighets-ekonomi, Bryggan Fastighetsekonomi, Croisette Real Estate Partner samt Newsec Advice. Av totalt 82 fastigheter har 80 fastigheter externvärderats och en fastighet internvärderats under fjärde kvartalet 2020. Fastigheten Bunkeflostrand 155:3 har värderats till anskaffningsvärde och består av 74 500 kvm ej detaljplanerad mark i västra Malmö.

Värdeförändringar

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2020 till 9 462,3 Mkr (7 958,4). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 159,6 Mkr (218,2) för perioden. Investeringarna avser främst hyresgäst Anpassningar av lokaler, uppgraderingar i lägenhetsbeståndet samt fastighetsförbättrande åtgärder med ökat driftnetto som följd.

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 592,0 Mkr (1 423,6) samt via bolag genom förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag uppgick till 0,0 Mkr (56,4). Investeringar i nya förvaltningsfastigheter uppgick till 421,1 Mkr (0,0).

Årets värdeförändringar har uppgått till 406,2 Mkr (292,3) exklusive uppskjuten skatt. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 4,6 procent (4,7) den 31 december 2020. För ytterligare information om avkastning per segment se sid 112, not 16.

Värderingsmetod

Analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation har gjorts i samband med värdering. Värderingen har som huvudmetod utförts genom så kallad kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. För beräkning av

framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmissiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden som använts varierar mellan fem till tjugo år beroende på fastighet. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

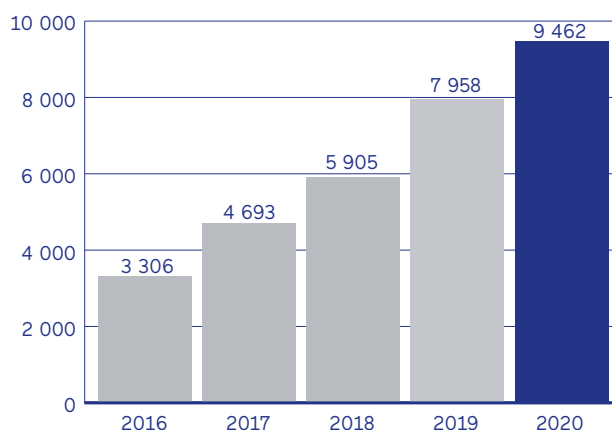
Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2020:

- inflation har antagits till 1,5% 2021 och därefter 2%
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknings
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 2,6% till 7,0%.

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

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



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 Growth Market. Sedan 17 december 2020 är Trianons aktier noterade på Nasdaq Stockholms huvudmarknad, segmentet Mid Cap.

Sedan april 2018 har Trianon en icke säkerställd obligation noterad på Nasdaq Stockholm. Under april 2019 emitterade bolaget ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån, en så kallad hållbar hybridobligation, som noterades på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List den 17 maj 2019.

Bolagsstyrning i bolaget grundas på svensk lag, interna regler och föreskrifter samt Nasdaqs regelverk för emittenter. Trianon följer Svensk Kod för Bolagsstyrning ("Koden"). Trianon avviker från punkten 4.2 i koden då två styrelsesuppleanter har utsetts i enlighet med

vad som anges under rubriken Årsstämma 2020 i detta dokument. Huvudägarna anser detta förfarande vara ändamålsenligt för att förbereda succession och tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsen.

Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Kommunikationspolicy, Insiderpolicy, Finanspolicy, Skattepolicy, Uppförandekoder
- Processer för intern kontroll och riskhantering

Externa regelverk

- Aktiebolagslagen
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning (Koden)
- IFRS standard
- EUs marknadsmissbruksförordning



Aktieägare och aktier

Bolagets aktiekapital uppgick till 93 663 750 kronor per den 31 december 2020, fördelat 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 5 115 562,2 stycken. Börsvärdet den 31 december 2020 uppgick till 4 924 Mkr.

Aktiekapitalet ökade under 2020 med 2 500 000 kronor genom en nyemission av 1 miljon nya B-aktier den 8 juli 2020. Emissionen gjordes till en kurs om 115 kronor per aktie och innebar en utspädning om cirka cirka 2,7 procent av bolagets totala antal aktier.

De två största ägarna i bolaget är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 27 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster. Mer information om bolagets ägarstruktur finns på sid 54.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. På bolagsstämma utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn. Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas. Enligt bolagets bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

Rätt att delta i bolagsstämma

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

Initiativ från aktieägare

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

Valberedning

Vid bolagets årsstämma den 17 juni 2020 beslöts att anta principer för tillsättande av bolagets valberedning och valberedningens arbete. Valberedningen ska utgöras av styrelseordföranden och en representant för var och en av de tre största aktieägarna vid utgången av september månad 2020. Om någon av de tre största aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot av valberedningen övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet. Valberedningen ska inom sig utse en ordförande att leda arbetet.

Valberedningen kommer att konstitueras och sammanträda i god tid före årsstämman 2021 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på bolagets webbplats.

Årsstämma 2020

Årsstämma hölls i bolaget den 17 juni 2020. Vid bolagsstämman fanns 89 procent av rösterna representerade. Samtliga styrelseledamöter närvarade vid stämman. Dessutom närvarade bolagets revisor vid årsstämman. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Räakenskaper för 2019 fastställdes av stämman och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

- Omval av styrelseledamöterna Mats Cederholm, Olof Andersson, Boris Lennerhov, Viktoria Bergman samt Elin Thott. Mats Cederholm omvaldes som styrelseordförande.
- Nyval av styrelseledamöterna Jens Ismunden och Axel Barchan.
- Omval av två styrelsesuppleanter, Ebba Leijonhufvud och Sofie Karlsryd, döttrar till Jan Barchan (Briban Invest AB) respektive Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB). Bolagets huvudägare anser att detta är ett ändamålsenligt sätt att förbereda successionen i bolagets styrelse samt ett sätt att tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsearbetet. Varken Ebba Leijonhufvud eller Sofie Karlsryd har några operativa funktioner i bolaget.
- Styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 1 000 000 (875 000) kronor, varav styrelsens ordförande ska erhålla 250 000 (250 000) kronor samt övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget ska erhålla 125 000 (125 000) kronor vardera samt att styrelsesuppleanter ska erhålla 62 500 (62 500) kronor vardera.
- Arvode för arbete i revisionsutskottet ska utgå med totalt 120 000 kronor varav 60 000 kronor till ordföranden och 30 000 kronor vardera till övriga ledamöter.
- Beslut om att ingen utdelning ska lämnas.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan.
- Omval av Mazars AB, med Anders Persson som huvudansvarig revisor samt val av Rasmus Grahnsom ny revisor (personlig medrevisor till Anders Persson).
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Emissionsbemyndigande om 2 100 000 (2 100 000) aktier.

Styrelse

Styrelsen är bolagets högsta beslutande organ efter bolagsstämman. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets förvaltning och organisation, vilket innebär att styrelsen är ansvarig för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål, identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och möjligheter fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning samt utvärdera den operativa ledningen. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör. Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av bolagsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter, med högst tre suppleanter.

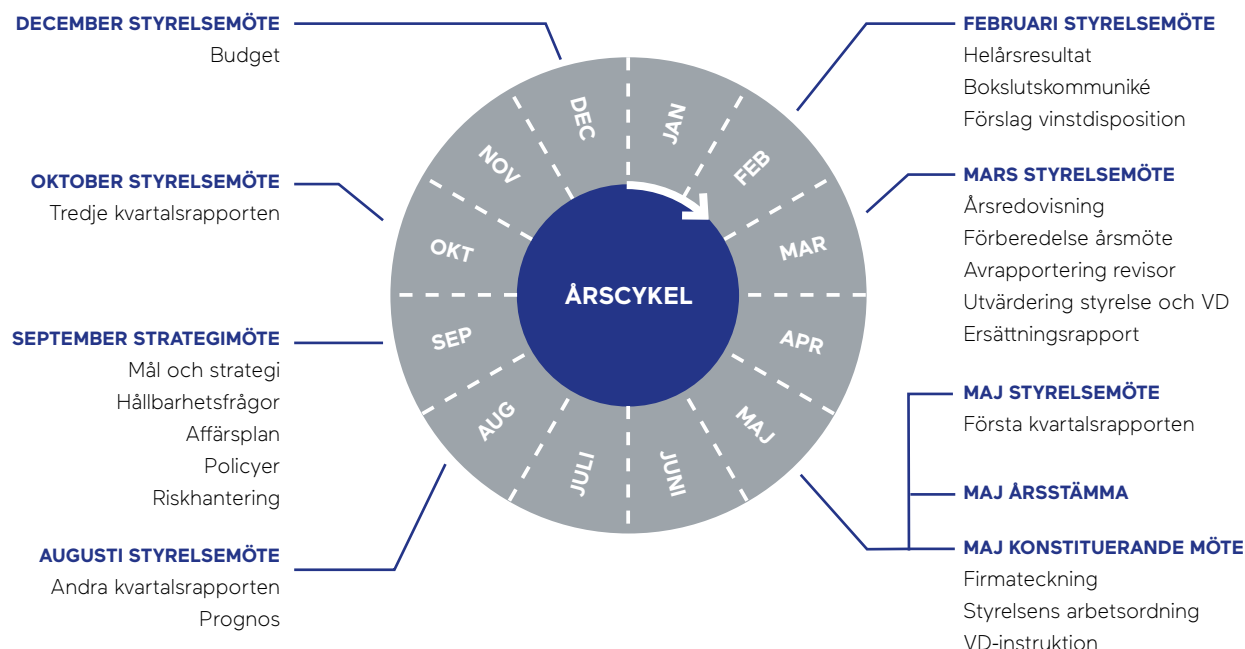
Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör samt finansiell rapportering.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

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

Utskott

Under 2019 har bolaget inrättat ett revisionsutskott bestående av två styrelseledamöter, jämte styrelseordföranden. Syftet med revisionsutskottet är att öka kvaliteten på bolagets och koncernens revision, förstärka kontakten mellan styrelsen och bolagets revisor samt öka kvaliteten och förstärka tillsynen och kontrollen över bolagets finansiella riskexponering, riskhantering och finansiella rapportering. Revisionsutskottet genomförde 4 sammanträden under 2020.

Styrelsen har inte inrättat något särskilt ersättningsutskott utan utgörs av styrelsen i sin helhet.



Styrelsens arbete 2020

Styrelsen har under 2020 bestått av sex ledamöter och två suppleanter fram till årsstämman 17 juni 2020 och därefter sju ledamöter och två suppleanter.

Styrelsen har haft 20 protokollförda styrelsemöten under året. Vid styrelsens möten behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget så som fastställande av styrdokument, strategiska ställningstaganden, köp och försäljning av fastigheter samt finansiering av verksamheten. Vid det konstituerande styrelsemötet som hölls efter årsstämman fattades beslut om firmateckning. Beslut fattades gällande styrelsens arbetsordning samt VD-instruktion som fastställdes vid mötet.

Under året har styrelsemöten även behandlat emission av ytterligare hybridobligationer inom ramverket Hybridobligationerna, samt om nyemission enligt bemyndigande på årsstämma, återköp av utestående

icke-säkerställda obligationer, refinansiering av befintliga banklån och riskhantering, intern kontroll samt framtagande av prospekt som en del i förberedelser inför listbytet till Nasdaq Stockholm Mid Cap under året.

Utvärdering av styrelsen skedde under vintern 2020 under ledning av valberedningens ordförande. Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

Styrelsearvoden framgår enligt tabell nedan och någon ersättning utöver styrelsearvoden samt arvoden för utskottsarbete har ej utgått.

I januari 2021 utsågs inom bolagets styrelse Boris Lennerhov, styrelseledamot och vice ordförande till ny styrelseordförande intill tiden för nästa årsstämma.



Från vänster: Ebba Leijonhufvud, Axel Barchan, Jens Ismunden, Viktoria Bergman, Olof Andersson, Sofie Karlsryd, Boris Lennerhov, Elin Thott och Mats Cederholm.

Styrelse 2020	Funktion	Invald	Ersättning	Oberoende *	Oberoende **	Styrelsemöten	Möte revisionsutskott ****
Mats Cederholm	Ordförande	2010	280 000	Ja	Ja	20/20	4/4
Boris Lennerhov	Ledamot och Vice ordförande***	2017	140 000	Ja	Ja	20/20	4/4
Olof Andersson	Ledamot och VD	2006	0	Nej	Nej	20/20	4/4
Jan Barchan	Ledamot (1 januari-17 juni 2020)	2010	62 500	Ja	Nej	6/7	
Axel Barchan	Ledamot (17 juni-31 december 2020)	2020	62 500	Ja	Nej	13/13	
Viktoria Bergman	Ledamot	2017	140 000	Ja	Ja	20/20	4/4
Jens Ismunden	Ledamot (17 juni-31 december 2020)	2020	62 500	Ja	Nej	13/13	
Elin Thott	Ledamot	2017	125 000	Ja	Ja	20/20	
Sofie Karlsryd	Styrelsesuppleant	2010	62 500	Ja	Nej	11/20****	
Ebba Leijonhufvud	Styrelsesuppleant	2017	62 500	Ja	Nej	13/20****	

* Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen

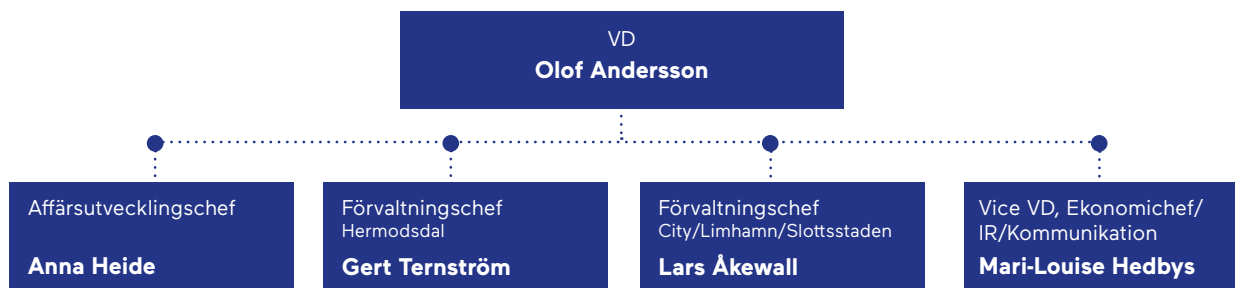
** Oberoende i förhållande till bolagets större ägare

*** Vice ordförande sedan 17 juni 2020.

**** Adjungerade eller som personlig ställföreträdare

Ledning

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare



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

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

Ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

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

Ersättning till VD framgår av årsredovisningens not 7, Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt.

Enligt verkställande direktörens anställningsavtal gäller en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Om verkställande direktören säger upp sig är uppsägningstiden sex månader. Utöver lön

under uppsägningstiden har verkställande direktören vidare rätt till avgångsvederlag om sex månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. Enligt anställningsavtalet för vice verkställande direktören/ekonomichefen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Respektive anställningsavtal för verkställande direktören och vice verkställande direktören/ekonomichefen innehåller sedvanliga konkurrensklausuler som omfattar en period om tolv månader efter anställningens upphörande. Trianon har följt de av årsstämman 2020 beslutade riktlinjerna. Ersättningsrapport publiceras från 2021 och kommer att finnas tillgänglig på bolagets webbplats.

Organisation

Bolaget befinner sig fortsatt i en expansiv fas, vilket innebär att organisationen växer i takt med detta. Vid årets slut uppgick antalet medarbetare till 71 personer, varav 30 kvinnor.

Förvaltningsorganisationen har delats in i följande förvaltningsområden med ansvariga förvaltningschefer:

- City, Limhamn, Oxie, Burlöv och Skurup
- Lindängen
- Hermodsdal

Affärsutvecklingschefen ansvarar för nyproduktion, utvecklingsfastigheterna Rosengård Centrum och Entré, kundservice, marknads- och hållbarhetsarbetet i företaget. Uthyrningen har utökats under året.

Ekonomichefen ansvarar för ekonomi, finansfunktion, HR, kommunikation och Investor relations.

Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Syftet med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitliga och framtagna i enlighet med god redovisningssed och i övrigt följer tillämpliga lagar och regler.

Trianon tillämpar COSO-ramverket, som är ett internationellt erkänt och vedertaget ramverk för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö - Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för kommittéerna, VD och den finansiella rapporteringen, uppförandekod och policyer.

Riskbedömning - Identifiering, bedömning och hantering av risker är central både gällande processen för den övergripande riskanalysen samt identifiering av väsentliga processer kopplat till intern kontroll för den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter - Till varje identifierad risk ska kontroller kopplas tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå.

Information och kommunikation - Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Ledningsgruppens månadsvisa möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning.

Styrning och uppföljning - Systemet för intern kontroll och riskhantering ska följas upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls, att förändringar sker vid behov och att utvärdera förändringar i arbetssätt.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån ett övergripande perspektiv fastställt policydokument, vilka revideras och fastslås årligen. Utifrån dessa ansvarar VD för att utforma interna processer och instruktioner. Samtliga policyer har under 2020 anpassats till att bolaget genomfört listbyte till Nasdaq Stockholm, Mid Cap.

Styrelsen har under året reviderat eller fastslagit följande policyer:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Insiderpolicy
- Kommunikationspolicy
- Riskpolicy
- Miljöpolicy
- Närståendepolicy
- Intern kontroll policy
- Finanspolicy
- Skattepolicy

Ledningen har under året reviderat eller fastslagit följande policyer:

- IT-policy, medarbetare
- IT-policy, drift

- Riktlinjer för IR-arbete
- Uppförandekod, medarbetare
- Uppförandekod, leverantörer
- Inköspolicy
- Informationssäkerhetspolicy

Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Mazars AB med Anders Persson som huvudansvarig revisor och Rasmus Grahn som ny personlig medrevisor till Anders Persson. Under räkenskapsåret 2020 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisorer till 2,4 Mkr (1,8) varav lagstadgade revisionsuppdrag uppgick till 1,8 Mkr (1,5).

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på bolagets webbplats.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 61-66 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

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

Malmö den 25 mars 2021
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Styrelse



BORIS LENNERHOV

Född 1955. Styrelseordförande sedan 2021. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i: Gekås AB, Casmé AB, Vesterhavsggruppen AB, Hembergs AB. Styrelseledamot i: Boris L Konsult AB, Ideella föreningen Hallands Travsällskap.

Tidigare befattningar: Styrelseordförande, styrelseledamot, verkställande direktör i Gekås AB och andra uppdrag i koncernen.

Aktieäggande i bolaget: 25 640 B-aktier privat och via bolag.



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 AB. Styrelseledamot i: Copenhagen Malmö Port AB, Malmö Citysamverkan Service AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i: Frukthandlarn På Limhamn AB.

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

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 549 396 B-aktier, privat och via Olof Andersson Förvaltnings AB.



AXEL BARCHAN

Född 1993. Styrelseledamot sedan 2020.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Utbildning: Ekonomie kandidatexamen vid Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och verksam i Brihan Invest AB. Styrelseledamot i Utvecklings AB Laburnum och Nok9 AB.

Tidigare befattningar: Investment banking, Carnegie.

Aktieäggande i bolaget: 28 900 B-aktier.



VIKTORIA BERGMAN

Född 1965. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

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

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Galber AB. Styrelseledamot i Vattenfall AB, vice ordförande i WaterAid Sverige och styrelsesuppleant i Fastighets AB Nötskrikan.

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

Aktieäggande i bolaget: 2 600 B-aktier.



JENS ISMUNDEN

Född 1976. Styrelseledamot sedan 2020.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Övriga nuvarande befattningar: Senior Advisor i AB Grenspecialisten och RoosGruppen AB. Styrelseledamot i Lendify AB.

Tidigare befattningar: Investeringschef i AB Grenspecialisten och Chief Dealer, Danske Bank Markets.

Aktieäggande i bolaget: 1 350 B-aktier.



ELIN THOTT

Född 1972. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Utbildning: Jur. kand., Lunds universitet.

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

Tidigare befattningar: Inga.

Aktieäggande i bolaget: Inget.



