

Q3

DELÅRSRAPPORT JANUARI-SEPTEMBER 2017
FASTIGHETS AB TRIANON

Resultat i korthet för perioden januari – september 2017

- Hyresintäkterna ökade med 55 procent och uppgick till 187,8 Mkr (121,1).
- Driftsöverskottet uppgick till 120,3 Mkr (79,3) och överskottsgraden till 64 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 96,0 Mkr (93,4).
- Periodens resultat uppgick till 265,0 Mkr varav 251,1 Mkr hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie för perioden januari till september om 8,25 kr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 235,6 Mkr (265,0).

Resultat i korthet för det tredje kvartalet 2017

- Hyresintäkterna ökade med 60 procent och uppgick till 71,2 Mkr (44,5).
- Driftsöverskottet uppgick till 46,7 Mkr (32,0) och överskottsgraden till 66 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 35,1 Mkr (35,9).
- Periodens resultat uppgick till 39,4 Mkr, motsvarande ett resultat per aktie om 1,08 kr.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 14,4 Mkr (114,0).

Denna information är sådan information som Trianon AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 26 försorg, för offentliggörande den 25 oktober 2017 kl. 08.00 CET.

TRIANON 

Väsentliga händelser under kvartalet

- Nytt hyresavtal tecknades med Migrationsverket gällande utökad kontorsyta i fastigheten Gunghästen 1 på Jägersro. I fastigheten hyr Migrationsverket sedan tidigare lokaler för ankomstboende, registrering och kontor. Totalt uthyrd yta uppgår därefter till cirka 7 700 kvm i fastigheten.
- Inflyttning har skett i hus 5 på fastigheten Vårsången 8 under kvartalet. Detta har ökat hyresvärdet med 4 Mkr på årsbasis.
- Trianon rekryterade Anna Heide som ny affärsutvecklingschef för bolaget. Anna Heide kommer närmast från det kommunala fastighetsbolaget i Malmö, MKB Fastighets AB, där hon senast har innehaft en tjänst som CSR-chef.

Händelser efter periodens utgång

- Två nya verksamheter har öppnat i fastigheten Rolf 6 vid Värnhemstorget. Mormors bageri har återöppnat bageri och café i nya lokaler på en yta om 280 kvm. Dessutom har Salad & Sushi öppnat en ny restaurang på en 84 kvm stor yta ut mot Värnhemstorget.
- Nytt hyresavtal tecknades med Region Skåne om lokal för Folk tandvården Skåne i fastigheten Rolf 6 vid Värnhemstorget. Lokalen omfattar 700 kvm och är belägen i den nyrenoverade delen av Entréfastigheterna. Kontraktet har en löptid på 15 år.

Nyckeltal	Juli-sept 2017	Juli-sept 2016	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Förvaltningsresultat, Mkr	35	36	96	93	127
Periodens totalresultat, Mkr	39	113	265	245	402
Balansomslutning, Mkr	4 755	3 222	4 755	3 222	3 479
Eget kapital per aktie, kr	49,16	36,43	49,16	36,43	42,02
Resultat per aktie, kr	1,08	4,00	8,25	8,71	14,29
EPRA NAV per aktie, kr	58,98	45,78	58,98	45,78	52,28
Hyresintäkter, Mkr	71	44	188	121	174
Driftsöverskott, Mkr	47	32	120	79	112
Hyresvärde, Mkr	362	205	362	205	231
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82%	91%	82%	91%	96%
Uthyrningsbar yta inkl garage, tkvm	253	177	253	177	195
Belåningsgrad, %	53%	59%	53%	59%	56%
Soliditet, %	36%	32%	36%	32%	34%



Vakteln 3, Limhamn

VD HAR ORDET

TRIANON ÖKAR RESULTATET OCH FÖRSTÄRKER ORGANISATIONEN

Trianon hade en positiv utveckling av verksamheten och ekonomin under det tredje kvartalet. Vi ökade våra intäkter, driftsnetto och förvaltningsresultat. Vi ökade också uthyrningen och förstärkte vår organisation med flera strategiska rekryteringar. Vi tog nya viktiga steg mot vårt långsiktiga mål om att fördubbla fastighetsvärdet inom tre till fem år.



Ökade hyresintäkter

Trianon ökade sina intäkter under det tredje kvartalet med drygt 8 Mkr jämfört med det andra kvartalet. Av denna ökning står hyresintäkter från Entré för drygt 7 Mkr. Resten är hänförligt till en generellt förbättrad uthyrning i beståndet. För att stärka handeln i Entré tog vi beslut om att införa avgiftsfri parkering under andra halvåret 2017. Detta har i praktiken inneburit att vi lämnat en rabatt avseende parkeringsgaraget om 4 Mkr under andra halvåret 2017. Det ser vi som en tillfällig åtgärd för att långsiktigt stärka våra hyresgäster.

Förbättrat resultat och god finansiell ställning

Våra kostnader under kvartalet följer budget och vi får därmed ett ökat driftsnetto med 5 Mkr respektive ökat förvaltningsresultat med drygt 4 Mkr jämfört med det andra kvartalet. Trianons finansiella ställning är fortsatt stark. Per den 30 september uppgick belåningsgraden till 53,1 procent jämfört med det finansiella målet om maximalt 60 procents belåning och soliditeten till 36,5 procent, klart över målet om minst 30 procent. Det innebär att vi har tillräckliga finansiella resurser för fortsatt expansion, både vad gäller värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion som framtida förvärv.

Ökad uthyrning och stort intresse för Entré

Vi ökade uthyrningen under kvartalet med bland annat två nya butiker i Entré och ytterligare tre kommersiella hyresgäster i andra delar av vårt bestånd, bland annat i Rosengård. Som ett resultat av dessa uthyrningar minskade vakansgraden något. Intresset för att hyra i Entré är mycket stort och vi för konstruktiva diskussioner och förhandlingar med många potentiella hyresgäster inom samhällsservice, utbildning och handel för fastigheten.