SOFIE KARLSRYD

Född 1986. Styrelsesuppleant sedan 2010.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Utbildning: Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö universitet.

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

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

Aktieäggande i bolaget: 8 983 B-aktier.



EBBA LEIJONHUFVUD

Född 1979. Styrelsesuppleant sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

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

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

Tidigare befattningar: Inga.

Aktieäggande i bolaget: Inget.

Ledning



OLOF ANDERSSON

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

Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

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

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

Aktieäggande i bolaget: 722 746 A-aktier och 9 549 396 B-aktier, via Olof Andersson Förvaltnings AB.



MARI-LOUISE HEDBYS

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

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Mahema Invest AB. Mari-Louise Hedbys innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.

Tidigare befattningar: Business Controller Finnlines samt övriga ekonomisuppleantuppdrag.

Aktieäggande i bolaget: 39 000 B-aktier.

Konvertibler: 1 250 000 kronor.



ANNA HEIDE

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

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd, styrelseledamot i FC Rosengård

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

Aktieäggande i bolaget: 20 605 B-aktier.

Konvertibler: 1 000 000 kronor.



LARS ÅKE WALL

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

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

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

Aktieäggande i bolaget: 100 000 B-aktier.

Konvertibler: 1 500 000 kronor.



GERT TERNSTRÖM

Född 1962. Förvaltningschef sedan 2019. Ansvarig för Hermodsdal.

Utbildning: 4 år byggtkniskt gymnasium

Tidigare befattningar: Marknadsområdeschef Kungsliden Fastighets AB, Malmö

Aktieäggande i bolaget: Inget.

Konvertibler: 500 000 kronor.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Trianon (publ) ("Trianon" eller "Bolaget") med organisationsnummer 556183-0281 med säte i Malmö, Sverige, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari-31 december 2020. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar, utvecklar och bygger både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och fastigheterna återfinns i Malmö, Skurup och Burlöv. Fastighetsinnehavet består av 82 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 402 000 kvm exklusive cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser och fastigheter redovisade som intressebolag. Av det totala fastighetsvärdet utgör 75 procent bostäder och samhällsfastigheter och 25 procent handel och kontor. Totalt har Trianon cirka 3 900 lägenheter. Bostäderna befinner sig både i city, Limhamn, Lindängen, Hermodsdal, Oxie, Skurup och Burlöv. 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. Per den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd till 9 462,3 Mkr (7 958,4).

Trianons B-aktier noterades första gången 2017 på Nasdaq First North Premier, numera Nasdaq First North Premier Growth Market med kortnamn TRIAN B. Sedan den 17 december 2020 är B-aktien noterad på Nasdaq Stockholm. Trianon har två obligationer noterade på Nasdaq Stockholm, en icke säkerställd företagsobligation

som emitterades 2018 och en hållbar hybridobligation med både grönt och socialt ramverk, som emitterades 2019.

Bolagets finansiella mål är följande:

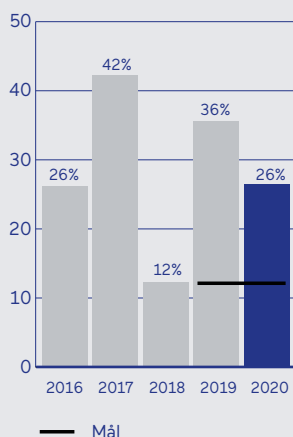
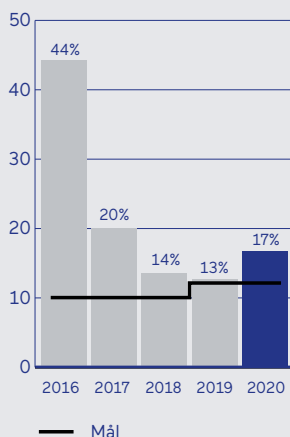
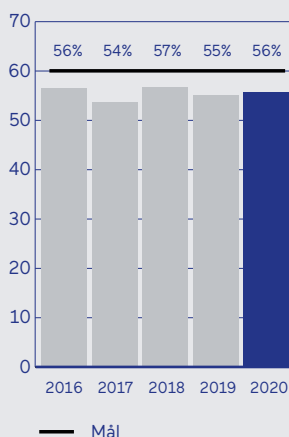
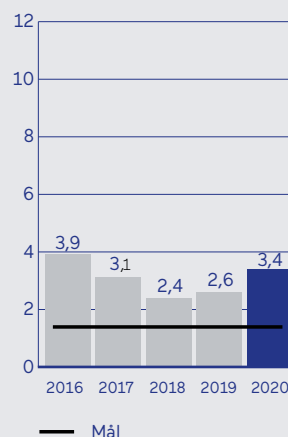
- Att öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.
- Den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital ska som lägst uppgå till 12 procent över en konjunkturcykel. Detta för att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet.
- Belåningsgraden ska som högst uppgå till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

För räkenskapsåret 2020 ökade förvaltningsresultatet med 26,4 procent, och justerat för engångskostnader i samband med listbyte uppgick ökningen till 30 procent (35,6). Avkastningen på eget kapital uppgick till 16,7 procent (12,7), belåningsgraden till 55,7 procent (55,1) samt räntetäckningsgraden till 3,4 gånger (2,6). Fastighetsportföljen bestod vid årets utgång av 75 procent (75) bostads- och samhällsfastigheter.

Koncernen bestod, per bokslutsdagen, av 70 hel-ägda bolag, 5 delägda bolag, 2 joint venture samt 2 intressebolag. Moderbolaget äger 7 fastigheter och övriga 75 fastigheter ägs via dotterbolag.

Moderbolag

Moderbolaget redovisade en nettoomsättning om 61,1 Mkr (60,4) och ökningen hänförs till ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Moderbolaget äger 7 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör 99 procent (98)

Ökning av förvaltningsresultatet, %**Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %****Belåningsgrad, %****Räntetäckningsgrad, ggr**

av de totala intäkterna Rörelseresultatet uppgick till -32,3 Mkr (-17,3). Rörelsens kostnader belastas med kostnader för listbyte till Nasdaq Stockholm, Mid Cap med 6,5 Mkr (0,0).

Värdeförändringar derivat uppgick till 8,8 Mkr (-14,5) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Värdeförändring av derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Skatt på periodens resultat uppgick till -0,6 Mkr (15,3) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat.

Organisation

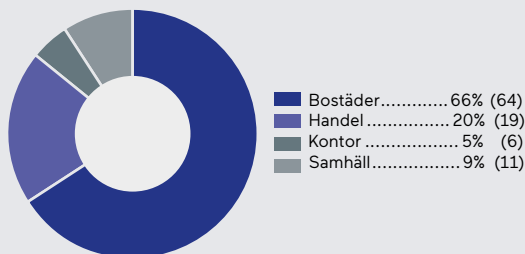
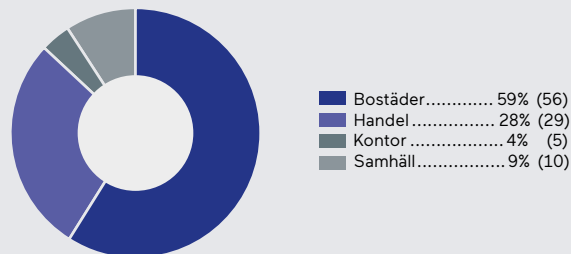
Trianons organisation består av koncernövergripande funktioner anställda i moderbolaget samt förvaltningsorganisation och administrativ personal anställda i sammanlagt två olika bolag inom koncernen. Förvaltningsorganisationen är fördelad på lokala förvaltningskontor på Lindängen, Hermodsdal, Limhamn, Rosengård, Entré samt i city. Förvaltning sker med egenanställd personal såsom till exempel fastighetsförvaltare, fastighetstekniker, fastighetsskötare och bovärdar. Trianon rekryterar utifrån de egna bostadsområdena och 16 (16) av 69 (59) genomsnittligt antal 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 69 (59) genomsnittligt antal anställda under räkenskapsåret, varav 28 kvinnor (24) och 41 män (35).

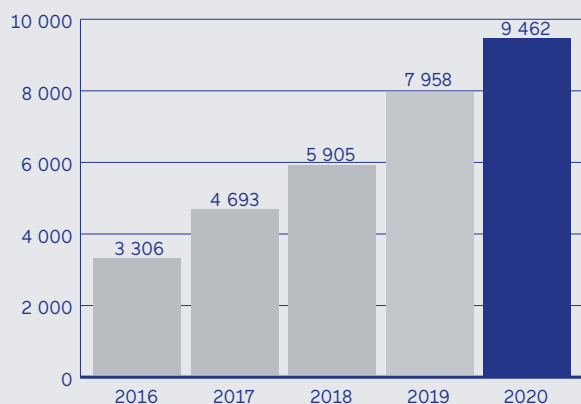
Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena City, Limhamn/ Slottsstaden, Lindängen/ Hermodsdal, Rosengård, Oxie, Skurup och Burlöv. Fastighetsinnehavet består av 82 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 402 000 kvm exklusive cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. Trianon har vid räkenskapsårets utgång cirka 3 900 stycken lägenheter. Det totala hyresvärdet uppgick till 653,4 Mkr (557,8) samt den ekonomiska uthyrningsgraden till 94,5 procent (93,5) vid periodens utgång. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat på grund av ökad uthyrning. Per den 31 december 2020 uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 9 462,3 Mkr (7 958,4). Andel per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2020 uppgick till följande; bostäder 66 procent (64), handel 20 procent (19), kontor 5 procent (6), samhäll 9 procent (11). Andelen bostäder har ökat till följd av förvärv av bostadsfastigheter under räkenskapsåret.

Under 2020 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,8 procent (0,4) av de totala hyresintäkterna.

Fastighetsvärde per segment**Hyresvärde per segment****Finansiering och finansiell ställning**

Trianons verksamhet att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, finansieras med både eget kapital och externa lån. Genom en väl diversifierad fastighetsportfölj med starka kassaflöden och med hög andel bostäder, säkerställs en god kapitaltillgång.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr

Det egna kapitalet ökades med 115 Mkr före transaktionskostnader genom en nyemission om 1 miljon aktier i juli 2020. Dessutom ökades det egna kapitalet med 100 Mkr före transaktionskostnader genom en emission av ytterligare 100 Mkr av den hållbara hybridobligation som emitterades 2019. Obligationsramen är därmed fullt utnyttjad om totalt 500 Mkr. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm och bokförs som eget kapital. Hybridobligationen som har evig löptid, löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent.

Det egna kapitalet uppgick till 3 635,2 Mkr (2 916,8), varav 3 532,3 Mkr (2 830,9) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 519,7 Mkr (309,6) samt med 111,9 Mkr (204,4) hänförligt till nyemission efter transaktionskostnader. Ingen utdelning utbetalades under 2020 (-39,5). Emission av den hållbara hybridobligationen om 100 Mkr ökade det egna kapitalet med 99,7 Mkr (392,2) efter transaktionskostnader. Utdelning på hybridobligationen minskade det egna kapitalet med -29,9 Mkr (-14,2) Mkr under räkenskapsåret. Soliditeten uppgick till 35,3 procent (34,6) vid periodens slut.

Trianons räntebärande skulder uppgick till 5 546,2 Mkr (4 565,0) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 327,7 Mkr (347,4) 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 Stibor satt till noll.

Obligationslånet förföll i februari 2021. Under andra kvartalet 2020 erhöles nya lån och kreditbeslut i syfte att återköpa obligationslånet i sin helhet. Vid ett publikt återköpserbjudande i juni 2020 återköptes 22 Mkr till kurs 100,20 procent. Långfristiga ägarlån uppgick till 26,8 Mkr (26,8) vid periodens slut. Konvertibellån till personalen uppgick till 11,4 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Konvertibellånet löper med en ränta på 2,25 procent under tre år och förfaller i slutet av år 2022. En omklassificering har skett mellan långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder för jämförelseåret 2019. För mer information se, Redovisningsprinciper sidan 95. Inga av Trianons väsentliga nyckeltal har påverkats av omklassificeringen.

Trianon arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med Trianons finanspolicy. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till cirka 1,6 år (1,0). Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till 2,5 år med en avvikelse på +/- 1 år. Avtal har tecknats om refinansiering av låneskuld om 814,7 Mkr med förfall under 2021, vilket räknats in i kapitalbindningen. Beloppet inkluderar avtal om 328 Mkr i form av bankfinansiering för att ersätta obligationslån med förfall i februari 2021.

Räntesäkring för att begränsa ränterisk, sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 2 460 Mkr säkrat genom ränteswapar. Derivatskulden uppgick till 167,3 Mkr (133,5) vid periodens utgång. Förändringen av marknadsvärdet av derivatinstrument är ej kassaflödespåverkande och vid derivatens slutförfallodag är värdet noll.

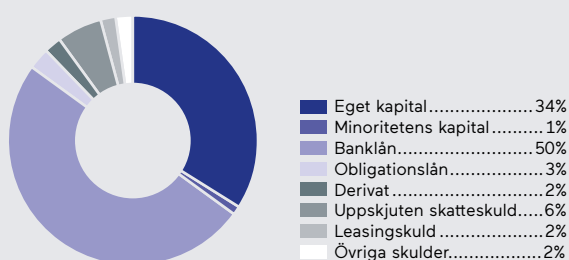
Trianons räntebärande skulder löper både med fast och rörlig ränta. Vid periodens slut uppgick andelen räntebärande skulder med fast ränta till 35 procent och andel med rörlig ränta till 65 procent.

Genomsnittlig ränta under perioden uppgick till 2,3 procent (2,4) inklusive swapräntor och den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,7 år (3,3). Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till 3 år med en avvikelse på +/- 1 år.

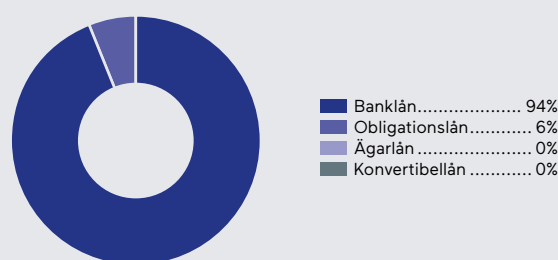
Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder uppgick till 196,5 Mkr (151,4). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt -1 039,5 Mkr (-1 168,9). Årets investeringar i befintliga fastigheter, fastighetsförvärv och nybyggnadsprojekt uppgick till -599,2 Mkr (-281,2) och förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag uppgick till -382,7 Mkr (-887,0). Detta har finansierats med 178,5 Mkr (149,2) från den löpande verksamheten samt upptagna lån om 908,0 Mkr (716,9). Amortering av lån uppgick till -125,6 Mkr (-89,9). Nyemission under räkenskapsåret har påverkat kassaflödet positivt med 111,9 Mkr (204,4) samt hybridobligationsemission med 99,7 Mkr (392,2). Utdelning hybridobligation uppgick till -29,9 Mkr (-14,2). Utdelning till bolagets aktieägare och minoriteter minskade kassaflödet med -0,7 Mkr (-42,0). Totalt uppgick årets kassaflöde till 102,4 Mkr (147,7). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 280,1 Mkr (177,7).

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder



Resultat

Årets resultat uppgick till 537,4 Mkr (307,1), varav 519,7 Mkr (309,6) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare om 13,24 kronor per aktie (8,55) före utspädning och 13,23 kronor per aktie (8,55) efter utspädning. Avkastning på eget kapital uppgick till 17 procent (13).

Hysesintäkterna ökade med 24 procent och uppgick till 553,2 Mkr (446,4). Ökningen hänför sig främst till förvärvade fastigheter, uthyrning samt inflyttning i nyproducerade fastigheter. Hysesintäkter i det kommersiella beståndet har under 2020 påverkats negativt av pandemin med totalt cirka 5 Mkr. De minskade intäkterna härrör sig till minskade omsättningshyror, försenade inflyttningar samt hyresrabatter i enlighet med reglerna för statligt stöd. Hyresrabatterna uppgick till 2,6 Mkr, varav 50 procent (1,3 Mkr) har erhållits som statligt stöd. Dessa har redovisats i den period som de skulle ha infallit. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 8,5 Mkr (20,5). Hyresvärdet uppgick till 653,4 Mkr (557,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,5 procent (93,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till -187,3 Mkr (-167,6). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och sista kvartalet och lägst under tredje kvartalet. Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 132 (107) lägenheter har renoverats under året. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet. Driftsöverskottet ökade med 29 procent och uppgick till 368,5 Mkr (285,5). Överskottsgraden uppgick till 67 procent (64).

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture uppgick till 307,5 Mkr (177,2). Ökningen beror främst på förvärv av fastigheter samt värdeförändring av den delägda fastigheten Burlöv Center som förvärvades i slutet av 2020. Burlöv Center har per bokslutsdagen internvärderats med bas i en externvärdering genomförd vid förvärvstillfället. Med hänsyn tagen till den korta tid som Trianon ägt fastigheten har internvärderingen tagit hänsyn till den osäkerhet som råder avseende handelns utveckling och påverkan av rådande pandemi samt storleken på de investeringar som krävs i fastigheten. Internvärderingen understiger externvärderingen med cirka 25 procent. Ej detaljplanerade byggrätter om 100 000 kvm har ej värderats i enlighet med bolagets värderingsprinciper vare sig i den interna eller externa värderingen. Förvärvet gjordes som en off-marketaffär med kort tidsintervall mellan avtal och tillträdesdag.

Central administration uppgick till -52,9 Mkr (-35,8). Central administration belastas med kostnader av engångskaraktär om 6,5 Mkr (0,0) relaterade till listbyte till Nasdaq Stockholm. Utöver detta har central administration belastats med 4,4 Mkr (2,2) reserverat för befarade kundförluster. Organisationen har utökats i samband med förvärv av fastigheter. Totalt genomsnittligt antal anställda uppgår till 69 (59) varav 34 (25) tjänstemän.

Finansiella kostnader uppgick till -85,7 Mkr (-66,6) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,3 procent (2,4). Finansiella kostnader har ökat beroende på ökad upplåning i samband med förvärv av förvaltningsfastigheter och investeringar i nybyggnadsprojekt. Finansiella kostnader belastas med -6,4 Mkr (-5,8) avseende räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter). Denna post särredovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Årets förvaltningsresultat ökade med 26 procent (36) till 224,2 Mkr (177,3), varav förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag uppgick till 0,5 Mkr (-0,3). Förvaltningsresultatet belastas med engångskostnader för listbyte till Nasdaq Stockholm med 6,5 Mkr (0,0) och justerat för dessa uppgår ökningen av förvaltningsresultatet med 30 procent (36).

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 406,2 Mkr (292,3). Värdeförändringarna beror främst på värdeskapande investeringar i beståndet, nytecknade hyreskontrakt i det kommersiella beståndet samt marknadsvärdeförändring i bostadsbeståndet. Samtliga fastigheter har externvärderats vid periodens slut förutom någon mindre projektfastighet av lägre värde. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,6 procent (4,5) samt för bostadsfastigheter till 4,2 procent (4,3). Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -62,3 Mkr (-81,9) för perioden. Av detta avser -28,4 Mkr (-27,4) under året realiserad swapränta. Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Skatt på periodens resultat uppgick till -113,9 Mkr (-80,5) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter -120,5 Mkr (-93,1), värdeförändringar av derivatinstrument 7,0 Mkr (11,2), skatt avseende obeskattade reserver i dotterbolag -1,1 (-1,2) samt förändring av uppskjuten skattefordran 4,8 Mkr (4,9). Aktuell skatt uppgick till -4,1 Mkr (-2,3).

Hållbarhet

Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet är viktiga framgångsfaktorer och en del av det ansvar som Trianon har som fastighetsägare och hyresvärd. Att arbeta aktivt och målmedvetet med

hållbarhet bidrar både till minskade affärsrisker och ökade affärsmöjligheter, och bolaget arbetar därför målstyrt och långsiktigt med hållbar utveckling i hela organisationen.

Genom bolagets affärsmodell, som bygger på förvaltning, jobbskapande, trygghetsskapande och satsningar på barn och ungdomar, är Trianon drivande i frågor som rör social samhällsutveckling. Det har visat sig vara en framgångsrik modell som bidrar till minskat utanförskap och ökad framtidstro i socioekonomiskt utsatta områden samtidigt som det långsiktigt gynnar ekonomisk tillväxt, både för bolaget och samhället i stort.

Under räkenskapsåret har Trianon emitterat ytterligare 100 Mkr av en hållbar hybridobligation med sociala och gröna mål, vilket möjliggör ytterligare sociala och miljömässiga investeringar. Det hållbara ramverket består av tio mätbara hållbarhetsmål direkt kopplade till de globala målen i Agenda 2030.

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

För mer information om Trianons hållbarhetsarbete hänvisas till Hållbarhetsrapporten 2020 på sidorna 32-51.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Hybridobligationsemission

Under tredje kvartalet 2020 emitterades ytterligare 100 Mkr av det subordinerade efterställda hållbara obligationslånet som emitterades ursprungligen 2019. Det totala ramverket om 500 Mkr är därmed fullt utnyttjat. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

Hybridobligationen, som har evig löptid, löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent.

Hybridobligationen har bokförts som eget kapital minskat med transaktionskostnader.

Nyemission

Trianon gjorde, den 7 juli 2020, en riktad nyemission av 1 000 000 aktier av serie B i enlighet med bemyndigande från årsstämma. Emissionen genomfördes till kursen 115 kronor per aktie, motsvarande stängningskursen samma dag. Bolaget tillfördes genom emissionen 115 Mkr före transaktionskostnader.

Listbyte

Trianon godkänns för listbyte till Nasdaq Stockholms huvudmarknad. Första handelsdag på den nya listan var 17 december 2020.

Emission av företagsobligationer

Under februari 2021 emitterade Trianon seniora icke säkerställda företagsobligationer om 250 Mkr inom ett rambelopp om 500 Mkr. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,75% och har slutligt förfall i augusti 2023.

Förvärv och försäljningar

Under räkenskapsåret gjordes ett antal förvärv av främst bostadsfastigheter. Totalt förvärvades för cirka 1 000 Mkr omfattande cirka 600 lägenheter, kommersiella lokaler och utvecklingsfastigheter. Första förvärvet utanför Malmö gjordes också under 2020 genom förvärv av ett bostadsbestånd i Skurup. I slutet av året förvärvades dessutom 50 procent av Burlöv Center tillsammans med en partner. Nedan följer information om årets förvärv och försäljningar.

Under första kvartalet 2020 förvärvades och tillträdde 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 tillträdde 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 tillträdde 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.

Förvärv av utvecklingsfastighet i Slottsstaden i Malmö, Macken 1 med möjlig byggrätt om 3 000 kvm BTA bostäder. Fastigheten omfattar 1 000 kvm mark och 60 parkeringsplatser och har ett fastighetsvärde om 15 Mkr. Fastigheten tillträdde i februari 2021.

Två projektfastigheter Bojen 1 och Fendern 1 (silorna på Limhamn) har avyttrats till 50 procent under fjärde kvartalet då ett avtalat finansieringsvillkor uppfylldes i december 2020. Köpare av 50 procent av projektet var Lernacken Fastigheter AB. Fastigheterna redovisas härnäst som intressebolagsfastigheter.

Trianon och Wallfast förvärvar stort utvecklingsprojekt för bostäder i Burlöv omfattande handelsfastigheten Burlöv Center om 43 000 kvm samt tillhörande 48 000 kvm detaljplanerade bostadsbyggrätter med potential för ytterligare 100 000 kvm BTA bostäder. Det överenskomna fastighetsvärdet var 500 Mkr.

Kommunstyrelsen i Svedala kommun avser att sälja ut bostäder och mark och har föreslagit Trianon som köpare. Förhandlingar inleddes under fjärde kvartalet 2020. Avtal tecknades i mars 2021 och innebar förvärv av 208 lägenheter, en utvecklingsfastighet och byggrätter till ett fastighetsvärde om 169 Mkr.

Förvärv av utvecklingsfastighet för konvertering till bostäder i centrala Malmö omfattande 800 kvm. Det överenskomna fastighetsvärdet var 16 Mkr och fastigheten tillträdde i februari 2021.

Projekt

Nybyggnation av 144 lägenheter färdigställdes på fastigheterna Lerteglet 1 och Murteglet 1, vid Oxie station i Malmö kommun. Nyproduktionen omfattade cirka 6 400 kvm och inflyttning skedde under första och andra kvartalet 2020.

Under året har byggnation pågått av 8 bostadsrättslägenheter på fastigheten Concordia 14, Malmö. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2021.

Vid årets slut bestod Trianons projektportfölj av cirka 830 lägenheter och 69 000 kvm BTA. Under 2021 finns möjlighet att byggstarta cirka 700 lägenheter i Malmö med omnejd förutsatt antagna detaljplaner.

Trianons nyproduktion av hyreslägenheter uppfyller kraven gällande det statliga investeringsstödet både vad gäller miljökrav och hyresnivåer. Genom att bygga med det statliga investeringsstödet är det möjligt att erbjuda nya hyresrätter till en rimlig hyra, vilket passar väl in i Trianons hållbarhetsarbete. Affärsmodellen bygger på en investeringsvinst i projekten på mellan 10-15 procent och en avkastning på cirka 5 procent.

Utöver detta finns detaljplanerade byggrätter för bostäder i joint venture om cirka 63 000 kvm och icke detaljplanerade byggrätter om 100 000 kvm. För mer information om Trianons projektportfölj se sidan 30.

Uthyrning kommersiella lokaler

Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade och uppgick till 94,5 procent (93,5). Uthyrning av kommersiella lokaler har fortsatt varit i fokus och ett flertal av de tecknade kontrakten utgörs av samhällskontrakt. Ett antal både större och mindre hyresavtal har tecknats under räkenskapsåret samt även efter räkenskapsårets utgång.

Nettouthyrningen för 2020 uppgick till 8,5 Mkr (20,5).

Nedan följer de viktigaste i korthet:

- Första avtalen med kommersiella hyresgäster i Multihuset på Limhamn, bland annat inom IT och specialistsjukvård.
- Femtonårigt hyresavtal med Malmö stad för utbyggnad av Rosengårdsbiblioteket med beräknad inflyttning 2022.
- Sexårigt hyresavtal med Statens servicecenter om 835 kvm i Entréfastigheterna. Beräknad inflyttning 1 oktober 2021.
- Femårigt hyresavtal med Sveriges Bostadsrätts Centrum AB om 830 kvm i Entréfastigheterna. Beräknad inflyttning 1 juli 2022.

RISKER OCH RISKHANTERING

Trianons verksamhet är förknippad med olika typer av risker som kan påverka Trianons resultat, kassaflöde och finansiella ställning. Genom att belysa riskerna kan Trianon på olika sätt begränsa dem genom ett aktivt strategiarbete och olika typer av rutiner i verksamheten. Som en del i styrelsens arbete att säkerställa god internkontroll genomförde Trianons ledningsgrupp en koncernövergripande riskanalys i början av 2020.

De huvudsakliga riskerna är indelade i fyra områden:

- **Omvärldsrisker** – risker påverkat av externa faktorer och händelser.
- **Strategiska risker** - innefattar risker som kan hindra Trianon från att uppnå bolagets vision och mål.
- **Operationella risker** - sådana risker som är relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget.
- **Legala risker** - innefattar risker som är kopplade till lagar, förordningar och regelverk.
- **Finansiella risker** – risker i Trianons finansiering.

Trianon har även identifierat hållbarhetsrisker, förknippande med miljö, medarbetare, sociala förhållanden och korruption. Se sidan 36.

Nedan beskrivs de viktigaste riskerna och osäkerhetsfaktorerna för Trianons verksamhet.

Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Omvärldsrisker			
Pandemi	Spridningen av covid-19 som 11 mars 2020 klassificerades som en pandemi av WHO har påverkat ekonomin, verksamheter och individer i Sverige och globalt.	Trianon som bolag har endast påverkats i begränsad omfattning eftersom bolagets fastigheter till största del består av bostäder. En mindre del hyresgäster inom handelssegmentet har drabbats hårdare under året. Trianons resultatpåverkan av pandemin uppgick till cirka 10 Mkr under 2020.	Dialog med hyresgäster i syfte att hjälpa drabbade verksamheter har pågått under året. Anpassningar har gjorts för hyresgäster och medarbetare för att förhindra smittspridningen i samhället.
Informationssäkerhet	Efter hand som digitaliseringen ökar i världen och i människans vardag finns en ökad sårbarhet och en risk att informationssäkerheten äventyras.	För ett bolag som Trianon där arbetsverktygen till största del är digitala, finns alltid en risk för hot, incidenter och intrång.	Riktlinjer för informationssäkerhet har upprättats för att öka kunskapen och förståelsen internt kring hot, incidenter och risker kopplat till informationstillgångar.



Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Strategiska risker			
Politiska beslut	Politiska beslut såsom begränsning av investeringsstöd kan hindra bolagets fortsatta utveckling.	Vid nyproduktion bygger Trianon med investeringsstöd vilket medför en lönsam affär och utgör språngbräda för bolagets tillväxt. Planerade byggstarter under 2021 förväntas byggas med investeringsstöd.	Trianon tar en aktiv roll i debatter och har deltagit i nationella byggsamtal med syfte att påverka möjligheten att bygga prisvärda och hållbara bostäder. Det Vinnova-finansierade projektet "Bostäder för alla" där Trianon deltagit förutsätter byggande med investeringsstöd.
Miljörisker	Enligt Boverket står fastigheter för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning. Därför behöver vi reducera vårt energibehov genom driftoptimering av våra befintliga fastigheter och ställa höga krav på energiprestanda när vi bygger om eller nytt.	Bristande miljöarbete och ökande energianvändning leder till utsläpp av luftföroreningar och av växthusgaser som påverkar klimatet. Det i sin tur kan påverka människor och fastigheter. Ett bristande arbete med miljöfrågor kan påverka Trianons anseende och varumärke samt medföra direkta kostnader.	• Investering i förnybara energikällor. • Prioriterar energi- och värmeeffektivisering i våra fastigheter. • Upprätthåller god kunskap om lagar och förordningar. Läs mer i hållbarhetsredovisningen på sidorna 32-51.
Operationella risker			
Förändrade hyresintäkter, hyresutveckling och hyressättning	Trianons intäkter består till största delen av hyresintäkter påverkade av fastigheternas och lokalernas uthyrningsgrad, hyresnivån samt att hyresgästerna klarar av att uppfylla sina betalningsförpliktelser enligt avtalen. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler är konjunkturberoende och påverkas främst av faktorer som efterfrågan, typ av lokal, utformning, standard och läge. Hyressättningen för bostäder är till viss del lagreglerad.	Trianon bedömer att risk för lägre hyresintäkter hänförligt till bostäder är låg då det råder en fortsatt bostadsbrist i Malmö. Risken för lägre hyresintäkter i lokalbeståndet är högre än i bostadsbeståndet men begränsas genom den struktur av lokalkontrakt som finns i portföljen samt geografiskt läge. Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalhyreskontrakt uppgick till 4,2 år. För mer information se kontraktsvärde per år i not 4.	Av Trianons 3 906 bostäder ligger 84 procent på en genomsnittlig hyra under 1 600 kronor per kvm och år. Efterfrågan på prisvärda bostäder bedöms vara fortsatt god framöver och Malmöregionen förväntas ha en stor befolkningstillväxt. Aktivt arbete med social miljö och jobbskapande för att öka trivselen och stabiliteten minskar risken i bostadssegmentet. Lokalkvakanser avser mestadels Entréfastigheterna. I övrigt lokalbestånd är vakanserna låga. Handelssegmentet består av cirka 62 procent närhandel och samhällskontrakt.



Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Operationella risker			
Förändrade driftskostnader och underhållskostnader	Ökade drifts- och underhållskostnader kan leda till en negativ effekt. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, renhållning och vatten. Värmekostnader är föremål för säsongsvariationer och kostnaderna stiger under vintern. Till följd av bestämmelser i hyresavtal och regulatoriska krav är Trianon skyldigt att upprätthålla byggnadernas och bostädernas standard.	Flera varor och tjänster kan endast köpas från ett fåtal aktörer, vilket kan medföra att Trianon tvingas acceptera de rådande prisnivåerna i brist på alternativ. Risk finns att eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom motsvarande hyresökningar. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till väsentligt ökade underhållskostnader. Trianons kostnader för underhåll uppgår till 23 procent av totala fastighetskostnader.	Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastigheterna och utvärderar ständigt förbättringar för att öka intäkterna och minska driftskostnader samt utvärderar energieffektiviseringar. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal för att hålla nere fastighetskostnaderna. Underhållsplaner över fem år syftar till att minska risken för oförutsedda och omfattande renoveringsbehov.
Projekterelaterade risker	En del av Trianons verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och tillbyggnationer och hyresgäst Anpassningar. Större fastighetsanpassande projekt är förknippade med kostsamma investeringar och det kan inte garanteras att kostnaderna för sådana investeringar kan kompenseras genom höjda hyror eller sänkta kostnader.	Investerings- och projektkostnader kan bli högre än förväntat, till följd av exempelvis förseningar och oförutsedda händelser. För det fall Trianon inte kan erhålla kompensation för sådana ökade kostnader eller inkomstbortfall, skulle detta kunna få en negativ effekt på Trianons verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Vid nybyggnationer gör Trianon en avsiktsförklaring med entreprenören rörande ett målpris. Detta ger incitament att hålla målpriset och skapar en transparent kostnadskontroll i projektet, vilket visat sig vara effektivt för att hålla budget i nyproduktioner. För investeringar i lokalanpassningar kompenseras bolaget i många fall av investeringstillägg i hyresavtal.
Behålla och rekrytera kompetenta medarbetare	Det är viktigt för Trianon att lyckas behålla och fortsätta motivera sina medarbetare samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden. För de fall som bolaget skulle misslyckas med att behålla eller rekrytera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det kunna inverka negativt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Trianon bedriver sin verksamhet genom en liten organisation med begränsat antal anställda. I takt med att företaget växer anställs fler medarbetare inom olika områden. Trianons framtida utveckling är i hög grad beroende av ledningens, nyckelpersoners och övrig personals kompetens, erfarenhet och förmåga.	Trianon arbetar ständigt med attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder. Under 2020 har interna digitala personalträffar och regelbundna informationsinsatser ersatt de annars regelbundna stormötena för personalen. Företaget erbjuder interna karriärvägar för att kunna behålla duktiga medarbetare och uppmuntrar arbetsrotation och att medarbetare vidareutvecklas.



Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Legala risker			
Risker i samband med fastighetstransaktioner	Förvärv av fastigheter är en viktig del av verksamheten och en förutsättning för förvärv är att utbudet på marknaden motsvarar förväntningar och investeringsförmåga gällande läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa möjligheter att genomföra förvärv på till förmånliga villkor.	Förvärv av fastigheter är förenade med risker kopplade till den förvärvade fastigheten såsom risken för felaktiga antaganden om den förvärvade tillgångens framtida avkastning, risken för bortfall av hyresgäster eller oförutsedda kostnader för hantering av miljökrav. Fastighetstransaktioner kan även leda till betydande transaktionskostnader som eventuellt inte kan kompenseras för.	Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av oberoende externa konsulter.
Finansiella risker			
Förändringar i marknadsräntor	Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Huvuddelen av Trianons finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper med fast eller rörlig ränta. Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta.	Räntekostnaderna påverkas främst av: • aktuella marknadsräntor • kreditinstitutens marginaler • strategi för räntebindning. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle innebära en ökning/ minskning om cirka 11 Mkr på den del av skulden som inte omfattas av ränteswapar och lån med fast ränta. Marknadsräntorna kan även komma att påverka derivatskulden. Räntederivaten redovisas till verkligt värde i balansräkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ resultateffekt.	Trianons finanspolicy sätter mål gällande ränteexponering för koncernens låneportfölj. Målsättningen är att den genomsnittliga räntebindningstiden ska uppgå till 3 år med en maximal avvikelse på +/- 1 år. Skuldportföljen består av lån och derivat och mellan 50 till 70 procent av låneportföljen ska vara räntesäkrad i form av derivat eller lån med fast ränta enligt Trianons finanspolicy. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 3,7 år (3,3) samt andel av låneportföljen säkrad genom derivat till 46 procent (47). Andelen lån med fast ränta uppgick till 35 procent. För ytterligare information se not 3.
Finansiering	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.	Trianons finansiering sker huvudsakligen genom banklån med fastighetsinteckningar som säkerhet. Det finns en risk för att ytterligare finansiering inte kommer att erhållas, att befintliga lån sägs upp eller att nya lån endast kan erhållas på villkor som är mindre förmånliga. Avtal finns med långgivare om särskilda åtaganden såsom räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Samtliga villkor har varit uppfyllda under räkenskapsåret.	Trianons finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindning för koncernens låneportfölj. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden ska uppgå till 2,5 år med en maximal avvikelse på +/- 1 år. Låneportföljen fördelas på olika kapitalbindningstider och en jämn förfallostruktur eftersträvas bland långgivare. Kapitalbindningen uppgick till cirka 1,6 år (1). En likviditetsreserv ska vid varje tid finnas tillgänglig.



Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering																				
Finansiella risker																							
Värdet på Trianons fastigheter	Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker. Samtliga Trianons fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas av ett flertal faktorer såsom dels fastighetsspecifika: • vakansgrad, • hyresnivå, • kontraktslängd • driftskostnader, dels marknadsspecifika: • avkastningskrav, • kalkylräntor från jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.	Fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Värderingen baseras på vedertagna modeller och antagande. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger normalt på +/- 5-10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde +/- 473 Mkr. Se tabell för känslighetsanalys. 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.	Extern värdering sker av fastighetsportföljen minst en gång per år och interna värderingar görs kvartalsvis. Trianon har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader. Sociala satsningar i bostadsområden medverkar till att öka stabiliteten och tryggheten och leder dessutom till attraktiva bostadsområden, vilket också påverkar fastighetsvärdena positivt. För ytterligare information se not 16.																				
Känslighetsanalys fastighetsvärde <table> <tr> <th></th><th>+/- procent</th><th colspan="2">Påverkan på fastighetsvärde, Mkr</th></tr> <tr> <td>Direktavkastningskrav</td><td>+/- 0,5%</td><td>-1 006</td><td>1 279</td></tr> <tr> <td>Hyresintäkter</td><td>+/- 1,0%</td><td>136</td><td>-136</td></tr> <tr> <td>Driftskostnader</td><td>+/- 1,0%</td><td>-44</td><td>44</td></tr> <tr> <td>Vakansgrad (kommersiellt)</td><td>+/- 1,0%</td><td>-54</td><td>54</td></tr> </table>					+/- procent	Påverkan på fastighetsvärde, Mkr		Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-1 006	1 279	Hyresintäkter	+/- 1,0%	136	-136	Driftskostnader	+/- 1,0%	-44	44	Vakansgrad (kommersiellt)	+/- 1,0%	-54	54
	+/- procent	Påverkan på fastighetsvärde, Mkr																					
Direktavkastningskrav	+/- 0,5%	-1 006	1 279																				
Hyresintäkter	+/- 1,0%	136	-136																				
Driftskostnader	+/- 1,0%	-44	44																				
Vakansgrad (kommersiellt)	+/- 1,0%	-54	54																				
Skattelagstiftning	Synen på storleken och förekomsten av bolags-, mervärdes- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor och bidrag skiljer sig väsentligt mellan politiska partier och företagsskattelagstiftningen är ofta föremål för översyn. Förändringar i skattelagstiftningen kan påverka förutsättningarna för Trianons verksamhet i betydande utsträckning.	Ränteavdragsbegränsningsregler kan innebära att ej full avdragsrätt för räntekostnaderna erhålls. Däremot har bolagsskattesatsen sänkts och nya primäravdraget för nybyggnation gynnar nyproducerade fastigheter. Totalt sett för Trianon innebär de nya skattereglerna att det skattemässiga resultatet på sikt kommer att öka och att underskottsavdrag kommer att avräknas i snabbare takt.	Trianons styrelse har antagit en skattepolicy med riktlinjer avseende skattehantering. Trianon ska följa frågor gällande förändrad lagstiftning noggrant och agera öppet och transparent gentemot myndigheter i skattefrågor. Extern skatteexpertis ska användas vid behov. Transaktioner som innebär aggressiv skatteplanering och som ej har affärsmässig drivkraft ska ej göras.																				