Strategiska rekryteringar

Under det tredje kvartalet förstärkte vi organisationen med strategiskt viktig kompetens. Bland rekryteringarna märks en ny chef för Trianons affärsutveckling som ansvarar för bolagets uthyrning, nyproduktion, CSR samt för fastigheterna Entré och Rosengård Centrum, och en ny förvaltnings- och teknisk chef för Entré. Det visar att vi har fullt fokus på uthyrning och fastighetsutveckling framöver.

Fortsatt högt tempo i renovering och nybyggnation

Trianon fortsatte också sitt renoveringsarbete och färdigställde 17 nya lägenheter, främst i Hermodsdal och Lindängen. Vi flyttade också vårt huvudkontor till en helt nyrenoverad fastighet i centrala Malmö. I Oxie följer byggnationen av 100 nya lägenheter vår plan, och som tidigare kommunicerats räknar vi med färdigställande och inflyttning under våren 2018. I Rosengård pågår detaljplanearbetet i fortsatt högt tempo och positiv anda.

Fokus på uthyrning

Under det fjärde kvartalet har vi fokus på tre saker: Uthyrning, uthyrning och uthyrning! Mot bakgrund av den förstärkta organisationen och det stora intresset bland potentiella kommersiella hyresgäster är jag övertygad om att vi kommer att minska vakansgraden ytterligare under kommande kvartal och ta viktiga steg mot att nå våra finansiella mål.



Olof Andersson, VD

KORT OM TRIANON

Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar, förvärvar och utvecklar både bostäder och kommersiella lokaler i Malmö. Bolaget verkar för ett hållbart boende samt ett socialt ansvarstagande och fastigheterna återfinns runtom i Malmö. Trianon noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier.

Affärsidé

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

Vision

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

Mål

- Trianon har som mål att inom tre till fem år fördubbla fastighetsvärdet, med utgångspunkt i värdet per 31 december 2016.
- För att säkerställa att bolagets tillväxtmål nås med fortsatt god lönsamhet, ska den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital som lägst uppgå till 10 procent över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet. Vid genomförandet

av värdeskapande förvärv eller projekt kan belåningsgraden tillfälligt tillåtas överskrida 60 procent.

- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger.

Strategi

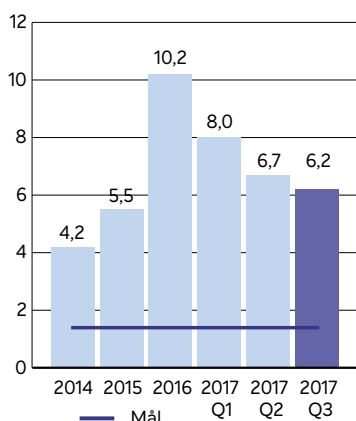
- Fortsatt fokus på lokal närvaro och på fastigheter i Malmö.
- Fortsätta utveckla befintligt fastighetsbestånd genom värdeskapande investeringar och effektiviseringar.
- Förvärva nya fastigheter, med fokus på bostads- och handelsfastigheter.
- Skapa lönsam tillväxt genom fortsatt utveckling av projektportföljen.

Fastighetsbestånd

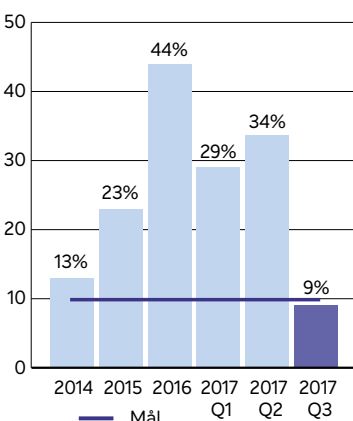
Trianons fastighetsbestånd består i huvudsak av bostads-, handels-, kontors-, samt samhällsfastigheter belägna i Malmö i områdena: City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård samt Oxie.

Trianon heläger 44 fastigheter och deläger ytterligare 3 fastigheter vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta inkluderande bolagets andel av delägda fastigheter uppgår till 253 000 kvm inklusive garage. Fastighetsvärdet uppgick till 4 569 Mkr vid periodens slut.

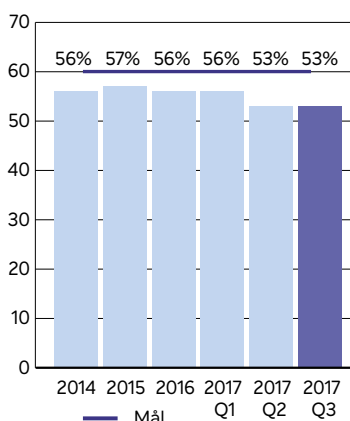
Räntetäckningsgrad, ggr



Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



Hållbarhet

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

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

Aktier

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

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

Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier. Stängningskursen den 30 september 2017 var 50,75 kr per aktie att jämföras med introduktionskursen på 48 kr per aktie.

A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst.