Förväntad framtida utveckling

Trianons finansiella mål om ökning av förvaltningsresultatet om 12 procent årligen innebär att Trianons tillväxtresa fortsätter. Kombinerat med ett mål om avkastning på eget kapital om 12 procent över en konjunkturcykel, visar på att Trianon ska fortsätta växa med lönsamhet.

Målet att fastighetsportföljen långsiktigt ska uppgå till 80 procent bostäder och samhällsfastigheter tillsammans med mål för belåningsgrad och räntetäckningsgrad, visar på att tillväxten ska ske med hanterbar risk.

För att uppnå de finansiella målen har Trianon en väl genomarbetad strategisk plan med fokus på Malmö med omnejd. Med en positiv syn på 2021 ser Trianon med tillförsikt på att med god marginal nå de finansiella målen. Det ska göras genom aktiv uthyrning, värdeskapande investeringar i befintligt bestånd, nyproduktion och förvärv.

Aktier och ägarförhållanden

Bolaget har vid räkenskapsårets slut 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.

Årsstämman 2020 beslutade om bemyndigande för nyemission av maximalt 2,1 miljoner aktier vid ett eller flera tillfällen.

Aktiekapitalet ökades den 8 juli 2020 med 2 500 000 kronor genom en nyemission av 1 miljon nya B-aktier. Emissionen gjordes till en kurs om 115 kronor per aktie och innebar en utspädning om cirka 3 procent av bolagets totala antal aktier. Efter emissionen finns därför ej utnyttjat bemyndigande om nyemission av 1,1 miljoner aktier intill tiden för nästa årsstämma.

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market till en introduktionskurs på 48 kronor per aktie. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Stängningskursen den 31 december 2020 var 137 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 4 924 Mkr den 31 december 2020 (3 617). De två största ägarna i Trianon är Jan Barchan via bolag samt Olof Andersson privat och via bolag

som vardera representerar cirka 27 procent av bolagets totala aktier samt cirka 33 procent av bolagets totala röster. Övriga aktieägare representerar cirka 45 procent av kapitalet och cirka 34 procent av rösterna.

Styrelse

Trianons styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. På årsstämman 2020 omvaldes styrelseordförande Mats Cederholm, Olof Andersson, Boris Lennerhov, Viktoria Bergman samt Elin Thott som styrelseledamöter. Axel Barchan och Jens Ismunden nyvaldes som styrelseledamöter. Två styrelsesuppleanter omvaldes. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 7 framgår ersättningen till styrelsen för 2020.

Bolagsstyrningsrapport

En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sidan 61-66.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen. För medlemmar se sidan 69. Hela styrelsen förutom verkställande direktören bereder frågan om principer för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättningar och anställningsvillkor.

Årsstämman 2020 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor:

Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet.

För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den årliga kontantlönen. Möjlighet ska finnas att efter förhandling, omvandla fast lön till pensionsavsättning. Verkställande direktören ska ha rätt till tjänstebil.

För övriga ledande befattningshavare ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda om inte befattningshavaren

omfattas av förmånsbestämd pension enligt tvingande kollektivavtalsbestämmelser. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den årliga kontantlönen. Andra förmåner får innefatta bl.a. livförsäkring samt sjukvårdsförsäkring. Premier och andra kostnader i anledning av sådana förmåner får sammanlagt uppgå till högst 5 procent av den årliga kontantlönen.

Styrelsen gör årligen en uppföljning av att beslutade riktlinjer för ersättningar efterlevs och presenteras i en ersättningsrapport vid årsstämman.

Styrelsens förslag till årsstämman för riktlinjer 2021 är desamma som för 2020.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Fastighets AB Trianons utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till 30 till 50 procent av koncernens förvaltningsresultat minskat med betald skatt. Under perioder med stark tillväxt kan utdelningen ligga i det nedre intervallet. Styrelsen och verkställande direktören föreslår därför att 1,80 kronor per aktie utdelas till aktieägarna, vilket motsvarar 30,7 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning. Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2020 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 4 maj 2021 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 stycket (försiktighetsregeln).

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	443 999 074 kr
Överkursfond	825 231 816 kr
Årets resultat	-309 854 kr
	1 268 921 036 kr

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt följande:

att till aktieägarna utdelas (37 465 500 aktier á 1,80 kr)	67 437 900 kr
att i ny räkning överföres	1 201 483 136 kr
	1 268 921 036 kr

Femårsöversikt

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 133.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

Finansiella

	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	16,7%	12,7%	13,6%	20,0%	44,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,6	2,4	3,1	3,9
Soliditet, %	35,3%	34,6%	34,2%	37,2%	34,0%
Genomsnittlig ränta, %	2,3%	2,4%	2,6%	2,1%	2,0%
Förvaltningsresultat, Mkr	224,2	177,3	130,8	116,6	82,0
Ökning av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period förregående år, %	26,4%	35,6%	12,2%	42,2%	26,2%
Resultat före skatt, Mkr	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Periodens totalresultat, Mkr	537,4	307,1	267,0	340,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Eget kapital, Mkr	3 635,2	2 916,8	2 064,3	1 810,6	1 181,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	3 532,3	2 830,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 084,5	2 452,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 228,2	3 384,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	3 780,4	3 006,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Balansomslutning, Mkr	10 303,2	8 420,0	6 040,5	4 861,0	3 479,0

Aktierelaterade

	2020	2019	2018	2017	2016
Antal utestående aktier, tusental*	37 465,5	36 465,5	34 365,5	34 365,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	36 946,4	34 561,1	34 365,5	31 420,3	28 115,5
Eget kapital per aktie, kr	94,28	77,63	57,57	51,13	42,02
Eget kapital per aktie, kr**	82,33	67,27	57,57	51,13	42,02
Resultat per aktie, kr*	13,24	8,55	7,44	10,15	14,29
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	112,86	92,80	69,80	61,86	52,28
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	100,90	82,43	69,80	61,86	52,28

*Definition enligt IFRS

**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade

	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter, Mkr	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Driftsöverskott, Mkr	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Hysesvärde, Mkr	653,4	557,8	437,9	365,6	231,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,5%	93,5%	89,2%	85,0%	96,0%
Överskottsgrad, %	66,6%	64,0%	61,7%	62,5%	64,0%
Belåningsgrad, %	55,7%	55,1%	56,6%	53,6%	56,4%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	75%	75%	69%	66%	-
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	402	341	272	223	158

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Övriga intäkter	2,6	6,7	3,6	2,5	1,7
Fastighetskostnader	-187,3	-167,6	-135,5	-100,7	-64,5
Driftnetto	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Överskottsgrad, %	66,6%	64,0%	61,7%	62,5%	64,0%
Eget kapital	3 635,2	2 916,8	2 064,3	1 810,6	1 181,5
Balansomslutning	10 303,2	8 420,0	6 040,5	4 861,0	3 479,0
Soliditet, %	35,3%	34,6%	34,2%	37,2%	34,0%
Räntebärande skulder, långfristiga	4 059,6	850,1	1 814,7	1 657,3	1 848,3
Räntebärande skulder, kortfristiga	1 486,6	3 714,9	1 553,1	900,3	32,3
Checkräkningskredit	0,0	0,0	5,1	0,0	8,4
Likvida medel	-280,1	-177,7	-30,0	-44,1	-23,2
Räntebärande nettoskuld	5 266,1	4 387,3	3 342,9	2 513,5	1 865,8
Förvaltningsfastigheter	9 462,3	7 958,4	5 904,9	4 692,9	3 306,1
Belåningsgrad, %	55,7%	55,1%	56,6%	53,6%	56,4%
Resultat före skatt	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-343,9	-210,4	-171,1	-308,3	-376,8
Återläggning av räntekostnader	85,7	66,6	49,1	23,2	13,8
Justerat resultat före skatt	393,2	243,8	184,7	146,7	140,5
Finansiella kostnader	-85,7	-66,6	-49,1	-23,2	-13,8
Räntekostnader derivat	-28,4	-27,4	-28,4	-24,0	-22,5
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-114,1	-94,0	-77,5	-47,2	-36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,6	2,4	3,1	3,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Beräknat årstakt	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 103,1	2 440,3	1 886,4	1 593,4	908,4
Avkastning på eget kapital, %	16,7%	12,7%	13,6%	20,0%	44,2%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 532,3	2 830,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Återläggning av uppskjuten skatt	586,8	467,3	372,9	324,7	232,4
Återläggning av derivat	166,5	133,5	79,0	67,0	78,3
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-57,4	-47,7	-31,5	-22,9	-22,4
Långsiktigt substansvärde	4 228,2	3 384,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-447,8	-378,0	0,0	0,0	0,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	3 780,4	3 006,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2020	2019
	1-3, 30-35		
Hysesintäkter	4	553,2	446,4
Övriga intäkter	5	2,6	6,7
Summa intäkter		555,8	453,1
Fastighetskostnader	6	-187,3	-167,6
Driftnetto		368,5	285,5
Central administration	6-8	-52,9	-35,8
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9	83,8	-0,4
varav förvaltningsresultat		0,5	-0,3
Finansiella intäkter	10	0,2	0,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	11	-6,4	-5,8
Finansiella kostnader	12	-85,7	-66,6
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture		307,5	177,2
Förvaltningsresultat		224,2	177,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	406,2	292,3
Värdeförändring derivat	24	-62,3	-81,9
Resultat före skatt		651,4	387,6
Skatt på årets resultat	14	-113,9	-80,5
Årets resultat		537,4	307,1
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		537,4	307,1
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		519,7	309,6
Innehav utan bestämmande inflytande		17,7	-2,5
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning	15	13,24	8,55
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning		13,23	8,55
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental		36 946,4	34 561,1
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental		36 993,3	34 568,3

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1-3, 29-35		
TILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	9 462,3	7 958,4
Nyttjanderätt, tomrätter	11	194,2	190,6
Materiella anläggningstillgångar	17	1,2	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar		9 657,8	8 150,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	19	93,5	6,6
Fordringar på intresseföretag och joint venture	32	136,5	0,0
Andra långfristiga fordringar		1,7	1,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		231,7	8,4
Uppskjuten skattefordran	25	57,4	47,7
Summa anläggningstillgångar		9 946,9	8 206,8
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	3	14,2	10,2
Aktuell skattefordran		0,1	0,2
Övriga fordringar		24,3	3,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	37,6	21,9
		76,2	35,5
Likvida medel		280,1	177,7
Summa omsättningstillgångar		356,3	213,2
SUMMA TILLGÅNGAR		10 303,2	8 420,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	21		
Aktiekapital		93,7	91,1
Tillskjutet kapital/Hybridobligation		447,8	378,0
Övrigt tillskjutet kapital		863,0	753,5
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 127,8	1 608,2
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		3 532,3	2 830,9
Innehav utan bestämmande inflytande		102,9	85,9
Summa eget kapital		3 635,2	2 916,8
<i>Långfristiga skulder</i>	27,28		
Räntebärande skulder*	22,23	4 059,6	850,1
Leasingskulder	11	194,2	190,6
Derivatinstrument	24	166,5	133,5
Uppskjuten skatteskuld	25	586,8	467,3
Summa långfristiga skulder*		5 007,1	1 641,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder*	22,23	1 486,6	3 714,9
Leverantörsskulder		43,1	39,9
Derivatinstrument	24	0,8	0,0
Aktuell skatteskuld		18,0	16,2
Övriga skulder		19,1	13,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	93,3	77,1
Summa kortfristiga skulder*		1 660,9	3 861,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 303,2	8 420,0

* Den finansiella informationen för 2019-12-31 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel, för mer information se Not 23

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktie- kapital	Till- skjutet kapital/ Hybri- dobliga- tion***	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moder- företagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt Eget Kapital vid årets slut
Ingående eget kapital 2019-01-01	85,9	0,0	554,4	1 338,1	1 978,4	85,9	2 064,3
Årets resultat				309,6	309,6	-2,5	307,1
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat för året				309,6	309,6	-2,5	307,1
Förvärv av verksamheter						5,0	5,0
Nyemission	5,3		199,2		204,4		204,4
Hybridobligation		392,2			392,2		392,2
Utdelning hybridobligation		-14,2			-14,2		-14,2
Utdelning aktier				-39,5	-39,5	-2,5	-42,0
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	5,3	378,0	199,2	-39,5	542,9	2,5	545,4
Utgående eget kapital 2019-12-31	91,1	378,0	753,5	1 608,2	2 830,9	85,9	2 916,8
Ingående eget kapital 2020-01-01	91,1	378,0	753,5	1 608,2	2 830,9	85,9	2 916,8
Årets resultat				519,7	519,7	17,7	537,4
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat för året				519,7	519,7	17,7	537,4
Nyemission	2,5		109,4*		111,9		111,9
Emission hybridobligation		99,7**			99,7		99,7
Utdelning hybridobligation		-29,9			-29,9		-29,9
Utdelning aktier				0,0	0,0	-0,7	-0,7
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	2,5	69,8	109,4	0,0	181,7	-0,7	181,0
Utgående eget kapital 2020-12-31	93,7	447,8	863,0	2 127,8	3 532,3	102,9	3 635,2

* Varav transaktionskostnader 3,1 Mkr.

** Varav transaktionskostnader 0,3 Mkr.

*** Klassificeringen av Hybridobligationen har under året ändrats från balanserat kapital till egen komponent inom tillskjutet kapital, varvid även föregående år har justerats för korrekt jämförelse.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29		
Driftnetto		368,5	285,5
Central administration		-52,9	-35,8
Betalt finansnetto		-120,4	-98,9
Ej kassaflödespåverkande poster		1,3	0,6
Betald inkomstskatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		196,5	151,4
Förändringar från rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		-27,9	41,0
Förändringar av rörelseskulder		9,9	-43,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		178,5	149,2
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-599,2	-281,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-382,7	-887,0
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		0,0	-1,0
Försäljning av dotterbolag till intressebolag och joint venture		59,1	0,0
Förvärv av andelar i intresseföretag		0,0	-0,2
Investering fordringar intressebolag och joint venture		-116,7	0,0
Amortering av finansiella anläggningstillgångar		0,0	0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 039,5	-1 168,9
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		908,0	716,9
Amortering av lån		-125,6	-89,9
Emission		111,9	204,4
Hybridobligation		99,7	392,2
Utdelning hybridobligation		-29,9	-14,2
Utbetald utdelning		-0,7	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		963,4	1 167,4
Årets kassaflöde		102,4	147,7
Likvida medel vid årets ingång		177,7	30,0
Likvida medel vid årets utgång		280,1	177,7

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2020	2019
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	4	61,1	60,4
Resultat från andel i intresseföretag	9	1,6	1,3
Övriga rörelseintäkter	5	0,2	0,1
Summa rörelseintäkter		62,9	61,8
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	6	-28,5	-29,0
Övriga externa kostnader	8	-20,1	-9,5
Personalkostnader	7	-7,9	-7,4
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38,7	-33,2
Summa rörelsekostnader		-95,2	-79,1
Rörelseresultat		-32,3	-17,3
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9	-3,6	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	31,8	21,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-53,8	-50,7
Värdeförändring derivat	24	8,8	-14,5
Summa finansiella poster		-16,9	-43,5
Resultat efter finansiella poster		-49,2	-60,8
Bokslutsdispositioner	13	49,4	103,5
Resultat före skatt		0,2	42,7
Skatt på årets resultat	14	-0,6	15,3
Årets resultat		-0,4	58,0

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Mkr	Not	2020	2019
Årets resultat		-0,4	58,0
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Totalresultat för året		-0,4	58,0

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	30		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	16	636,9	639,1
Inventarier, verktyg och installationer	17	0,3	0,4
Summa materiella anläggningstillgångar		637,2	639,5
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	18	707,0	686,1
Fordringar hos koncernföretag	32	1 508,4	1 076,3
Andelar i intresseföretag och joint venture	19	2,2	5,6
Fordringar hos intresseföretag och joint venture	30	136,5	0,0
Uppskjuten skattefordran	25	29,2	29,8
Andra långfristiga fordringar		1,6	1,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 385,0	1 799,5
Summa anläggningstillgångar		3 022,2	2 439,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	3	3,8	2,4
Övriga fordringar		8,4	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10,5	6,0
Summa omsättningstillgångar		22,8	8,8
Kassa och bank		235,9	170,0
Summa omsättningstillgångar		258,7	178,8
SUMMA TILLGÅNGAR		3 280,9	2 617,8

Moderbolagets balansräkning forts.

Mkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	30		
<i>Eget kapital</i>	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		93,7	91,2
Uppskrivningsfond		9,9	10,0
Reservfond		21,4	21,4
Summa bundet eget kapital		125,1	122,6
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		825,2	715,8
Balanserat resultat		444,1	316,4
Årets resultat		-0,4	58,0
Summa fritt eget kapital		1 268,9	1 090,2
Summa eget kapital		1 394,0	1 212,7
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	25	10,7	10,6
<i>Långfristiga skulder</i>	27,28		
Obligationslån	22	327,7	347,4
Skulder till kreditinstitut*	22,23	286,0	1,9
Övriga långfristiga skulder	22	11,4	11,4
Derivatinstrument	24	165,9	131,5
Skulder till koncernföretag	22,23	869,0	415,4
Summa långfristiga skulder*		1 660,0	907,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut*	22,23	179,3	456,1
Leverantörsskulder		12,4	9,3
Derivatinstrument	24	0,8	0,0
Övriga skulder		9,3	8,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	14,4	12,6
Summa kortfristiga skulder*		216,2	486,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 280,9	2 617,8

* Den finansiella informationen för 2019-12-31 är omräknad med hänsyn till rättelse av fel, för mer information se Not 23

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 2019-01-01	85,9	10,1	21,4	516,6	-29,0	6,8	611,8
Nyemission	5,3			199,2			204,5
Hybridobligation					392,2		392,2
Utdelning hybridobligation					-14,2		-14,2
Disposition av föregående års resultat					6,8	-6,8	0,0
Utdelning					-39,5		-39,5
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1			0,0		-0,1
Årets resultat						58,0	58,0
Utgående eget kapital 2019-12-31	91,2	10,0	21,4	715,8	316,3	58,0	1 212,7
Ingående eget kapital 2020-01-01	91,2	10,0	21,4	715,8	316,3	58,0	1 212,7
Nyemission	2,5			109,4*			111,9
Hybridobligation					99,7**		99,7
Utdelning hybridobligation					-29,9		-29,9
Disposition av föregående års resultat					58,0	-58,0	0,0
Utdelning					0,0		0,0
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1			0,0		-0,1
Årets resultat						-0,4	-0,4
Utgående eget kapital 2020-12-31	93,7	9,9	21,4	825,2	444,1	-0,4	1 394,0

* Varav transaktionskostnader 3,1 Mkr.

** Varav transaktionskostnader 0,3 Mkr.

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29		
Rörelseresultat		-32,3	-17,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		36,1	31,9
Erhållna räntor		1,3	0,2
Betalda räntor		-53,7	-50,6
Betald inkomstskatt		0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		-48,6	-35,8
Förändringar från rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		-13,9	14,2
Förändringar av rörelseskulder		5,1	-18,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-57,4	-40,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-35,6	-34,9
Förvärv av inventarier		0,0	-0,1
Förvärv av aktier i dotterföretag		0,0	-32,7
Förvärv av andelar i intresseföretag och joint venture		0,0	-0,5
Uttag från andel i intressebolag		0,0	0,0
Förändring andra långfristiga fordringar		0,2	0,2
Investering fordringar i intresseföretag och joint venture		-121,0	0,0
Tillkommande fordringar koncernmellanhavanden		-344,1	-353,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-500,4	-421,0
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		111,9	204,5
Hybridobligation		99,7	392,2
Utdelning hybridobligation		-29,9	-14,2
Förändring av checkkredit		0,0	-5,1
Upptagna lån		18,0	72,0
Återbetalning av ägarlån		0,0	0,0
Amortering av lån		-30,5	-9,0
Tillkommande skulder koncernmellanhavanden		453,6	2,5
Erhållen utdelning		0,8	2,5
Utbetald utdelning		0,0	-39,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		623,6	605,9
Årets kassaflöde		65,8	144,4
Likvida medel vid årets ingång		170,0	25,6
Likvida medel vid årets utgång		235,9	170,0

Noter

NOT 1 Allmän information

Fastighets AB Trianon (publ) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Malmö. Moderbolagets B-aktier är sedan den 21 juni 2017 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market och sedan den 17 december 2020 på Nasdaq Stockholm, segmentet Mid Cap.

Under första kvartalet 2018 emitterades en icke säkerställd företagsobligation, vilken sedan den 6 april 2018 har varit noterad på Nasdaq Stockholm. Under andra kvartalet 2019 emitterades en hållbar hybridobligation, vilken har sedan den 17 maj 2019 varit noterad på Nasdaq Stockholm.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2020 har godkänts av styrelsen den 25 mars 2021 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 4 maj 2021.

NOT 2 Redovisningsprinciper

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

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

Från och med 2020 har IASB intagit en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv genom att ny definition av rörelse har intagits. I praktiken medför den nya definitionen att om köpeskillingen för aktierna i ett företagsförvärv i allt väsentligt är hänförligt till marknadsvärdet på förvärvade fastigheter utgör förvärvet ett s.k. tillgångsförvärv. Det innebär förenklat att övervärdet i sin helhet allokeras till fastigheter och att ingen goodwill därmed uppstår.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen per den 31 december 2020 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. Inga av dessa reviderade eller nya standarder bedöms få väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

Rättelse av fel

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

Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioden 2019 med 3 630,3 Mkr. Inga av Trianons väsentliga nyckeltal har påverkats av omklassificeringen.

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 vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar. I årsredovisningen har värdering av posterna skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering skett till verkligt värde.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 16.

Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

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

Redovisning av segment

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

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets egna kapital som intjänats efter den tidpunkt då bestämmande inflytande erhöles ingår i koncernens egna kapital. Förvärv kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. Klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier: förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst av dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Tillgångsförvärv

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av t.ex. förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen vid förvärvstidpunkten. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som förvärv av tillgångar om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten (d.v.s. i de fall där det primära syftet är att förvärva ett bolags fastighet, och där de förvärvade företaget saknar förvaltningsorganisation och administration eller dessa funktioner är av underordnad betydelse för förvärvet). En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt hänförlig till övervärden på fastigheten inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde (d.v.s. anskaffningsutgiften inkluderat direkt hänförliga utgifter samt eventuell avdragen rabatt för uppskjuten skatt). Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Full uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet. Förvärvade förvaltningsfastigheter redovisas vid nästkommande bokslutsdag till verkligt värde, vilket kan avvika från anskaffningsvärdet.

Vid varje förvärv som görs efter den 1 januari 2020 avser Trianon att tillämpa det så kallade "concentration test" vilket innebär att Trianon gör en förenklad bedömning huruvida det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång (fastighet) eller en grupp av liknande tillgångar (fastigheter). I de fall testet påvisar att 100% av det verkliga värdet hänför sig till en tillgång (fastighet) eller en grupp av liknande tillgångar (fastigheter), bedömer Trianon att förvärvet skall klassificeras som ett tillgångsförvärv. Under innevarande räkenskapsår har samtliga förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv

Förvärvsmetoden ska användas för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Villkorade köpeskillningar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillningen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillningar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade bolaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade bolagets nettotillgångar.

För Trianon innebär IFRS 3 att det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även de andelar i tillgångarna och skulderna som är hänförliga till eventuella innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade verksamheten. Identifierbara tillgångar och skulder innefattar även tillgångar, skulder och avsättningar inklusive förpliktelser och anspråk från utomstående part som inte redovisas i den förvärvade verksamhetens balansräkning. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och förvärvad

andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Om beloppet understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag ska i förekommande fall ändras för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets intäkter, kostnader, identifierbara tillgångar och skulder samt eventuell uppkommen goodwill.

Bokslutsdispositioner och obeskattade reserver

Skattelagstiftningen i Sverige ger möjlighet att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. Lagstiftningens avskrivningsregler möjliggör avskrivningar utöver avskrivningar enligt plan. I koncernredovisningen redovisas dock inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver. I koncernens balansräkning har de obeskattade reserverna delats upp i uppskjuten skatteskuld respektive eget kapital. Eliminering av eget kapital sker därefter så att endast intjänat eget kapital efter förvärvstillfället kvarstår. I koncernens resultaträkning fördelas avsättning till eller upplösning av obeskattade reserver mellan uppskjuten skatt och årets resultat.

Intresseföretag

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

Om koncernens andel av förluster i ett intressebolag överstiger innehavet i detta intressebolag redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intressebolag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. I de fall orealiserade förluster elimineras nedskrivningsprövas även den underliggande tillgången. En bedömning görs även vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intressebolag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Samarbetsarrangemang

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

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

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

Hysesintäkter

Koncernen är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationell leasing vilket innebär att hyresintäkten intäktsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Hysesintäkter redovisas först när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Hysesintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för rabatter och vakanta ytor. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med avflyttning i förtid redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Hysesintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyresgäst under viss tid medges reducerad hyra och under annan tid högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över hyreskontraktets löptid såvida hyresreduktionen inte beror på successiv inflyttning eller liknande. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Trianons sida.

Intäkter från ersättning avseende hyresgästanpassningar kan faktureras vid ett tillfälle eller motsvarande intäkt i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden. Oavsett betalningsmetod utgör intäkten för detta en hyra och redovisas som en hyresintäkt i enlighet med IFRS 16.

I hyresaviseringsarna ingår även tillägg såsom exempel el, värme och fastighetskostnader. Analys har genomförts av intäktsredovisningen utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där Trianon undersökte avgränsningen mellan redovisning av intäkter enligt IFRS 16 Leasingavtal och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Bedömning har gjorts att andelen av servicetjänster utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för tjänster för redovisning enligt IFRS 15. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 16 vilket innebär att intäkten för servicetjänster periodiseras på samma principer som hyresintäkterna. Det är vår bedömning att detta inte leder till väsentliga skillnader i belopp eller tidpunkt för hur intäkten hade redovisats enligt IFRS 15.

Utfakturerad fastighetskostnader redovisas som intäkt i den period den avser.

Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter av förtidsinlösen av hyreskontrakt, intäkter från fastighetsförvaltning av intressebolag samt övriga intäkter så som försäkringsintäkter m.m. Övriga intäkter redovisas i den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

Statliga stöd

Statligt stöd är en åtgärd av staten i syfte att lämna en ekonomisk fördel som uppfyller vissa kriterier. Statliga bidrag finns i form av sjuklönekostnad och lönebidrag för enstaka bolag i koncernen. Sjuklönekostnad erhålls årligen och intäktsförs vid samma tidpunkt. Lönebidragen erhålls månadsvis och intäktsförs i den period de avser.

Stöd för hyresnedsättning för vissa lokalhyresgäster har redovisats i den period som hyran skulle erhållits. Investeringsstöd för investeringar i förvaltningsfastigheter minskar anskaffningsvärdet av den materiella anläggningstillgången.

RÖRELSEKOSTNADER

Leasingavtal

Vid tecknandet av nya leasingavtal redovisas en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperioder. Möjliga förlängningsperioder inkluderas om koncernen är rimligt säker på att dessa kommer att nyttjas. Vid diskontering används bolaget marginella låneränta som för närvarande uppgår till 3,35 procent. Leasingavtalet kan komma att förändras under leasingperioden varvid omvärdering av leasingskulden och nyttjanderättstillgången sker. Leasingavgifter fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta. Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. Med hänsyn till att aktuella leasingavtal avser tomträtter där nyttjandetid bedöms motsvara evighet så redovisas leasingavgiften i sin helhet som räntekostnad.

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

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Ersättningar till anställda

Samtliga pensionsplaner i Trianon redovisas som avgiftsbestämda. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Trianon har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma Trianon tillgodo.

En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktligt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för

att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURE

Utgörs av koncernens andel av resultat i de företag som klassificerats som intresseföretag och joint venture enligt definition ovan. Resultat från de intressebolag och joint venture 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.

Både ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

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

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

INKOMSTSKATTER

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i 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.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning.

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

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig 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, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB samt Newsec Advice AB anlitats, vilka samtliga är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingar gjordes senast i december 2020. Vid utgången av räkenskapsåret har samtliga fastigheter externvärderats förutom någon mindre projektfastighet, vilka har värderats till anskaffningsvärde fram till dess det finns en tillräckligt hög tillförlitlighet för att värdera om projektfastigheterna.

Byggrätter och potentiella byggrätter har ej värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 6, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter. Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdade byggrätter har ej värderats.

Förvaltningsfastigheter i intressebolag eller joint venture värderas på motsvarande sätt.

För mer information angående värdering av förvaltningsfastigheter se not 16.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet 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. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter redovisas som kostnad i den ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma Trianon till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar, ägda och leasade, redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången.

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. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod från och med året efter tillgången aktiverats. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Nedskrivning sker om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod

och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod.

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

- Inventarier, verktyg och installationer; 5 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig och kontroll överförd till kund. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna innehav av likvida medel, kundfordringar, kortfristiga placeringar och övriga fordringar. Redovisning av koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet och övriga leverantörsskulder samt kortfristiga skulder. Koncernen tillämpar ej någon säkringsredovisning.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i avtalet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld. Ett byte mellan en befintlig låntagare och långgivare av skuldinstrument med villkor som i allt väsentligt är olika ska redovisas som en utsläckning av den gamla finansiella skulden och redovisning av en ny finansiell skuld. På motsvarande sätt ska en modifiering i betydande utsträckning av villkoren för en finansiell skuld eller del av den (oavsett om den är hänförlig till låntagarens finansiella svårigheter eller ej) redovisas som en utsläckning av den ursprungliga finansiella skulden och redovisning av en ny finansiell skuld. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och en ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, ska redovisas i resultatet.

Om ett företag återköper en del av en finansiell skuld ska företaget fördela det tidigare redovisade värdet för den finansiella skulden på den del som fortsätter att bli redovisad och den del som tas bort från rapporten över finansiell ställning utifrån de relativa verkliga värdena för dessa delar vid återköpstidpunkten. Skillnaden mellan (a) det redovisade värdet som fördelats på den del som tagits bort från rapporten över finansiell ställning och (b) erlagd ersättning, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, för den del som tagits bort från rapporten över finansiell ställning, ska redovisas i resultatet. En finansiell tillgång och en finansiell skuld nettoredo visas i balansräkningen när det föreligger en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och avsikten är att antingen reglera nettot eller att realisera tillgången samtidigt som skulden regleras. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget

om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinst och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Trianons principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Trianon har för närvarande endast finansiella tillgångar som klassificeras enligt affärsmodellen att samla in avtalsenliga kassaflöden.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som innehas enligt en affärsmodell vars mål är att inneha tillgångar i syfte att samla in avtalsenliga kassaflöden förvaltas för att realisera kassaflöden genom att samla in avtalsenliga betalningar under instrumentets löptid. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och leasingfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämrings sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivet, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer (t ex försämrad konjunktur, ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten samt ett större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet), enligt en förlustandelsmetod (förenklad metod). En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga dessa fordringar. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit (om utnyttjad) redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt

värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. All upplåning (skuld till kreditinstitut och obligationslån) samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori.

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

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

Trianon redovisar under året ett konvertibelt skuldebrev. Det verkliga värdet på skulddelen i ett konvertibelt skuldebrev beräknas med en diskonteringsränta som utgörs av marknadsräntan för en skuld med samma villkor men utan konverteringsrätten till aktier. Beloppet redovisas som skuld till upplupet anskaffningsvärde fram tills att skulden konverteras eller förfaller. Konverteringsrätten, redovisas inledningsvis som skillnaden mellan verkligt värde för hela det sammansatta finansiella instrumentet och skulddelens verkliga värde. Då avtalad ränta för konvertibeln bedömdes vara marknadsmässig har det ej uppstått någon skillnad som inneburit någon effekt på eget kapital.

Derivat

Derivat redovisas enligt IFRS initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Ränteintäkter från ränteswappar ska skiljas från ränteintäkter enligt effektivräntemetoden och presenteras separat i resultatet. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde och värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultat. Ränteswappar som säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt.

Om ett derivat utgör en finansiell tillgång ska Trianon ta bort derivatet från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna till kassaflödena från den finansiella tillgången upphör eller om Trianon överför derivatet. Om ett derivat utgör en finansiell skuld ska Trianon ta bort derivatet från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs, annulleras eller utsläcks. Trianon har endast derivat redovisade som skuld.

I Trianons fall avses ränteswapavtal som klassificeras till verkligt värde via resultatet vilka har anskaffats för att säkra de risker för ränteeponeringar som koncernen är utsatt för. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I Trianons fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna. I avtalet för derivat finns möjlighet till netting av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Upplupet anskaffningsvärde

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

Eget kapital

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

avdrag från emissionslikviden. Koncernen redovisar från och med innevarande räkenskapsår en hybridobligation med evig löptid som del av eget kapital. Den räntekostnad som erläggs till innehavarna av obligationen redovisas såsom en följd av detta såsom en utdelning direkt i eget kapital. Hybridobligationerna redovisas som eget kapital då de löper med evig löptid, återbetalning beslutas av årsstämma samt att hybridobligationerna är efterställda samtliga skulder och skuldinstrument i samband med en eventuell likvidation.

Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

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

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

- effekten av utdelningar hänförligt till hybridobligationer, och
- det vägda genomsnittet av antalet stamaktier som tillkommer om samtliga potentiella stamaktier, som ger upphov till utspädningseffekt konverteras till aktier.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventalförpliktelser redovisas också när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att det ej tillförlitligt kan beräknas.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och tillkommande information i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De mest väsentliga skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget. Det bokförda värdet prövas årsvis mot dotterbolagens koncernmässiga värde, återvinningsvärdet. I de fall bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Erhållna utdelningar redovisas som intäkt. Nedskrivningsprövning av det bokförda värdet sker efter att utdelning erhållits.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter från operationella leasingavtal och följer samma redovisningsprinciper som koncernen, med undantag av kravet på att särskilja mellan lease och icke-leasing komponenter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av med 20 procent per år.

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. Principerna gällande initial redovisning och borttagning från balansräkningen skiljer sig inte från koncernredovisning.

I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde (med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar) och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, (det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen) och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden.

Moderföretaget tillämpar en samma metod som koncernen för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretagets bedömningar enligt ovanstående metod med beaktande av övrig känd information och framåtblickade faktorer bedöms förväntade kreditförluster inte vara väsentliga och ingen reservering har därför redovisats. Moderföretagets fordringar på dotterföretaget är efterställda externa långivares fordringar.

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till detta värde.

Räntetäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Leasade tillgångar

I moderbolaget tillämpas undantaget från IFRS 16 och leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer

Bolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och andelar i koncernbolaget hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Vid redovisning av koncernbidrag kan ett bolag tillämpa antingen huvudregeln eller alternativregeln. Den valda regeln ska tillämpas konsekvent på samtliga koncernbidrag. Huvudregeln innebär att moderbolaget redovisar erhållna koncernbidrag från dotterbolag som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag till dotterbolag redovisas som ökning av andelar i koncernbolag. Dotterbolag redovisar erhållna koncernbidrag från moderbolag i eget kapital och även lämnade koncernbidrag till moderbolag redovisas i eget kapital. Koncernbidrag som erhålls från systerbolag redovisas i eget kapital och även lämnade koncernbidrag till systerbolag redovisas i eget kapital. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Trianon tillämpar alternativregeln. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Intressebolag

Andelar i intressebolag värderas till anskaffningsvärde. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger anskaffningsvärdet sker nedskrivning.

NOT 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument

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

Ränterisk & räntebindning

Trianon har en belåningsgrad som uppgår till 55,7 procent (55,1). Den räntebärande upplåningen medför att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

För att begränsa effekterna av ränteförändringar har 2 460 Mkr (2 060) säkrats med ränteswapar, vilket motsvarar 44 procent (46) av de räntebärande skulderna. Cirka 35 procent av lån från kreditinstitut löper med fast ränta, vilket begränsar ränterisken ytterligare. Den genomsnittliga räntan för totala lånestocken exklusive swapar uppgick vid årsskiftet till 1,37 (1,68) procent samt inklusive swapräntor 2,3 procent (2,4). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 11,0 Mkr (25,0), beräknat på den del av skulden som löper med rörlig ränta och som ej säkrats med räntederivat, för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2020.

Under 2020 har nya swapavtal ingåtts om 300 Mkr på tio års löptid samt 250 Mkr på fem års löptid.

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

Räntebindningsstruktur 2020-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2021	1 409	25%
2022	1 376	25%
2023	440	8%
2024 och framåt	2 321	42%
Summa	5 546	100%

Finansiella derivatinstrument

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/- 1 %-enhet.

Förfall	Nominellt belopp (Mkr)	Orealiserad värdeförändring (Mkr)	Genomsnittlig ränta	Marknadsvärde om ränta +1%-enhet	Marknadsvärde om ränta -1%-enhet
2021	140	-0,8	1,10%	-0,4	-1,2
2024	100	-1,3	0,40%	1,7	-4,4
2025	350	-4,0	0,40%	12,2	-20,2
2026	300	-16,0	1,10%	0,6	-32,8
2028	870	-107,8	1,80%	-39,2	-177,7
2029	700	-37,4	0,90%	19,9	-95,6
Summa	2 460	-167,3	1,20%	-5,3	-331,8

Räntederivat om 166,5 Mkr (133,5) redovisas som långfristiga och 0,8 Mkr (0,0) redovisas som kortfristiga. 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 30.

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

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen begränsar risken genom det finansiella målet att belåningsgraden ej ska överstiga 60 procent. Belåningsgraden per bokslutsdagen uppgick till 55,7 procent (55,1).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2020 till 5 546,2 (4 565,0) Mkr, varav 0 (0) Mkr utgör utnyttjad del av checkkredit om totalt 25 (25) Mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Upplåning sker från fyra banker, Nordea, Handelsbanken, Swedbank samt Danske bank. Enligt avtal omfattande 79 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 55 procent av krediterna skall koncernens soliditet (eget kapital/ balansomslutning) ej understiga 30 procent. Samtliga kriterier har uppfyllts för båda räkenskapsåren.

Avtal om bankfinansiering har tecknats före årets utgång för att täcka obligationslån om 328 Mkr med förfall i februari 2021, vilket har tagits hänsyn till i beräkning av kapitalbindning. Avtal har dessutom tecknats före årets utgång om förlängning av annan befintlig bankfinansiering om 487 Mkr, vilket också har tagits hänsyn till vid beräkning av kapitalbindning. Samtliga avtal sträcker sig minst 12 månader framåt i tiden och skulden redovisas som långfristig.

Efter periodens utgång har en icke säkerställd obligation om 250 Mkr emitterats på 2,5 år till en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,75 procent.

Enligt bolagets finanspolicy ska kapitalbindningstiden vara 2,5 år med en tillåten avvikelse på maximalt +/- 1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var per bokslutsdagen 1,6 år (1).

Per 2020-12-31 finns avtal tecknade om bankfinansiering, innebärande att lån med förfallotidpunkt 2021 kan förlängas med 814 Mkr. Avtalen som finns om bankfinansiering sträcker sig minst 12 månader framåt i tiden varför lånen i balansräkningen redovisas som långfristig skuld.

Som kortfristig skuld redovisas således, 2 200 Mkr med avdrag för 814 Mkr och med tillägg för 100,6 Mkr avseende amorteringar, totalt 1 486,6 Mkr.

Kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 360 dagar från balansdagen.