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0009921471

Certified Adviser

Avanza

Regeringsgatan 103

111 39 Stockholm

Telefon: 08-4094 21 20

Ägare

Ägandet av bolagets totala antal aktier den 30 september 2017 framgår enligt nedan:

Ägare

Namn	Summa Innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson Förvaltnings AB	10 531 576	30,65%	1 703 629	35,45%
Briban Invest AB	10 521 572	30,62%	1 702 629	35,43%
Grenspecialisten Förvaltning AB	2 083 334	6,06%	208 333	4,34%
Mats Cederholm, privat och via bolag	1 343 185	3,91%	202 382	4,21%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	1 288 600	3,75%	128 860	2,68%
LMK Stiftelsen, direkt och via kapitalförsäkring*	1 250 000	3,64%	125 000	2,60%
Danica Pension Försäkrings AB	699 795	2,04%	69 980	1,46%
Bank of New York Mellon, Fidelity Rutland	449 996	1,31%	45 000	0,94%
Madrague Capital SCA SICAV-SIF-, Madrague	427 352	1,24%	42 735	0,89%
Idoffs Fastighets AB	410 000	1,19%	41 000	0,85%
Övriga Aktieägare	5 360 090	15,59%	536 009	11,15%
Totalt	34 365 500	100%	4 805 556	100%

* 835 000 aktier ägs via kapitalförsäkring

RESULTAT, INTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 187,8 Mkr (121,1). Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter det första halvåret 2017 samt färdigställda nybyggnadsprojekt. I början av juli 2017 har det femte och sista huset färdigställts i enlighet med tidplanen på nybyggnationen av fastigheten Vårsången 8, vilket är fullt uthyrt.

Uthyrningsarbetet har fortsatt under kvartalet och nettouthyrningen för perioden uppgår till 10,1 Mkr. Nettouthyrningen för det tredje kvartalet uppgick till 2,8 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2017 till 82 procent.

Stort fokus är nu på uthyrning och speciellt avseende Entréfastigheterna som tillträdde den 27 juni 2017. Under kvartalet har två nya verksamheter startat i fastigheten Rolf 6 och ytterligare ett nytt hyresavtal har tecknats efter kvartalets utgång. Sammantaget omfattar dessa hyresavtal 1 064 kvm. För att stimulera handeln i Entréfastigheterna har bolaget lämnat en rabatt för det sista halvåret 2017 avseende parkeringsplatserna i garaget i fastigheten.

Det totala hyresvärdet den 30 september 2017 uppgick till 362,4 Mkr.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 69,1 Mkr (43,3). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Renoveringsarbeten av lägenheter har fortskridit och 17 lägenheter har renoverats under tredje kvartalet och 80 ackumulerat under 2017. Det innebär en något lägre renoveringstakt under tredje kvartalet på grund av sommarmånader. Resultatet har belastats med 2,5 Mkr under tredje kvartalet 2017 och 7,7 Mkr ackumulerat med renoveringskostnader för lägenheter.

Driftsnetto

Driftsnettot uppgick till 120,3 Mkr (79,3) för perioden januari till september 2017. Överskottsgraden uppgick till 64,1 procent (65,5) ackumulerat och till 65,6% (71,9) för tredje kvartalet. Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastigheterna för att uppnå en förbättrad överskottsgrad genom att sänka energikostnaderna samt att öka hyresintäkterna genom både ny uthyrning och renovering av lägenheter i det befintliga beståndet. Stort fokus på uthyrning av Entré finns fortfarande och kommer att vara så framöver.

Central administration

På grund av den snabba expansionen i bolaget har organisationen utökats och totalt har bolaget nu 39 anställda, varav 17 stycken tjänstemän. Under perioden har central administration belastats med 1,4 Mkr i engångskostnader. Av dessa avser 0,5 Mkr en reservation för en tvist med en avflyttande hyresgäst.

Övriga intäkter inklusive andel i intressebolag

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 7,9 Mkr (34,6) inklusive värdeförändringar i intressebolagsfastigheter. Den stora skillnaden mellan åren beror på att den största intressebolagsfastigheten Häggen 13 konsolideras i koncernräkenskaperna sedan mars 2017, då ägandet ökat från 50 procent till 67,5 procent och denna fastighet under 2016 var föremål för stora värdeförändringar. Intressebolagsfastigheterna har internvärderats och inga yieldförändringar har beaktats under kvartalet utan endast eventuella investeringar har beaktats.

Ränteintäkter och kostnader samt övriga finansiella kostnader

Finansiella kostnader uppgick till 16,4 Mkr (10,0) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 2,1 procent (2,2) ackumulerat och till 1,9 procent (2,1) för tredje kvartalet.

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 235,6 Mkr (265,0) för perioden. Samtliga fastigheter har internvärderats den 30 september 2017.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -5,5 Mkr (-66,1) för perioden. Av detta avser -15,8 Mkr (-15,0) realiserade värdeförändringar och +10,3 Mkr (-51,1) orealiserade värdeförändringar.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till 61,1 Mkr (47,5) och hänför sig till latent skatt på värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och värdeförändringar av derivatinstrument.

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 265,0 Mkr (244,8), varav 251,1 Mkr (244,8) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Utfall per kvartal

Mkr	Hysesintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Q3 - 2017	71,2	-24,9	46,3
Q2 - 2017	62,9	-22,0	40,9
Q1 - 2017	53,7	-22,2	31,5
Q4 - 2016	53,3	-21,1	32,2

Aktuell intjäningsförmåga

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

Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

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

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö och består av bostäder, kontor, handel och samhällsfastigheter. Fastigheterna finns i områdena City, Limhamn/Slottsstaden, Lindängen/Hermodsdal, Rosengård och Oxie.

Fastighetsinnehavet består av 44 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 222 893 kvm exklusive garage och fastigheter redovisade som intressebolag. Av den totala uthyrningsbara ytan utgör 50 procent bostäder, fördelat på 1 504 stycken lägenheter. Under andra kvartalet 2017 har 57,8 Mkr investerats i befintliga fastigheter, varav den största delen avser de två nybyggnadsprojekten Vårsången 8 samt Lerteglet 2. Vårsången 8 med totalt 154 lägenheter och 7 lokaler är färdigställt under kvartalet.

Förvärv och avyttringar

Inga fastigheter har förvärvats eller avyttrats under tredje kvartalet 2017.

Nyproduktion

På den pågående nyproduktionen på fastigheten Vårsången 8 har det femte och sista huset färdigställt under tredje kvartalet 2017. Huset omfattar 33 lägenheter och 3 lokaler om totalt ca 2 400 kvm. Huset är fullt uthyrt.