Av totala räntebärande skulder om 5 546,2 Mkr löper 35 procent med fast ränta motsvarande 1 928,8 Mkr. Verkligt värde för dessa uppgick till 1 925,8 Mkr vid periodens slut.

Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31 koncern

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2021	1 487	27%
2022	3 619	65%
2023 och framåt	440	8%
Summa	5 546	100%

Banklån förlängda innan 2020-12-31, 815 Mkr.

Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31, koncern

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

Kapitalbindningsstruktur 2020-12-31, moderbolag

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2021	179	22%
2022	614	78%
2023 och framåt	0	0%
Summa	793	100%

Banklån förlängda innan 2020-12-31, 328 Mkr.

Kapitalbindningsstruktur 2019-12-31, moderbolag

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2020	456	57%
2021	349	43%
2022 och framåt	0	0%
Summa	805	100%

Löptidsanalys odiskoterade skulder**Koncernen 2020-12-31**

Förfaller inom	Räntebärande skulder och derivat	Räntekostnader	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Summa
Inom 3 mån	143,0	26,7	43,1	0,0	212,8
4-6 mån	27,1	26,8	0,0	0,0	53,9
6-9 mån	123,9	26,4	0,0	0,0	150,3
9-12 mån	1 192,6	26,1	0,0	0,0	1 218,7
2 år	3 656,5	68,1	0,0	11,4	3 736,0
3 år	364,9	35,9	0,0	0,0	400,8
4 år	0,0	30,0	0,0	0,0	30,0
5 år	0,0	28,8	0,0	0,0	28,8
Efter 5 år	0,0	74,1	0,0	26,8	100,9
	5 507,9	342,9	43,1	38,2	5 932,1

Koncernen 2019-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder och derivat	Räntekostnader	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Summa
Inom 3 mån	834,3	20,5	39,9	0,0	894,7
4-6 mån	2 003,3	18,7	0,0	0,0	2 022,0
6-9 mån	554,5	13,5	0,0	0,0	568,0
9-12 mån	323,1	12,3	0,0	0,0	335,4
2 år	809,3	27,4	0,0	0,0	836,7
3 år	0,0	23,5	0,0	11,4	34,9
4 år	0,0	23,5	0,0	0,0	23,5
5 år	0,0	23,2	0,0	0,0	23,2
Efter 5 år	0,0	78,5	0,0	26,8	105,3
	4 524,5	241,1	39,9	38,2	4 843,7

Kredit- och motpartsrisk

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

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

Exponering i finansiella fordringar exklusive likvida medel

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Kundfordringar	14,2	10,2	3,8	2,4
Fordringar hos intresseföretag	11,0	0,0	11,0	0,0
Fordringar hos joint venture	125,5	0,0	125,5	0,0
Fordringar hos dotterföretag	0,0	0,0	1 508,4	1 076,3
Upplupna intäkter	12,8	10,9	2,3	1,7
Övriga Fordringar*	1,6	1,8	1,6	1,8
Summa	165,1	22,9	1 652,6	1 082,2

*Övriga fordringar avser reverslån.

Av dessa förfaller 15,9 Mkr inom 3 månader, 0,0 Mkr inom 1 år och övriga har ännu ej förfallit till betalning.

Kreditförlusten finns i posten kundfordringar.

Fordringar på intressebolag och joint venture löper med marknads-mässig ränta och kreditrisken i dessa bedöms som låg.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Kundfordringar	20,8	12,4	5,0	2,5
Reserv osäkra kundfordringar	-6,6	-2,2	-1,2	-0,1
Summa kundfordringar	14,2	10,2	3,8	2,4

Under räkenskapsåret har 4,4 Mkr (2,2) reserverats för osäkra kundfordringar.

NOT 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

Hyreskontrakten redovisas som operationella leasingavtal.

I hyresintäkterna ingår även tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. Bedömning har gjorts att servicekostnaderna utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna.

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Bostäder	308,2	237,8	9,7	9,6
Lokaler	226,3	195,1	46,7	45,8
Garage och parkeringsplatser	18,7	13,5	4,7	5,0
Övrigt	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	553,2	446,4	61,1	60,4

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde	Andel, %	Totalt kontraktsvärde under avtalstiden	Andel, %
Kommersiella lokalkontrakt, löptid					
2021	70	22,0	9%	16,8	2%
2022	107	42,6	17%	73,0	7%
2023	92	51,7	21%	136,8	12%
2024	64	47,0	19%	161,9	15%
Övriga t.o.m. 2041	74	81,9	33%	720,1	65%
Summa	407	245,2	100%	1 108,6	100%

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.

NOT 5 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Övriga rörelseintäkter				
Lönerelaterade ersättningar/bidrag	0,6	0,6	0,0	0,0
Försäkringsersättning	0,7	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	1,4	6,0	0,2	0,1
Summa	2,6	6,7	0,2	0,1

NOT 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
El- och värmekostnader	42,5	45,1	6,2	8,5
Övriga driftskostnader	19,7	16,2	0,2	0,4
Reparation och underhåll	42,4	37,9	7,2	5,5
Fastighetsskatt	22,1	18,2	5,9	5,7
Personalkostnader	16,5	15,0	0,0	0,0
Övriga fastighetskostnader	44,1	35,2	9,1	8,8
Summa	187,3	167,6	28,5	29,0

Central administration / Övriga externa kostnader

MKR	KONCERN	
	2020	2019
Externa kostnader	28,5	18,5
Personalkostnader	23,1	17,3
Avskrivningar	1,3	0,0
Summa	52,9	35,8

Externa kostnader avser i huvudsak koncernledning, IT, marknadsföring, finansiella rapporter samt revisionsarvode. I externa kostnader ingår även engångskostnader om 6,5 Mkr (0,0) avseende noteringskostnader.

NOT 7 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

Medeltal anställda koncernen:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Män	41	35	1	1
Kvinnor	28	24	2	2
Summa	69	59	3	3

Könsfördelning inom företagsledningen:	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Styrelseledamöter inklusive suppleanter				
Män	5	4	5	4
Kvinnor	4	4	4	4
Summa	9	8	9	8

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Löner och andra ersättningar:				
Styrelsen och verkställande direktören	2,8	2,5	2,8	2,5
Övriga anställda	27,2	21,3	2,2	2,0
Summa	30,0	23,8	5,0	4,5

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Sociala kostnader:				
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1,3	1,3	1,3	1,3
Pensionskostnader för övriga anställda	2,3	1,8	0,6	0,5
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9,1	8,1	1,9	1,8
Summa	12,7	11,2	3,8	3,6

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2020:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelse	1,0	0,0	0,0	1,0
Verkställande direktören	1,7	0,1	1,3	3,1
Övriga ledande befattningshavare, antal 2 (2)	2,2	0,0	0,6	2,8
Summa	4,9	0,1	1,9	6,9

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2019:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelse	0,9	0,0	0,0	0,9
Verkställande direktören	1,6	0,1	1,3	3,0
Övriga ledande befattningshavare, antal 2 (2)	2,0	0,0	0,5	2,5
Summa	4,5	0,1	1,8	6,4

Styrelsearvoden:

Styrelsearvode har under 2020 utgått med 250 000 kronor (250 000 kronor) till styrelseordföranden samt med 125 000 kronor (125 000 kronor) per person till övriga styrelseledamöter undantaget Olof Andersson samt med 62 500 kronor (62 500 kronor) vardera till styrelseuppleanternas. Ersättning till revisionsutskottets ledamöter har utgått med 30 000 kronor (0,0) till ordföranden i revisionsutskottet samt 15 000 kronor (0,0) vardera till ledmöterna. Revisionsutskottet har utgjorts av Mats Cederholm (ordförande) samt Boris Lennerhov och Viktoria Bergman (ledamöter).

Avgångsvederlag:

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

NOT 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Mazars AB				
Revisionsuppdrag	1,8	1,5	1,8	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	0,1	0,5	0,1
Övriga uppdrag	0,1	0,2	0,1	0,2
Summa	2,4	1,8	2,4	1,8

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

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

NOT 9 Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Resultat från andelar i kvarvarande intresseföretag	0,2	-0,3	1,2	1,4
Resultat från andelar i joint venture	86,9	0,0	0,0	0,0
Nedskrivning av fordran	-3,2	0,0	-3,2	0,0
Andel i resultat från avyttrat intresseföretag	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Summa	83,8	-0,4	-2,0	1,3

NOT 10 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella intäkter				
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	30,4	21,5
Ränteintäkter övriga	0,2	0,3	1,4	0,2
Summa	0,2	0,3	31,8	21,7

NOT 11 Leasingavtal

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

	2020	2019
Materiella anläggningstillgångar, Nyttjanderätt tomträtter		
Ingående värde	190,6	118,7
Tillkommande avtal	3,6	71,9
Utgående värde	194,2	190,6
Långfristiga skulder, leasingskuld		
Ingående värde	190,6	118,7
Tillkommande avtal	3,6	71,9
Utgående värde	194,2	190,6
Då värdet på nyttjanderättstillgångarna och leasingskulden uppgår till samma belopp påverkas inte eget kapital.		
Räntekostnader för leasingskulder	6,4	5,8

Det totala kassaflödet för leasingavtal uppgick till -6,4 Mkr (-5,8).

På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

Förfallotidpunkter leasingskuld

MKR	KONCERN	
	2020	2019
Inom 1 år	6,4	5,8
Mellan 1-5 år	25,6	23,2
Senare än 5 år	162,2	161,6
Summa	194,2	190,6

Moderbolaget tillämpar undantaget från tillämpning av IFRS 16 Leasing. Leasingkostnader belastar resultatet med redovisning linjärt över leasingperioden.

Förfallotidpunkter

MKR	MODERBOLAG	
	2020	2019
Inom 1 år	0,1	0,0
Mellan 1-5 år	0,4	0,4
Senare än 5 år	2,1	2,2
Summa	2,6	2,6

Årets totala kostnad för leasingavtal för moderbolaget uppgick till 0,1 Mkr (0,0).

NOT 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Finansiella kostnader				
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	0,2	0,2
Räntekostnader övriga	83,3	64,2	51,3	48,1
Övriga finansiella kostnader	2,4	2,4	2,4	2,4
Summa	85,7	66,6	53,8	50,7

NOT 13 Bokslutsdispositioner

MKR	MODERBOLAG	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	49,4	107,1
Lämnade koncernbidrag	0,0	-3,6
Summa	49,4	103,5

NOT 14 Skatt på årets resultat

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-4,1	-2,3	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktuell skatt	-4,1	-2,3	0,0	0,0
Uppskjuten skatt				
Finansiella instrument	6,9	11,2	-1,8	27,1
Underskottsavdrag	4,8	-3,3	1,2	-10,2
Effekt av ändrad skattesatser och skatteregler	0,0	0,0	0,0	0,0
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-121,5	-86,1	0,0	-1,6
Summa uppskjuten skatt	-109,8	-78,2	-0,6	15,3
Summa skatt	-114,0	-80,5	-0,6	15,3
Resultat före skatt	651,4	387,6	0,3	42,7
Skatt enligt gällande skattesats	-139,4	-82,9	-0,1	-9,1
Skatt hänförlig till tidigare år	3,0	-0,3	0,0	0,0
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	17,9	0,0	0,4	0,0
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	3,4	0,0	-0,7	0,0
Nyttjat ej värderat skattemässigt underskott	0,1	1,0	0,0	0,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-14,4	0,3	-1,2	0,3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	13,2	-0,3	0,8	0,2
Justering uppskjuten skatt tidigare år	0,0	0,1	0,0	0,0
Övriga poster	2,3	1,6	0,2	23,9*
Summa skattekostnad	-113,9	-80,5	-0,6	15,3

*) Större delen av denna post avser ej skattepliktig kompensation från dotterföretag med hänsyn till derivat, se vidare not 24.

NOT 15 Resultat per aktie

	2020	2019
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning	13,24	8,55*
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	13,23	8,55*
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	519,7	309,6
Utdelning hybridobligation	-29,9	-14,2
Årets resultat efter avdrag utdelning hybridobligation	489,8	295,4

*Resultat per aktie före utspädning respektive resultat per aktie efter utspädning för räkenskapsåret 2019 redovisades i föregående års årsredovisning med 8,96 respektive 8,95. Rättelse har i denna årsredovisning skett så att hänsyn tagits till utdelning relaterat till hybridobligationen om 14,2 mkr.

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

Resultat per aktie före utspädning

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning för 2020 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för utdelning hybridobligation och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2020 uppgående till 36 946,4 (34 561,1).

	2020	2019
Antal aktier 31 december	37 465,5	34 465,5
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	36 946,4	34 561,1

Resultat per aktie efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning för 2020 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för utdelning hybridobligation och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under

2020 uppgående till 36 993,3 (34 568,3). Någon materiell skillnad på resultatet före och efter utspädning har ej uppstått då återföring av ränta hänförlig till resultat efter utspädning ej varit väsentlig.

	2020	2019
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	36 946,4	34 561,1
Effekt av konvertibellån	46,9	7,2
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	36 993,3	34 568,3

NOT 16 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

MKR	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter	2020	2019
Ingående balans	7 958,4	5 904,9
Investeringar via bolag	592,0	1 423,6
Investeringar via bolag*	0,0	56,4
Investering nya förvaltningsfastigheter	421,1	0,0
Övriga investeringar**	159,6	281,2
Försäljning till intressebolag och joint venture	-75,0	0,0
Värdeförändring	406,2	292,3
Utgående redovisat värde	9 462,3	7 958,4

* Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag.

** Investering har minskat med 36,9 Mkr i statligt investeringsstöd, 18,3 Mkr har utbetalts i april 2020 samt 18,6 Mkr i januari 2021.

Värdeförändring kvarstående fastigheter uppgick till 406,2 Mkr (292,3) och värdeförändring avyttrade fastigheter uppgår till 57,9 Mkr (0,0).

Statliga bidrag har minskat anskaffningsvärdet med 36,9 Mkr under 2020 samt ackumulerat med 114,8 Mkr.

MKR	MODERBOLAG	
Byggnad och mark	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	722,0	692,3
Investeringar	35,6	34,9
Omklassificering	0,0	-5,2
Utgående anskaffningsvärde	757,6	722,0
Ingående ackumulerade avskrivningar	-93,0	-65,0
Årets avskrivningar	-37,6	-33,0
Omklassificering	0,0	5,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130,6	-93,0
Ingående ackumulerade uppskrivningar	10,0	10,0
Årets avskrivningar	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9,9	10,0
Utgående redovisat värde	636,9	639,1

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 82 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar

sig på 66 procent (64) bostäder, 20 procent (19) handel, 5 procent (6) kontor samt 9 procent (11) samhällsfastigheter. Fastigheterna har värderats externt i december 2020 enligt nedan.

MKR	KONCERN	
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsfastigheter enligt		
Extern värdering	9 402,5	7 656,8
Intern värdering	40,7	0,0
Pågående projekt	19,1	301,6
Utgående redovisat värde	9 462,3	7 958,4

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

Samtliga fastigheter har externvärderats den 31 december 2020 förutom projektfastigheten Bunkeflostrand 155:3 som omfattar 74 500 kvm obebyggd mark vid Öresundsbron samt en fastighet som har internvärderats.

Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdde byggrätter har inte värderats. Byggrätter och potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats förutom på fastigheterna Landshövdingen 1 och Rolf 6, där mindre värde ingår i externvärderingen för outnyttjade byggrätter.

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s. k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en fem- till femtonårig kalkylperiod använts. För fastigheterna Landshövdingen 1 (Rosengård Centrum) och Uno 5 och Rolf 6 (Entréfastigheterna) har en 20-årig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 1,5% 2021 och därefter 2%
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknig
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 2,6% till 7,0%

Pågående projekt har värderats till anskaffningsvärde.

Projektfastigheter externvärderas då de har en färdigställandegrad som är tillräckligt hög för att möjliggöra en tillförlitlig värdering. Fram till dess värderas fastigheterna till anskaffningsvärde. Därefter beräknas projektvinster för projektet och avräknas i förhållande till färdigställandegrad. Räntekostnad om 0,9 Mkr (3,6) har aktiverats i koncernen under året.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 30). Med nivå 3 avses verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Bokfört värde / verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs årligen utifrån värdering.

Påverkan på periodens resultat

MKR	KONCERN	
	2020 -12-31	2019-12-31
Fastighetsintäkter	553,2	446,4
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-187,3	-167,6
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 +/- 473 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.

Resultateffekt fastighetsvärderingar, MKR	Förändring +/-	Bostäder	Handel	Kontor	Samhäll
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-703/+909	-176/+217	-49/+62	-85/+105
Hyresintäkt	1,0 procentenhet	+96/-96	+25/-25	+5/-5	+11/-11
Driftskostnad	1,0 procentenhet	-33/+33	-9/+9	-1/+1	-2/+2
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-12/+12	-22/+22	-5/+5	-10/+10
Avkastningskrav	%	2,60-4,55%	3,97-7,00%	4,15-4,75%	3,80-6,25%

NOT 17 Materiella anläggningstillgångar

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6,9	6,0	0,8	0,7
Investeringar	0,0	0,9	0,0	0,1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6,9	6,9	0,8	0,8
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5,2	-4,8	-0,4	-0,4
Omklassificering	0,0	0,0	0,0	0,1
Årets avskrivningar	-0,5	-0,4	-0,1	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5,7	-5,2	-0,5	-0,4
Utgående redovisat värde	1,2	1,7	0,3	0,4

NOT 18 Andelar i koncernföretag

MKR	MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	686,1	566,2
Investeringar	270,9	28,9
Försäljningar	-271,0	0,0
Aktieägartillskott	21,0	91,0
Utgående anskaffningsvärden	707,0	686,1