Nybyggnationen på fastigheten Lerteglet 2 vid Oxie station fortskrider enligt plan. Fastigheten kommer att omfatta 100 lägenheter och kommer att stå färdigt andra kvartalet 2018.

Ytterligare två etapper av nyproduktion beräknas tillträdas under fjärde kvartalet 2017, som kommer att möjliggöra nybyggnation av 140 lägenheter till vid Oxie station.

Fastighetsvärdering

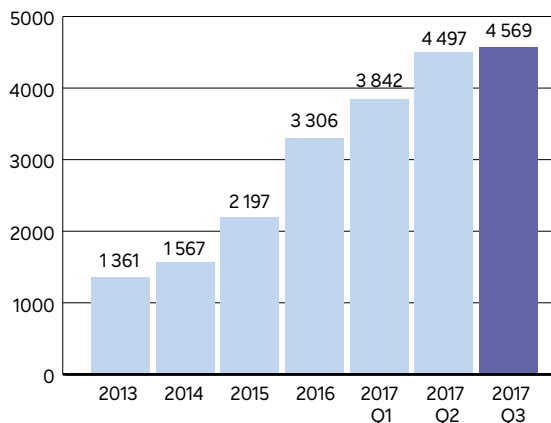
Samtliga fastigheter har internvärderats den 30 september 2017.

Samtliga fastigheter utom Entréfastigheterna värderades externt i mars 2017 och Entréfastigheterna externvärderades i juni 2017 vid förvärvstillfället. I bolagets intervyrderingar per bokslutsdagen har inga yieldförändringar beaktats utan värderingarna beaktar endast eventuella ökningarna i intäkter eller minskning av kostnader för fastigheterna. Externvärdering kommer att göras i december 2017.

Fastigheten Lerteglet 2, där nybyggnation pågår, har värderats till anskaffningsvärde. Fastigheten Concordia 14 förvärvad i september 2016 har också värderats till anskaffningsvärde eftersom den planeras att konverteras till bostäder.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Fastigheternas marknadsvärde, Mkr



Förändring marknadsvärden förvaltningsfastigheter

Mkr	30 sept 2017	30 juni 2017	31 mars 2017	31 dec 2016
Ingående balans	4 496,9	3 842,3	3 306,1	2 197,2
Investeringar via bolag*	0	0	47,0	438,2
Investeringar via intressebolag**	0	0	350,1	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0	430,6	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	57,8	98,3	43,7	249,8
Värdeförändring	14,4	125,7	95,5	420,9
Summa	4 569,1	4 496,9	3 842,3	3 306,1

* Förvärv av fastighet via bolag

** Förvärv av bestämmande inflytande av tidigare intressebolag

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2017

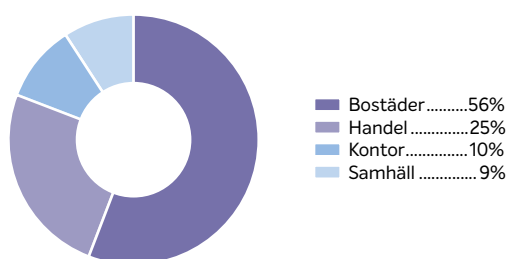
Tabellen nedan visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2017 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 2017 och kostnader på årsbasis såsom fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden varvid förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om såsom de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				MSEK	SEK/kvm	MSEK	SEK/kvm
Bostäder	22	1 375	112 423	2 485	22 100	155	1 382
Handel	8	43	79 714	1 111	13 935	150	1 882
Kontor	5	1	12 110	433	35 768	27	2 202
Samhäll	8	85	18 646	423	22 663	30	1 626
Total	43	1 504	222 893	4 451	19 970	362	1 626
Område							
City	17	476	90 950	1 915	21 050	175	1 923
Limhamn/Slottsstaden	15	223	26 793	713	26 603	42	1 568
Lindängen/Hermodsdal	8	805	63 680	1 261	19 802	85	1 331
Rosengård	3	0	41 470	563	13 571	61	1 464
Total	43	1 504	222 893	4 451	19 970	362	1 626
Projekt	1	-	-	118	-	-	-
Totalt	44	1 504	222 893	4 569	19 970	362	1 626

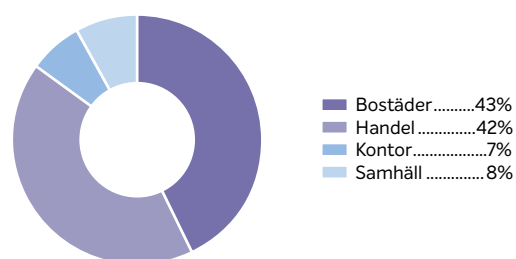
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyresintäkter, MSEK	Driftnetto, MSEK	Överskottsgrad	Driftnetto exkl admin, MSEK	Direktavkastning
						exkl admin
Bostäder	98%	152	99	68%	104	4,0%
Handel	61%	91	52	61%	55	4,7%
Kontor	97%	26	19	77%	20	4,5%
Samhäll	98%	30	20	71%	21	4,8%
Total	82%	299	191	67%	200	4,3%
Område						
City	66%	115	70	64%	74	3,7%
Limhamn/Slottsstaden	100%	42	31	76%	32	4,3%
Lindängen/Hermodsdal	97%	82	50	64%	52	3,9%
Rosengård	98%	60	40	61%	41	7,1%
Total	82%	299	191	67%	200	4,3%
Projekt	-	-	-	-	-	-
Totalt	82%	299	191	67%	200	4,3%

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

Fastighetsvärde per kategori



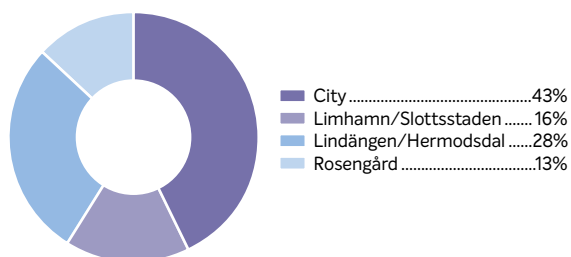
Hyresvärde per kategori



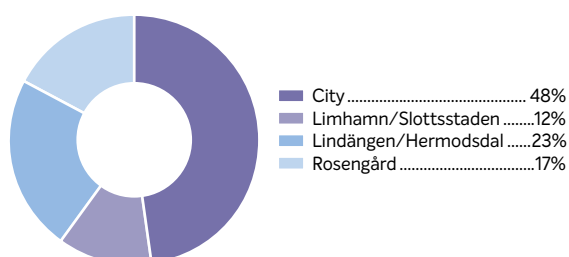
Fastighetsinnehav	Typ	Område	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter
Ankan 14	Bostad	Limhamn	2 307	32
Antilopen 1	Handel	Limhamn	707	
Basen 58	Samhäll	City	2 600	35
Brockfågeln 11	Bostad	Limhamn	1 359	10
Concordia 14	Kontor	City	1 044	
Concordia 35	Bostad	City	3 106	25
Delfinen 14	Bostad	City	5 922	55
Druvan 1	Kontor	City	2 736	
Drömmen 12	Bostad	City	2 143	29
Fjällrutan 1	Samhäll	Lindängen	1 712	21
Gefion 1*	Handel	Lindängen	798	
Gunghästen 1	Samhäll	Rosengård	9 454	
Gåsen 2	Bostad	Limhamn	232	2
Gåsen 8	Bostad	Limhamn	2 070	22
Hermodsdal 4	Bostad	Lindängen	5 160	80
Hermodsdal 5	Bostad	Lindängen	5 160	80
Håkanstorp 9	Samhäll	City	903	16
Häggen 13	Bostad	City	18 232	232
Hämplingen 8	Bostad	Limhamn	1 071	6
Katrinelund 19	Samhäll	City	318	
Kil 1	Bostad	Limhamn	1 574	12
Landshövdingen 1	Handel	Rosengård	31 627	
Liljan 12	Kontor	City	780	
Mercurius 5	Kontor	City	4 312	
Månskäran 1	Samhäll	Rosengård	389	
Notarien 1	Bostad	City	1 960	21
Onsjö 7	Bostad	Limhamn	2 077	39
Paulina 47	Samhäll	Limhamn	733	13
Residenset 4	Kontor	City	3 238	1
Rolf 6	Bostad	City	14 012	37
Slussen 2	Bostad	City	1 120	25
Stacken 1	Bostad	Lindängen	5 199	70
Storke 32	Samhäll	City	2 537	
Strutsen 26	Bostad	Limhamn	1 324	23
Torna 8	Bostad	Limhamn	991	16
Torshammaren 9	Handel	Lindängen	740	
Uno 5	Handel	City	25 987	
Vakteln 10	Bostad	Limhamn	893	8
Vakteln 14	Handel	Limhamn	916	6
Vakteln 3	Bostad	Limhamn	5 612	34
Vipan 9	Handel	Limhamn	4 927	
Vårsången 6	Bostad	Lindängen	30 688	400
Vårsången 8	Bostad	Lindängen	14 223	154
Lerteglet 2	Bostad	Oxie		
Summa			222 893	1 504

* Inklusive gemensamma ytor omfattar fastigheten totalt 1 500 kvm

Fastighetsvärde per område



Hyresvärde per område



FINANSIERING

Skulder

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 499,8 Mkr (1 786,4) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 25 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). Upplåning i koncernen sker från tre olika svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån i förvärvade fastigheter samt investeringar i nybyggnadsprojekt genom ökning av byggnadskreditiv.

Av lånen till kreditinstitut om 2 499,8 Mkr uppgick 65,5 Mkr av finansiering av nybyggnadsprojektet Lerteglet 2 genom byggnadskreditiv. Under tredje kvartalet har byggnadskreditivet för nybyggnationen på Vårsången 8 slutplacerats.

Inga nya lån har refinansierats under perioden förutom ovannämnda byggnadskreditiv. Fram till årsskiftet ska lån om 132 Mkr refinansieras

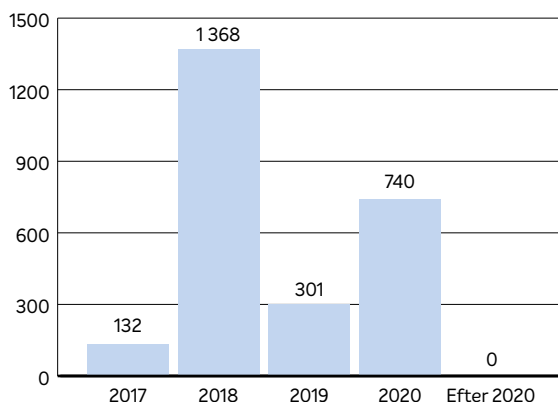
samt 549 Mkr under första kvartalet 2018. Den genomsnittliga kapitalbindingstiden vid periodens utgång uppgick till 1,3 år. Bolaget har aktivt arbetat med att binda kapitalet på längre löptider och detta arbete kommer att fortsätta framåt.

Ägarlån uppgår till 41,6 Mkr (53,4) vid periodens slut.