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Bazaar Food Market Malmö AB	559225-5219	Malmö	0	0%	0,0	0,1
Fastighets AB Sockerbetan Holding	556878-0562	Malmö	500	100%	0,2	0,2
Fastighets AB Tabelsong	559165-1558	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Fastighets AB Örestrand	556935-8038	Malmö	500	100%	9,6	9,6
Lärjungen Lägenheter 11 AB	556875-5226	Malmö	1 000	100%	28,1	28,1
Malmö Sport och Nöje AB	559225-5227	Malmö	0	0%	0,0	0,1
Mäster Johan Fastighets AB	559191-4709	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Skattmåsen po Limhamn AB	556696-8763	Malmö	2 500	50%	0,3	0,3
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö		50%	6,6	5,8
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	500	50%	0,2	0,2
Trianon Almhög AB	559194-2643	Malmö	0	0%	0,0	0,1
Trianon Almhög Fastighets AB	559165-6938	Malmö	500	100%	1,3	0,0
Trianon Antilopen AB	556910-8987	Malmö	50 000	100%	8,9	8,9
Trianon Arlöv 22 AB	559257-0153	Malmö	250	100%	0,0	0,0
Trianon Beckasinen AB	559254-3432	Malmö	250	100%	0,0	0,0
Trianon Bryggan 1 AB	556928-0281	Malmö	1 000	100%	-0,2	-1,0
Trianon Bryggan 2 AB	556998-3264	Malmö	500	100%	19,2	16,2
Trianon Bunkeflostrand AB	559150-9558	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Cineasten AB	556050-4721	Malmö	1 000	100%	145,7	145,7

tabellen fortsätter på nästa sida

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Trianon Concordia AB	559066-5534	Malmö	50 000	100%	15,7	15,7
Trianon Docenten 4 AB	556989-3109	Malmö	500	100%	3,1	3,1
Trianon Docenten 8 AB	556627-2026	Malmö	1 000	100%	3,6	3,6
Trianon Fjällrutan AB	556758-4171	Malmö	1 000	100%	31,7	31,7
Trianon Gunghästen AB	556953-6344	Malmö	500	100%	47,0	47,0
Trianon Gåsen AB	556997-3257	Malmö	500	100%	8,2	8,2
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 Hyllie AB	559106-8795	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Hälsingör AB	559254-3440	Malmö	250	100%	0,0	0,0
Trianon Hämplingen AB	556997-3240	Malmö	500	100%	3,8	3,8
Trianon Invest AB	556258-6239	Malmö	1 500	100%	6,4	6,4
Trianon Jordlotten AB	559155-0248	Malmö	500	100%	8,2	3,1
Trianon Kil AB	556997-5096	Malmö	500	100%	2,0	2,0
Trianon Korpen AB	559257-0146	Malmö	250	100%	0,0	0,0
Trianon Laboratorn Fastighets AB	559194-2296	Malmö	500	100%	3,4	0,1
Trianon Lerstorken AB	556734-9831	Malmö	1 000	100%	9,1	9,1
Trianon Lerteglet 1 AB	559015-0008	Malmö	500	100%	9,4	9,4
Trianon Lerteglet 2 AB	556935-0407	Malmö	500	100%	9,1	9,1
Trianon Mozart I AB	559133-5087	Malmö	50 000	100%	11,1	11,1
Trianon Mozart II AB	559133-5079	Malmö	50 000	100%	4,4	4,4
Trianon Murteglet AB	559008-9842	Malmö	500	100%	10,6	10,6
Trianon No 1 Holding AB	556714-6286	Malmö	1 000	100%	21,8	21,8
Trianon Notarien AB	556997-3190	Malmö	500	100%	3,2	3,2
Trianon Omsorg AB	556790-5814	Malmö	1 000	100%	1,6	1,6
Trianon Professorn AB	559191-4717	Malmö	0	0%	0,0	0,1
Trianon Professorn Fastighets AB	559194-2288	Malmö	500	100%	6,6	0,0
Trianon Resursen AB	556082-2610	Malmö	1 000	100%	32,2	32,2
Trianon Rosengård Centrum AB	556730-3168	Malmö	100 000	100%	178,3	178,3
Trianon Sege Park AB	559058-8348	Malmö	500	100%	0,3	0,3
Trianon Seved AB	559155-0271	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Slussen AB	556939-3910	Malmö	500	100%	1,4	1,4
Trianon Smedjan AB	559225-5284	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Sorgenfri AB	559212-7442	Malmö	500	100%	0,5	0,3
Trianon Stacken AB	556894-9563	Malmö	2 000	100%	9,6	9,6
Trianon Storgatan AB	556749-3738	Malmö	1 000	100%	0,2	0,2
Trianon Tegelstenen 1 AB	559221-3051	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Tegelstenen 17 AB	559257-0138	Malmö	250	100%	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 2 AB	559221-3069	Malmö	500	100%	0,0	0,1
Trianon Tegelstenen 20 AB	559258-4394	Malmö	250	100%	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 7 AB	559254-3580	Malmö	500	100%	0,1	0,0
Trianon Torna AB	556997-2382	Malmö	500	100%	2,4	2,4
Trianon Vivaldi AB	559165-1608	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Vårsången 2 AB	556984-5646	Malmö	500	100%	5,1	0,1
Trianon Vårsången AB	556645-6819	Malmö	1 000	100%	20,4	25,4
Vårsången Invest AB	559023-3788	Malmö	500	100%	0,1	0,1
					707,0	686,1

Uppgifter om Fastighets AB Sockerbetan Holding dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Malmö Häggen AB	556670-4879	Malmö	67,5%
Uppgifter om Lärjungen Lägenheter 11 AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Vakteln AB	556873-0104	Malmö	100,0%
Uppgifter om Trianon Jordlotten AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Jordlotten KB	969665-7080	Malmö	100,0%
Trianon Orten KB	916837-4651	Malmö	100,0%
Trianon Sofielund KB	969697-6191	Malmö	100,0%
Uppgifter om Trianon No 1 Holding AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Domicilium AB	556731-6046	Malmö	100,0%
Uppgifter om Trianon Sorgenfri AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Sorgenfri Fastighets AB	559193-9268	Malmö	100,0%
Uppgifter om Trianon Tegelstenen 7 AB dotterbolags organisationsnummer och säte:			
Trianon Siljan AB	559195-1487	Malmö	100,0%
Trianon Lektorn AB	559207-2689	Malmö	100,0%
Trianon Östergård AB	559250-4848	Malmö	100,0%
Trianon Björnen 6 AB	559250-4855	Malmö	100,0%
Trianon Björnen 8 AB	559250-4863	Malmö	100,0%

Uppgifter om innehav utan bestämmande inflytande:	Andel utan bestämmande inflytande	Totalt	Varav utan bestämmande inflytande
Malmö Häggen AB:	32,5%		
Årets totalresultat 2020		42,1	13,7
Totala tillgångar		554,9	
Totala skulder		341,7	
Nettotillgångar		213,2	69,3
Årets kassaflöde		23,6	7,7
Skattmåsen Po Limhamn KB:	50,0%		
Årets totalresultat 2020		4,7	2,4
Totala tillgångar		91,9	
Totala skulder		36,2	
Nettotillgångar		55,7	27,8
Årets kassaflöde		1,8	0,9
Söderfrö Fastighets AB:	50,0%		
Årets totalresultat 2020		3,3	1,7
Totala tillgångar		61,6	
Totala skulder		50,2	
Nettotillgångar		11,4	5,7
Årets kassaflöde		0,3	0,2

NOT 19 Andelar i intresseföretag och joint venture

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6,6	11,1	5,6	12,6
Förvärv	0,1	0,0	0,5	0,0
Resultatandel avyttrade intresseföretag	0,0	-4,8	0,0	-7,5
Resultatandel kvarvarande intresseföretag	0,6	-0,2	0,0	0,0
Resultatandel joint venture	86,8	0,0	-0,5	0,0
Årets uttag/Försäljningar	-0,6	0,0	-3,4	0,0
Aktieägartillskott	0,0	0,5	0,0	0,5
Utgående anskaffningsvärden	93,5	6,6	2,2	5,6

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel (%)	Röstandel (%)	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Five Tre Fastighets AB*	556680-8480	Malmö	50%	50%	6,6	6,0
Trianon Tegelstenen 11 AB*	559254-3465	Malmö	45%	45%	0,0	0,0
Munkhättegratan Fastighets AB**	559165-1566	Malmö	50%	50%	87,0	0,0
Trianon Tegelstenen 16 AB**	559257-0120	Malmö	50%	50%	-0,1	0,0
Svedala Livsmedel AB*	556977-2568	Malmö	25,5%	25,5%	0,0	0,6
					93,5	6,6

*Intresseföretag

**Joint venture

Tabellen visar bolagets del av intresseföretag och joint venture i förhållande till ägarandel

Företag	Organisations-nummer	Säte	Tillgångar	Skulder	Resultat
Five Tre Fastighets AB	556680-8480	Malmö	16,8	10,2	0,6
Trianon Tegelstenen 11 AB	559254-3465	Malmö	24,1	28,4	-3,6
Munkhättegratan Fastighets AB	559165-1566	Malmö	369,3	282,4	87,0
Trianon Tegelstenen 16 AB	559257-0120	Malmö	38,2	38,3	-0,2

NOT 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0,2	2,4	0,0	2,3
Förutbetalda tomträttsavgifter	3,0	2,2	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader	21,6	6,4	8,3	0,2
Upplupna ränteintäkter	1,5	0,3	0,9	0,2
Upplupna hyresintäkter	9,0	6,0	0,6	1,7
Övriga upplupna intäkter	2,3	4,6	0,7	1,6
Summa	37,6	21,9	10,5	6,0

NOT 21 Eget Kapital

KONCERNEN

Kapitalstruktur:

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

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Belåningsgrad används därför som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått.

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

För information om externa krav och uppfyllande av dessa, se not 3 Kapitalbindningsstruktur.

Incitamentsprogram i form av konvertibellån löper till december 2022 om totalt 11,4 Mkr och till en ränta om 2,25 procent. Konverteringskursen är fastställd till 78 kr per aktie. Utav totalt 11,4 Mkr innehas 4,3 Mkr av medlemmar ur koncernledningen och resterande 7,1 Mkr av övrig personal.

Aktiekapital:

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

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

	Antal aktier, tusental	Kvotvärde, kr	Aktiekapital, Mkr
Ingående 2020-01-01	36 465,5	2,50	91,1
Emission 2020-07-08	1 000,0	2,50	2,5
Utgående 2020-12-31	37 465,5	2,50	93,7

Tillskjutet kapital

Tillskjutet kapital hybridobligation består av kapital hänförligt till emission av en hållbar hybridobligation med evig löptid, vilken löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 7,0 procent.

Övrigt 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 1,80 kronor per aktie kommer att föreslås bolagsstämman 2021, motsvarande ett belopp om 67,4 Mkr. Ingen utdelning lämnades under föregående år.

MODERBOLAGET

Aktiekapital:

Aktiekapitalet består vid årets slut av 1 521 118 A-aktier med vardera en röst och 35 944 382 B-aktier med vardera 1/10 dels röst, sammanlagt 37 465 500 aktier.

Bundna fonder:

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

Balanserat resultat:

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

NOT 22 Upplåning

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	3 693,7	464,5	286,0	1,9
Obligationslån	327,7	347,4	327,7	347,4
Skuld till koncernföretag	0,0	0,0	869,0	415,4
Övriga skulder	38,2	38,2	11,4	11,4
Summa långfristig upplåning	4 059,6	850,1	1 494,1	776,1
Amortering inom 2-5 år	4 032,8	823,3	625,1	360,7
Amortering senare än 5 år	26,8	26,8	869,0	415,4
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	1 486,6	3 714,9	179,3	456,1
Summa kortfristig upplåning	1 486,6	3 714,9	179,3	456,1
Kreditfaciliteter				
Checkräkningskredit beviljat belopp	25,0	25,0	25,0	25,0

Obligationslån redovisas netto efter transaktionskostnader. Dessa uppgick till 0,3 Mkr (2,6) i koncernen och moderbolaget.

Obligationslån uppgick till 327,7 Mkr (347,4), vilket utgörs av en icke säkerställd företagsobligation om ett belopp på 328 Mkr (350,0) med förfall 26 februari 2021. Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr och löper på 3 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 4,50 procent, med ett Stiborgolv satt till noll. Villkoren i emissionen innehåller covenanterna belåningsgrad <70% samt räntetäckningsgrad >1,5 ggr. Båda har uppfyllts under båda räkenskapsåren. Ägarförändringsklausul kan innebära

inlösen om mer än 50% av rösterna kontrolleras av annan än nuvarande huvudägare i bolaget. Emissionsdatum var den 26 februari 2018 och obligationsemissionen noterades på Nasdaq Stockholm den 6 april 2018. Under 2020 erhöles kreditfaciliteter för att återköpa hela obligationslånet om 350 Mkr och vid ett återköpserbjudande återköptes 22 Mkr, vilka innehas av bolaget. Då kreditfaciliteter i form av banklån erhöles redovisas lånet som långfristigt. Den 26 februari 2021 har obligationslånet lösts i sin helhet och ersatts av bankfinansiering.

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

NOT 23 Rättelse av fel

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

skett mellan långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder. Omklassificering har även gjorts mellan övriga långfristiga skulder samt långfristiga räntebärande skulder.

Rättelse har skett genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt för perioden 2019.

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

KONCERN MKR	2019-12-31	Omklassificering	2019-12-31 efter omklassificering
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 442,2	-3 592,1	850,1
Övriga långfristiga skulder	38,2	-38,2	0,0
Leasingskulder	190,6	0,0	190,6
Derivatinstrument	133,5	0,0	133,5
Uppskjuten skatteskuld	467,3	0,0	467,3
Summa långfristiga skulder	5 271,8	-3 630,3	1 641,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	84,6	3 630,3	3 714,9
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0
Leverantörsskulder	39,9	0,0	39,9
Aktuell skatteskuld	16,2	0,0	16,2
Övriga skulder	13,6	0,0	13,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	77,1	0,0	77,1
Summa kortfristiga skulder	231,4	3 630,3	3 861,7
KONCERN			
MODERBOLAG MKR	2019-12-31	Omklassificering	2019-12-31 efter omklassificering
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	793,3	-444,0	349,3
Övriga långfristiga skulder	11,4	0,0	11,4
Skulder till koncernföretag	415,4	0,0	415,4
Derivatinstrument	131,5	0,0	131,5
Summa långfristiga skulder	1 351,6	-444,0	907,6
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	12,1	444,0	456,1
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0
Leverantörsskulder	9,3	0,0	9,3
Övriga skulder	8,9	0,0	8,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,6	0,0	12,6
Summa kortfristiga skulder	42,9	444,0	486,9

NOT 24 Räntederivat

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	133,5	79,0	131,5	0,0
Realiserad värdeförändring	-28,4	-27,4	-27,0	-25,9
Orealiserad värdeförändring	62,3	81,9	18,2	40,4
Avdrag fordran dotterbolag	0,0	0,0	44,0	117,0*
Utgående redovisat värde	167,3	133,5	166,7	131,5
Varav kortfristig del	0,8	0,0	0,8	0,0

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

NOT 25 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Skatt avseende				
Skattemässiga underskott i koncernföretag:				
Ingående balans	20,2	15,3	2,8	12,9
Förändring i resultaträkningen	4,8	4,9	1,2	-10,1
Utgående redovisat värde	25,0	20,2	4,0	2,8
Finansiella instrument:				
Ingående balans	27,4	16,2	27,1	0,0
Förändring i resultaträkningen	7,1	11,2	-1,8	27,1
Utgående redovisat värde	34,5	27,4	25,3	27,1
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:	-2,1	0,1	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	57,4	47,7	29,2	29,8

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skatteskuld				
Skatt avseende				
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	2,0	0,8	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	1,1	1,2	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	3,1	2,0	0,0	0,0
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	467,3	372,1	10,6	9,0
Förändring i resultaträkningen	116,4	93,2	0,1	1,6
Utgående redovisat värde	583,7	465,3	10,7	10,6
Summa utgående redovisat värde	586,8	467,3	10,7	10,6

NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	7,6	6,0	2,3	2,1
Upplupna räntor	8,5	6,1	2,9	2,3
Förutbetalda hyresintäkter	67,9	49,2	8,4	5,7
Övriga poster	9,3	15,8	0,8	2,5
Summa	93,3	77,1	14,4	12,6

NOT 27 Ställda säkerheter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter:				
Fastighetsinteckningar	4 872,0	4 173,1	496,0	475,0
Summa	4 872,0	4 173,1	496,0	475,0

NOT 28 Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	3 571,8	2 647,4
Summa	0,0	0,0	3 571,8	2 647,4

NOT 29 Kassaflödesanalys

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys</i>				
Betalt finansnetto				
Erhållen ränta	0,0	0,3	1,3	0,2
Erlagd ränta	-113,9	-93,4	-53,7	-50,6
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-6,4	-5,8	0,0	0,0
Summa betalt finansnetto	-120,4	-98,9	-52,4	-50,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,3	0,6	37,7	33,3
Orealiserad resultatandel i intresseföretag	0,0	0,0	-1,6	-1,4
Summa	1,3	0,6	36,1	31,9

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:	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	592,0	1 480,0
Rörelsefordringar	2,0	16,9
Likvida medel	3,6	1,9
Fordringar, ägare	164,2	0,0
Minoritetsintresse	0,0	-9,5
Långfristiga skulder	-264,4	-693,4
Kortfristiga rörelseskulder	-12,6	-35,1
Summa nettotillgångar	484,8	760,9
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-3,6	-1,9
Överenskommen reglering av fordran respektive skuld till säljaren vid förvärv av bolag	-98,5	128,0
Påverkan på likvida medel	382,7	887,0

KONCERN		Kassaflödes- påverkande	Förvärv	Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2019-12-31			Nyttjanderätt	Omklass	2020-12-31
Långfristiga och kortfristiga skulder	4 755,6	782,5	264,4	3,6	-65,7*	5 740,4
Summa skulder från finansieringsverksamheten	4 755,6	782,5	264,4	3,6	-65,7	5 740,4

*Omklassificering till investering "Förvärv av tillgångar via dotterföretag" och avser i samband med förvärv överenskommen reglering av skuld till säljarna.

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

MODERBOLAGET		Kassaflödes- påverkande	Förvärv	Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2019-12-31			Nyttjanderätt	Omklass	2020-12-31
Långfristiga och kortfristiga skulder	805,4	-12,4	0,0	0,0	0,0	793,0
Summa skulder från finansieringsverksamheten	805,4	-12,4	0,0	0,0	0,0	793,0

MODERBOLAGET		Kassaflödes- påverkande	Förvärv	Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2018-12-31			Nyttjanderätt	Omklass	2019-12-31
Långfristiga och kortfristiga skulder	753,7	57,9	0,0	0,0	-6,2	805,4
Summa skulder från finansieringsverksamheten	753,7	57,9	0,0	0,0	-6,2	805,4

NOT 30 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	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos intresseföretag	11,0	0,0				
Fordringar hos joint venture	125,5	0,0				
Kundfordringar	14,2	10,2				
Övriga fordringar	26,0	5,0				
Upplupna intäkter	12,8	10,9				
Likvida medel	280,1	177,7				
Räntebärande skulder					5 546,2	4 565,0
Leasingskulder					194,2	190,6
Räntederivat			167,3	133,5		
Leverantörsskulder					43,1	39,9
Övriga skulder					19,1	13,6
Upplupna kostnader					25,4	27,8
Summa	469,6	203,8	167,3	133,5	5 828,0	4 836,9

MKR MODERBOLAGET	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Fordringar hos intresseföretag	11,0	0,0				
Fordringar hos joint venture	125,5	0,0				
Fordringar hos koncernföretag	1 508,4	1 076,3				
Kundfordringar	3,8	2,4				
Övriga fordringar	10,0	2,2				
Upplupna intäkter	2,2	3,5				
Likvida medel	235,9	170,0				
Skuld till kreditinstitut					465,3	458,0
Övriga långfristiga skulder					339,1	358,8
Räntederivat			166,7	131,5		
Leverantörsskulder					12,4	9,3
Skulder till koncernföretag					869,0	415,4
Övriga skulder					9,3	8,9
Upplupna kostnader					5,9	6,9
Summa	1 896,8	1 254,4	166,7	131,5	1 701,0	1 257,3

Verkliga värden

För kortfristiga fordringar och skulder är diskonteringseffekten marginell, vilket innebär att redovisade värden för dessa i allt väsentligt motsvarar verkligt värde. För långfristiga räntebärande skulder med ett redovisat värde om 5 546,2 Mkr, uppgick det verkliga värdet till 5 543,2 Mkr. För mer information se not 3. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, d.v.s. räntederivat värderas i enlighet med nivå 2.

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

Finansiella instrument i nivå 1.

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

Finansiella instrument i nivå 2.

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

Finansiella instrument i nivå 3.

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

NOT 31 Händelser efter balansdagen

Köp av utvecklingsfastighet för konvertering till bostäder i centrala Malmö omfattande 800 kvm.

Boris Lennerhov utses av bolagets styrelse till ny styrelseordförande till och med nästa årsstämma.

Emission av icke säkerställda företagsobligationer om 250 Mkr med en löptid om 2,5 år. Obligationerna löper med en ränta om Stibor 3M + 2,75 procent.

Letter of intent om försäljning av 50 procent av Rosengård Centrum.

Förvärv av 208 lägenheter, utvecklingsfastighet och byggrätter i Svedala till ett fastighetsvärde om 169 Mkr.

NOT 32 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN						
Närstående relation:						
Intresseföretag	0,7	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Joint venture	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga närstående	0,7	0,8	-0,4	0,0	-0,1	-0,1
Summa	7,5	1,0	-0,4	0,0	-0,1	-0,1
MODERBOLAGET						
Närstående relation:						
Dotterföretag	0,0	0,0	30,3	21,4	0,0	0,0
Intresseföretag	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Joint venture	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	-0,4	0,0	0,0	0,0
Summa	0,5	0,0	29,9	21,4	0,0	0,0

MKR	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
KONCERNEN				
Närståenderelation:				
Intresseföretag	11,0	0,0	0,0	0,0
Joint venture	125,5	0,0	0,0	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	136,5	0,0	0,0	0,0
MODERBOLAGET				
Närståenderelation:				
Dotterföretag	1 508,4	1 076,3	869,0	415,4
Intresseföretag	11,0	0,0	0,0	0,0
Joint venture	125,5	0,0	0,0	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	1 644,9	1 076,3	869,0	415,4

Under tredje kvartalet har 50 procent av aktierna i Trianon Tegelstenen 11 AB överlåtits till Briban Invest AB. Under fjärde kvartalet har ytterligare 5 procent av aktierna överlåtits, vilket innebär att Trianons ägande minskat till totalt 45 procent. 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.