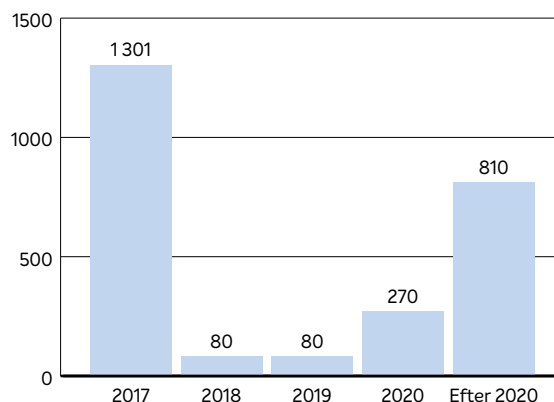
Räntesäkringar sker genom ränteswapar och vid periodens utgång var 1 160 Mkr säkrat genom ränteswapar. Ny ränteswap om 200 Mkr har upptagits under tredje kvartalet med en löptid fram till 2026. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till cirka 3,1 år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 2,1 procent (2,2) inklusive swapräntor.

Belåningsgraden uppgick till 53,1 procent (59,5).

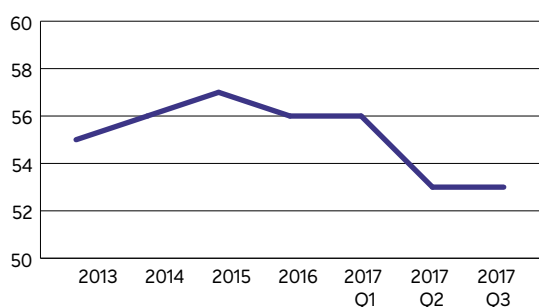
Kapitalbinding



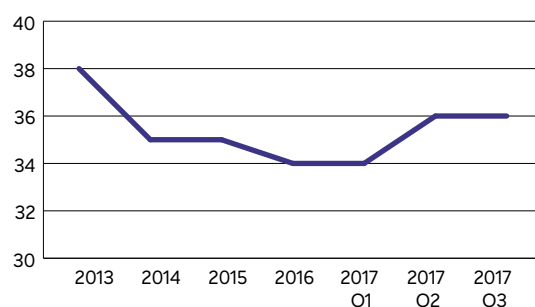
Räntebinding



Belåningsgrad, %



Soliditet, %



Finansiella derivatinstrument

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

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 1 735,4 Mkr (1 024,4), varav 1 689,5 Mkr (1 024,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Soliditeten uppgick till 36,5 procent (31,8) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 117,1 Mkr (14,2). Outnyttjad checkkredit uppgick till 25,0 Mkr (25,0) vid periodens utgång.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 93,9 Mkr (12,9).

Under tredje kvartalet har till de tidigare beräknade emissionskostnaderna om 18,4 Mkr tillkommit ytterligare 3,6 Mkr i emissionskostnader. Det innebär att nyemissionen har tillfört bolaget totalt sett 278 Mkr. Av emissionslikviden har 150 Mkr använts till att delfinansiera förvärvet av Entréfastigheterna. I övrigt har kassaflödet påverkats på grund av investeringar i nyproduktion och investeringar i befintliga fastigheter. Dessa har delvis finansierats genom upptagande av lån i befintliga fastigheter.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 59 Mkr (15) för perioden.

Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 117,1 Mkr (14,2).

KONCERNENS RÄKENSKAPER

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Juli-sept 2017	Juli-sept 2016	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	71,2	44,5	187,8	121,1	174,4
Övriga intäkter	0,4	0,2	1,6	1,5	1,7
Fastighetskostnader	-24,9	-12,7	-69,1	-43,3	-64,5
Driftsnetto	46,7	32,0	120,3	79,3	111,6
Central administration	-5,2	-4,5	-16,4	-12,0	-18,9
Resultat från andelar i intresseföretag	0,2	11,7	7,9	34,6	46,0
Finansiella intäkter	0,1	0,6	0,6	1,5	1,8
Finansiella kostnader	-6,7	-3,9	-16,4	-10,0	-13,8
Förvaltningsresultat	35,1	35,9	96,0	93,4	126,7
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	14,4	114,0	235,6	265,0	420,9
Värdeförändring derivat	-4,2	-14,0	-5,5	-66,1	-44,2
Resultat före skatt	45,3	135,8	326,1	292,2	503,5
Skatt på periodens resultat	-5,9	-23,3	-61,1	-47,5	-101,6
Periodens resultat	39,4	112,6	265,0	244,8	401,9
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	39,4	112,6	265,0	244,8	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	37,2	112,6	251,1	244,8	401,9
Innehav utan bestämmande inflytande	2,2	0,0	13,9	0,0	0,0
Periodens totalresultat, kr per aktie före utspädning	1,08	4,00	8,25	8,71	14,29
Periodens totalresultat, kr per aktie efter utspädning	1,08	4,00	8,25	8,71	14,29
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*	34 365,5	28 115,5	30 450,7	28 115,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental*	34 365,5	28 115,5	30 450,7	28 115,5	28 115,5

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

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sept 2017	30 sept 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 569,1	3 069,0	3 306,1
Materiella anläggningstillgångar	0,9	0,3	0,7
Finansiella anläggningstillgångar	27,1	90,1	105,9
Uppskjuten skattefordran	19,7	30,1	22,4
Summa anläggningstillgångar	4 616,8	3 189,6	3 435,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	21,0	18,5	20,7
Likvida medel	117,1	14,2	23,2
Summa omsättningstillgångar	138,1	32,6	43,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 754,9	3 222,2	3 479,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 689,5	1 024,4	1 181,5
Innehav utan bestämmande inflytande	45,9	0,0	0,0
Summa eget kapital	1 735,4	1 024,4	1 181,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	2 489,6	1 781,9	1 794,9
Övriga långfristiga skulder	41,6	53,4	53,4
Derivatinstrument	65,9	105,9	77,2
Uppskjuten skatteskuld	291,2	186,9	232,4
Summa långfristiga skulder	2 888,3	2 128,1	2 157,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	10,2	4,4	32,3
Derivatinstrument	0,0	0,0	1,0
Checkräkningskredit	0,0	0,0	8,4
Övriga kortfristiga skulder	121,0	65,3	97,8
Summa kortfristiga skulder	131,2	69,7	139,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 754,9	3 222,2	3 479,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sept 2017	30 sept 2016	30 dec 2016
Totalt eget kapital vid periodens början	1 181,5	798,9	798,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 181,5	798,9	798,9
Nyemission	278,0		
Utdelning	-21,1	-19,3	-19,3
Innehav utan bestämmande inflytande	251,1	244,8	401,9
Belopp vid periodens slut	1 689,5	1 024,4	1 181,5
Förvärv av verksamheter	32,0		
Periodens resultat	13,9		
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	45,9	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 735,4	1 024,4	1 181,5



Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>			
Förvaltningsresultat	96,0	93,4	126,7
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-23,5	-43,1	-66,3
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet	72,5	50,3	60,4
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändringar av rörelsefordringar	3,6	15,2	-1,2
Förändringar av rörelseskulder	-17,1	-50,5	14,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	59,0	15,0	73,6
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-582,2	-15,7	-249,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-16,8	0,0	-229,7
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	0,0	-381,1	-0,5
Uttag från andelar i intresseföretag	0,0	6,1	5,6
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-599,0	-390,7	-473,8
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Uptagna lån	410,5	422,1	463,6
Amortering av lån	-33,5	-14,2	-22,0
Emission	278,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	-21,1	-19,3	-19,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	633,9	388,6	422,2
Periodens kassaflöde	93,9	12,9	22,0
Likvida medel vid periodens ingång	23,2	1,3	1,3
Likvida medel vid periodens utgång	117,1	14,2	23,2

Segmentsrapportering Q3

Typ	Hysesintäkter Juli-sept 2017	Fastighets- kostnader Juli-sept 2017	Driftsnetto Juli-sept 2017	Överskottsgrad Juli-sept 2017	Verkligt värde 30 sept 2017
Bostäder	37,0	-11,8	25,2	68,1%	2 602,6
Handel	20,8	-10,0	10,8	51,9%	1 110,8
Kontor	6,3	-1,3	5,0	79,4%	433,1
Samhäll	7,1	-1,8	5,3	74,6%	422,6
Summa	71,2	-24,9	46,3	65,0%	4 569,1

Segmentsrapportering Q1-Q3

Typ	Hysesintäkter Jan-sept 2017	Fastighets- kostnader Jan-sept 2017	Driftsnetto Jan-sept 2017	Överskottsgrad Jan-sept 2017	Verkligt värde 30 sept 2017
Bostäder	100,1	-37,5	62,6	62,5%	2 602,6
Handel	47,7	-21,1	26,6	55,8%	1 110,8
Kontor	18,6	-4,5	14,1	75,8%	433,1
Samhäll	21,4	-6,0	15,4	72,0%	422,6
Summa	187,8	-69,1	118,7	63,2%	4 569,1

Segmentsrapportering

Från och med första kvartalet 2017 följs verksamheten upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, kontor, handel och samhäll. Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

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

Segmentet bostäder påverkas under perioden av att inflyttning pågått under året i nybyggnationerna i fastigheterna Vårsången 8 samt Vakteln 3.

Fastigheten Häggen 13, konsoliderad för första gången per 31 mars 2017, ingår i kvartalssiffrorna från och med andra kvartalet 2017.

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella

	Juli-sept 2017	Juli-sept 2016	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Avkastning på eget kapital, %	8,9%	46,5%	21,8%	35,0%	44,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	10,2	6,9	10,4	10,2
Soliditet, %	36,5%	31,8%	36,5%	31,8%	34,0%
Genomsnittlig ränta, %	1,9%	2,1%	2,1%	2,2%	2,0%
Förvaltningsresultat, Mkr	35,1	35,9	96,0	93,4	126,7
Resultat före skatt, Mkr	45,3	135,8	326,1	292,2	503,5
Periodens totalresultat, Mkr	39,4	112,6	265,0	244,8	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	37,2	112,6	251,1	244,8	401,9
Eget kapital, Mkr	1 735,4	1 024,4	1 735,4	1 024,4	1 181,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 689,5	1 024,4	1 689,5	1 024,4	1 181,5
EPRA NAV, Mkr	2 026,9	1 287,1	2 026,9	1 287,1	1 469,8
Balansomslutning, Mkr	4 754,9	3 222,2	4 754,9	3 222,2	3 479,0

Aktierelaterade

	Juli-sept 2017	Juli-sept 2016	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 115,5	34 365,5	28 115,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	34 365,5	28 115,5	30 450,7	28 115,5	28 115,5
Eget kapital per aktie, kr	49,16	36,43	49,16	36,43	42,02
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	1,08	4,00	8,25	8,71	14,29
EPRA NAV per aktie, kr	58,98	45,78	58,98	45,78	52,28

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

Fastighetsrelaterade

	Juli-sept 2017	Juli-sept 2016	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter, Mkr	71,2	44,5	187,8	121,1	174,4
Driftsöverskott, Mkr	46,7	32,0	120,3	79,3	111,6
Hysesvärde, Mkr	362,4	204,8	362,4	204,8	231,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82,5%	91,3%	82,5%	91,3%	96,0%
Överskottsgrad, %	65,6%	71,9%	64,1%	65,5%	64,0%
Belåningsgrad, %	53,1%	59,5%	53,1%	59,5%	56,4%
Uthyrningsbar yta, tkvm	253	177	253	177	195