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina dotterföretag, se not 18.

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

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

NOT 33 Segmentsredovisning

2020, MKR	Bostäder	Samhäll	Handel	Kontor	Ej fördelat	Koncern
Hysesintäkter	337,7	50,6	138,2	26,5	0,2	553,2
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6
Fastighetskostnader	-119,3	-11,5	-50,4	-6,0	-0,3	-187,3
Driftnetto	218,5	39,2	87,9	20,5	2,6	368,5
Central administration	0,0	0,0	0,0	0,0	-52,9	-52,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	0,0	0,0	83,8	83,8
varav förvaltningsresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-4,9	-0,1	-1,3	-0,1	0,0	-6,4
Finansiella kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	-85,7	-85,7
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	218,5	39,2	87,9	20,5	-58,5	307,5
Förvaltningsresultat	218,5	39,2	87,9	20,5	-141,8	224,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	284,6	26,7	21,3	12,4	61,2	406,2
Värdeförändring derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-62,3	-62,3
Resultat före skatt	503,1	65,9	109,2	32,9	-59,6	651,4
Skatt på årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-113,9	-113,9
Årets resultat	503,1	65,9	109,2	32,9	-173,5	537,4
Verkligt värde 31 dec 2020	6 177,9	894,1	1 869,0	464,1	57,2	9 462,3
Överskottsgrad, %	64,5%	78,5%	63,7%	77,3%	0,0%	66,9%

2019, MKR	Bostäder	Samhäll	Handel	Kontor	Ej fördelat	Koncern
Hysesintäkter	272,5	33,2	113,5	27,1	0,0	446,4
Övriga intäkter	1,2	0,0	0,8	0,0	4,7	6,7
Fastighetskostnader	-104,0	-10,8	-45,7	-6,8	-0,3	-167,6
Driftnetto	169,8	22,4	68,6	20,3	4,4	285,5
Central administration	0,0	0,0	0,0	0,0	-35,8	-35,8
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,4
varav förvaltningsresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-4,3	-0,1	-1,4	0,0	0,0	-5,8
Finansiella kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	-66,6	-66,6
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag	169,8	22,4	68,6	20,3	-103,9	177,2
Förvaltningsresultat	169,8	22,4	68,6	20,3	-103,8	177,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	184,1	33,3	60,7	13,2	1,0	292,3
Värdeförändring derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-81,9	-81,9
Resultat före skatt	353,9	55,7	129,3	33,5	-184,8	387,6
Skatt på årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-80,5	-80,5
Årets resultat	353,9	55,7	129,3	33,5	-265,3	307,1
Verkligt värde 31 dec 2020	4 860,6	861,2	1 484,5	450,5	301,6	7 958,4
Överskottsgrad, %	62,3%	67,6%	60,5%	74,9%	0,0%	64,0%

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

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

Samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

NOT 34 Uppskattningar och Bedömningar

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

Skatter

Trianon förfogar över underskottsavdrag om 121,2 Mkr (86,0), vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster. Trianon kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär några begränsningar i möjligheterna att utnyttja dessa.

Förvaltningsfastigheter

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering. Samtliga förvärv under räkenskapsåret har klassificerats som tillgångsförvärv.

NOT 35 Resultatdisposition

(Belopp i kr)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämman förfogande står:

balanserat resultat	443 999 074
överkursfond	825 231 816
årets resultat	-309 854
	1 268 921 036

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	
(37.465.500 aktier á 1,80 kr)	67 437 900
i ny räkning överföres	1 201 483 136
	1 268 921 036

Underskrifter

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 maj 2021. 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 2021-03-25

Boris Lennerhov
Ordförande
Styrelseledamot

Olof Andersson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2021-03-25
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70-127 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick per den 31 december 2020 till 9 462,3 Mkr och värdeförändringarna till 406,2 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 92% av de totala tillgångarna per 31 december 2020. Per balansdagen som avslutas per 31 december 2020

har i stort sett hela fastighetsbeståndet värderats av extern värderare. Värderingarna har som huvudmetod genomförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida bedömda utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen samt att en liten justering i antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För ytterligare information se avsnittet risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen, not 2 Koncernens redovisningsprinciper samt not 16 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-69 respektive sidorna 132-138. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet,

men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2020 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 revisionssed 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 verkställandenedirektören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Mazars AB, Box 4211, 203 13 Malmö utsågs till Fastighets AB Trianons revisor av bolagsstämman 17 juni 2020 och har varit bolagets revisor sedan juni 2016.

Huvudansvarig revisor, Anders Persson, företrädande Mazars har varit bolagets revisor sedan 2019. På bolagsstämman 17 juni 2020 personvaldes, Rasmus Grahm, som har varit bolagets revisor sedan dess.

Malmö, 2021-03-25
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahm
Auktoriserad revisor



Vårsången 8, Lindängen i Malmö.

Definitioner och övrigt

FASTIGHETSRELATERADE

Antal renoverade lägenheter

Antalet lägenheter som vid periodens slut till minsta del badrumrenoverats.

Direktavkastning, exklusive administration

Driftnettot exklusive administration, i förhållande till marknadsvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Motiv för användning: Syftar till underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Hyresvärde, Mkr

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

Fastighetsvärde kr per kvm

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

Omflyttningsfrekvens

Antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolv månaders period.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskulder i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del nettoskulden utgör av fastighetsvärdet.

BRA

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

BTA

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

Samhällsfastighet

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

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta exklusive garageyta.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital

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

Motiv för användning: Syftar till att visa avkastningen som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget.

Hållbar hybridobligation

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

Långsiktigt substansvärde

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

Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet, %

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

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

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

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

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på långsiktigt substansvärde hänförligt till Bolagets stamaktieägare med avdrag för den del av eget kapital som hänför sig till hybridobligationer.

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.

Fastighetsregister

Bostadsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Kartnummer
Ankan 14	Bostad	Limhamn	1
Arlöv 22:189*	Bostad	Stormalmö**	5
Beckasinen 11	Bostad	City	6
Björnen 6	Bostad	Stormalmö**	79
Björnen 8	Bostad	Stormalmö**	80
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	4
Bryggan 1	Bostad	Limhamn	49
Concordia 35	Bostad	City	91
Delfinen 14	Bostad	City	7
Docenten 1*	Bostad	Hermosdalen	59
Docenten 4*	Bostad	Hermosdalen	60
Docenten 7*	Bostad	Hermosdalen	61
Docenten 8*	Bostad	Hermosdalen	62
Drömmen 12	Bostad	City	9
Folkvisan 3	Bostad	Lindängen	48
Fritz 14	Bostad	Sofielund	54
Fritz 2	Bostad	Sofielund	53
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	12
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	13
Hermosdalen 4*	Bostad	Hermosdalen	14
Hermosdalen 5*	Bostad	Hermosdalen	15
Häggen 13	Bostad	City	43
Hälsingör 2	Bostad	City	72
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	17
Jordlotten 9	Bostad	Sofielund	56
Kil 1	Bostad	Limhamn	19
Korpen 42	Bostad	City	73
Laboratorn 1*	Bostad	Hermosdalen	68
Laboratorn 6*	Bostad	Hermosdalen	69
Lektor 5*	Bostad	Nydala	78
Lerteglet 1	Bostad	Oxie	41
Lerteglet 2	Bostad	Oxie	40
Motetten 2	Bostad	Lindängen	47
Murteglet 1	Bostad	Oxie	42
Notarien 1	Bostad	City	24
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	25
Orten 8	Bostad	Sofielund	55
Professorn 14*	Bostad	Hermosdalen	66
Professorn 15*	Bostad	Hermosdalen	67
Professorn 4*	Bostad	Hermosdalen	63
Professorn 5*	Bostad	Hermosdalen	64
Professorn 6*	Bostad	Hermosdalen	65
Slussen 2	Bostad	City	28
Stacken 1*	Bostad	Nydala	29
Stacken 13*	Bostad	Nydala	71
Stacken 9*	Bostad	Nydala	70
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	31
Torna 8	Bostad	Limhamn	32
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	34
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	36
Vårsången 6*	Bostad	Lindängen	38
Vårsången 8*	Bostad	Lindängen	39
Östergård 1	Bostad	Stormalmö**	81
Östergård 2	Bostad	Stormalmö**	82
Östergård 3	Bostad	Stormalmö**	83

Samhällsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Kartnummer
Basen 58	Samhäll	City	3
Bryggan 2	Samhäll	Limhamn	74
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	10
Gunghästen 1	Samhäll	Jägersro	11
Häkanstorp 9*	Samhäll	City	16
Katrinelund 19*	Samhäll	City	18
Mänskäran 1*	Samhäll	Rosengård	23
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	26
Storken 32	Samhäll	City	30
Ugglan 21	Samhäll	Limhamn	77

Handelsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Kartnummer
Antilopen 1	Handel	Limhamn	2
Gefion 1	Handel	Svågertorp	44
Landshövdingen 1*	Handel	Rosengård	20
Nötskrikan 18	Handel	City	84
Rolf 6	Handel	City	46
Siljan 22	Handel	Limhamn	85
Skrattmåsen 13	Handel	Limhamn	52
Torshammaren 9	Handel	Fosie	33
Uno 5	Handel	City	45
Vakteln 14	Handel	Limhamn	35
Vipan 9	Handel	Limhamn	37

Kontorsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Kartnummer
Druvan 1	Kontor	City	8
Liljan 12*	Kontor	City	21
Mercurius 5	Kontor	City	22
Residenset 4	Kontor	City	27

Avtal om förvärf, ej tillträdade fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Kartnummer
Macken 1	Projekt, bostäder	City	86
Smedjan 13	Projekt, bostäder	City	57
Smedjan 15	Projekt, bostäder	City	58

Delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område	Kartnummer
Bojen 1	Projekt, bostäder	Limhamn	75
Fendern 1	Projekt, bostäder	Limhamn	76
Svedala 8:16	Handel	Stormalmö**	87
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel	Stormalmö**	88

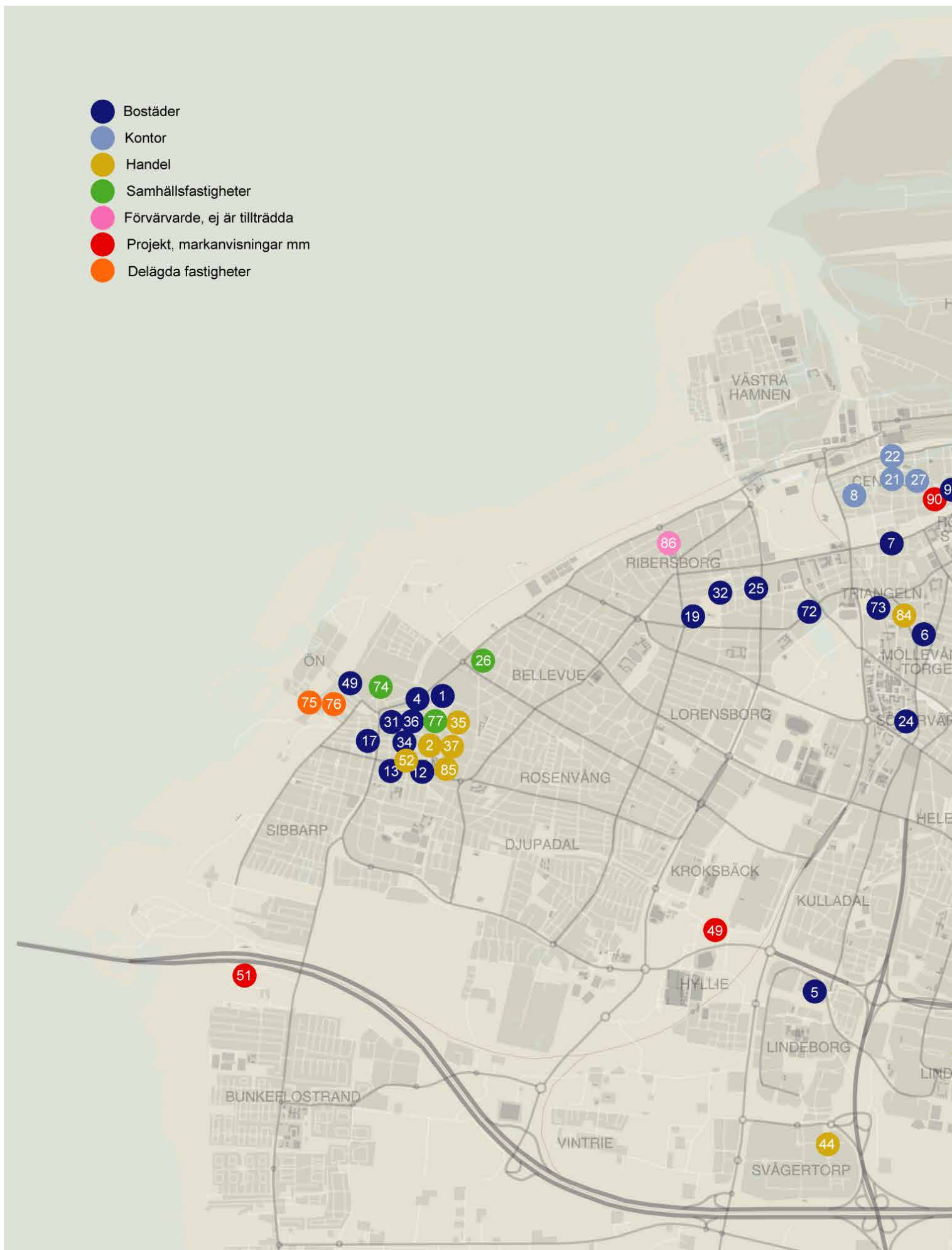
Projekt, markanvisningar mm

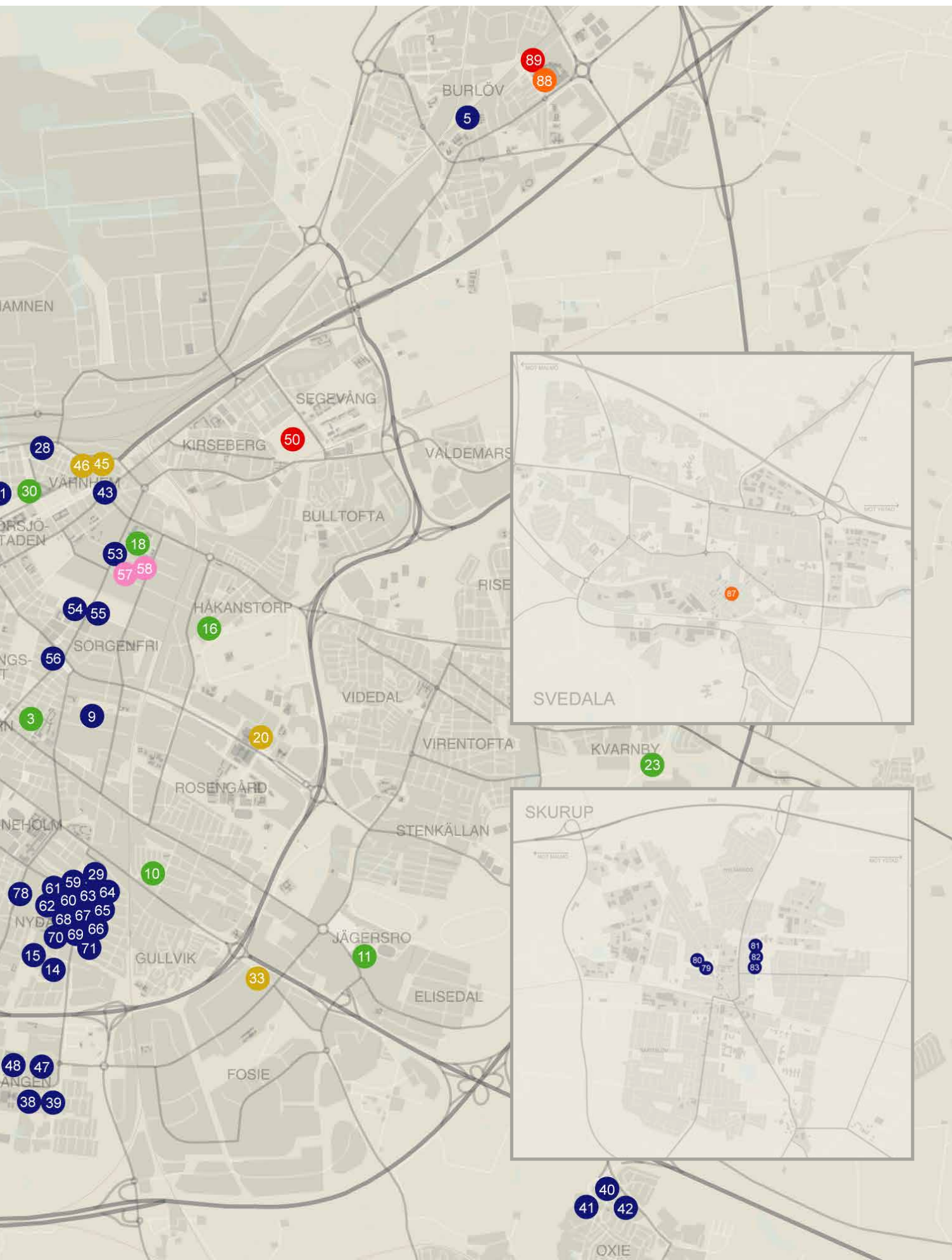
Fastighetsinnehav	Typ	Område	Kartnummer
Bunkeflostrand 155:3	Mark	Bunkeflostrand	51
Concordia 14	Projekt, bostäder	City	90
Hyllie	Markanvisning, bostäder	Hyllie	49
Kv Hanna	Markanvisning, bostäder	Stormalmö**	89
Sege Park	Markanvisning, bostäder	Sege Park	50

* Tomträtt

** Med Stormalmö avses kommuner i Malmös omnejd.

- Bostäder
- Kontor
- Handel
- Samhällsfastigheter
- Förvärvarde, ej är tillträdde
- Projekt, markanvisningar mm
- Delägda fastigheter





Information om årsstämma i Trianon

Årsstämma i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) kommer att hållas tisdagen den 4 maj 2021. Mot bakgrund av den pågående coronapandemin och i syfte att minska risken för smittspridning har styrelsen beslutat att stämman ska hållas enbart genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler. Detta innebär att stämman ska genomföras utan fysisk närvaro av aktieägare, ombud eller utomstående. Mer information och instruktioner om anmälan kommer att framgå av kallelsen till årsstämman, vilket kommer att offentliggöras genom ett separat pressmeddelande och kommer att finnas tillgängligt bl.a. på Trianons webbplats www.trianon.se.

Rätt till deltagande

Rätt att delta i stämman har den som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena måndagen den 26 april 2021, dels anmält sig till stämman senast måndagen den 3 maj 2021 genom att avge en förhandsröst enligt separata instruktioner så att förhandsrösten är bolaget tillhanda senast den 3 maj 2021.

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste registrera aktierna i eget namn för att få delta i stämman. Sådan registrering, som kan vara tillfällig, måste vara verkställd onsdagen den 28 april 2021, vilket innebär att aktieägaren i god tid före detta datum måste underrätta förvaltaren.

I bolaget finns totalt 37 465 500 aktier, varav 1 521 118 A-aktier och 35 944 382 B-aktier, som totalt berättigar till 5 115 556,2 röster. Bolaget innehar inga egna aktier.

Finansiell kalender:

Delårsrapport januari-mars 2021	2021-05-04
Årsstämma	2021-05-04
Delårsrapport januari-juni 2021	2021-07-16
Delårsrapport januari-september 2021	2021-11-10

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



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