Härledning av nyckeltal

Mkr om inget annat anges	Juli-sept 2017	Juli-sept 2016	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
Hysesintäkter	71,2	44,5	187,8	121,1	174,4
Övriga intäkter	0,4	0,2	1,6	1,5	1,7
Fastighetskostnader	-24,9	-12,7	-69,1	-43,3	-64,5
Driftsnetto	46,7	32,0	120,3	79,3	111,6
Överskottsgrad, %	65,6%	71,9%	64,1%	65,5%	64,0%
Eget kapital	1 735,4	1 024,4	1 735,4	1 024,4	1 181,5
Balansomslutning	4 754,9	3 222,2	4 754,9	3 222,2	3 479,0
Soliditet, %	36,5%	31,8%	36,5%	31,8%	34,0%
Skuld till kreditinstitut	2 489,6	1 781,9	2 489,6	1 781,9	1 794,9
Övriga långfristiga skulder	41,6	53,4	41,6	53,4	53,4
Skuld till kreditinstitut	10,2	4,4	10,2	4,4	32,3
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0	0,0	8,4
Likvida medel	-117,1	-14,2	-117,1	-14,2	-23,2
Räntebärande nettoskuld	2 424,3	1 825,6	2 424,3	1 825,6	1 865,8
Förvaltningstillgångar	4 569,1	3 069,0	4 569,1	3 069,0	3 306,1
Belåningsgrad, %	53,1%	59,5%	53,1%	59,5%	56,4%
Resultat före skatt	45,3	135,8	326,1	292,2	503,5
Återläggning av värdeförändringar	-10,2	-100,0	-230,1	-198,9	-376,8
Återläggning av räntekostnader	6,7	3,9	16,4	10,0	13,8
Justerat resultat före skatt	41,8	39,7	112,4	103,3	140,5
Räntetäckningsgrad, ggr	6,2	10,2	6,9	10,4	10,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	37,2	112,6	251,1	244,8	401,9
Beräknat årstakt	148,8	450,2	334,8	326,3	401,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 672,8	968,1	1 538,9	932,7	908,4
Avkastning på eget kapital, %	8,9%	46,5%	21,8%	35,0%	44,2%
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 689,5	1 024,4	1 689,5	1 024,4	1 181,5
Återläggning av uppskjuten skatt	291,2	186,9	291,2	186,9	232,4
Återläggning av derivat	65,9	105,9	65,9	105,9	78,3
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-19,7	-30,1	-19,7	-30,1	-22,4
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)	2 026,9	1 287,1	2 026,9	1 287,1	1 469,8

MODERBOLAGETS RÄKENSKAPER

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Juli-sept 2017	Juli-sept 2016	Jan-sept 2017	Jan-sept 2016	Jan-dec 2016
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	11,4	4,1	19,9	12,5	17,2
Resultat från andel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,1	0,5	0,6	0,2
Summa rörelseintäkter	11,5	4,2	20,4	13,1	19,1
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-9,9	-2,8	-18,3	-9,6	-13,9
Rörelseresultat	1,6	1,4	2,1	3,5	5,2
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	4,4	4,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	0,1	0,7	0,3	17,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6,7	-5,7	-22,6	-16,9	-24,0
Resultat efter finansiella poster	-4,9	-4,2	-19,8	-8,7	2,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	11,2
Resultat före skatt	-4,9	-4,2	-19,8	-8,7	13,9
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,2
Periodens resultat/Totalresultat	-4,9	-4,2	-19,8	-8,7	11,8

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sept 2017	30 sept 2016	31 dec 2016
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	581,6	152,1	150,8
Fordringar på koncernföretag	183,3	158,4	234,9
Finansiella anläggningstillgångar	570,9	545,0	551,2
Summa anläggningstillgångar	1 335,8	855,5	937,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	7,8	3,6	5,4
Kassa och bank	101,0	6,8	16,4
Summa omsättningstillgångar	108,8	10,4	21,8
SUMMA TILLGÅNGAR	1 444,6	865,9	958,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital	625,6	368,2	387,6
Avsättningar för skatter	6,4	5,9	6,4
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	411,1	281,9	281,0
Skulder till koncernföretag	338,5	149,8	208,9
Övriga skulder	20,4	53,4	53,4
Summa långfristiga skulder	770,0	485,1	543,3
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	0,3	0,3	1,0
Övriga skulder	42,4	6,5	20,6
Summa kortfristiga skulder	42,6	6,7	21,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 444,6	865,9	958,8

Redovisningsprinciper

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

Styrelsen har beslutat att från och med första kvartalet 2017 att följa verksamheten uppdelad i segment.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisnings-lagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisnings-principer hänvisas till Trianons årsredovisning för 2016. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2016.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad

information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2016 års årsredovisning.

Undertecknande

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

Malmö 24 oktober 2017

Mats Cederholm
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot, VD

Jan Barchan
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Boris Lennerhov
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.



DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

EPRA NAV (Långsiktigt substansvärde)

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsnetto i procent av hyresintäkter.



Vipan 9, Limhamn



Trianon är fastighetsbolaget som äger, förvaltar, utvecklar samt bygger bostäder och kommersiella fastigheter i Malmö. Företaget verkar för ett hållbart boende både socialt och miljömässigt och har sitt fastighetsbestånd i områden som centrala Malmö, Limhamn, Lindängen, Oxie, Rosengård och Hermodsdal. Företaget är entreprenörsdrivet med en organisation och ett arbetssätt som präglas av flexibilitet, snabbhet och hög servicenivå. Företagsstrategin har sin grund i lyhördhet, att noggrant följa samhällsutvecklingen och upptäcka nya trender för att finna intressanta affärsmöjligheter. Bolaget är sedan 21 juni 2017 noterat på Nasdaq First North Premier.

FINANSIELL KALENDER:

Bolagsstämma 2018	2018-05-03
Kvartal 1-2018	2018-05-03
Kvartal 2-2018.....	2018-08-23
Kvartal 3-2018.....	2018-10-26

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

Besöksadress: Stenhuggaregatan 2

Postadress: Västra Kanalgatan 5

211 41 Malmö

Telefon: 040-611 34 00

Email: info@trianon.se

Org. nr. 556183-0281