20220620422289

ÅRSREDOVISNING

för

SIG Omsorg 3 AB

Org.nr. 556858-5169

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll **Sida**

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 3
- balansräkning 4
- noter 6
- underskrifter 7

Undertecknad styrelseledamot i SIG Omsorg 3 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 13/6 2022
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 13/6 2022

Olof Andersson

20220620042290

SIG Omsorg 3 AB
Org.nr. 556858-5169

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter genom dotterbolag.

Ägarförhållanden:
Bolaget är helägt dotterbolag till SIG Invest Omsorg AB, org.nr, 556831-3323, säte Malmö.
Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon (publ), org.nr 556183-0281, säte Malmö.

Företagets säte är Malmö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Tidigare högsta koncernmoder Signatur Fastigheter AB, org.nr 556648-6204 förvärvades i september 2021 av Fastighets AB Trianon (publ), org.nr 556183-0281.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2021	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-38	399	2 734	1 986
Soliditet (%)	0,69	1,63	0,86	0,53
Balansomslutning	52 828	49 264	51 944	51 411

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	**Övrigt fritt eget kapital**	**Årets resultat**	**Summa fritt eget kapital**
Belopp vid årets ingång	250 000	197 110	255 718	452 828
Erhållna aktieägartillskott		150 000		150 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		255 718	-255 718	0
Årets resultat			-589 773	-589 773
Belopp vid årets utgång	250 000	602 828	-589 773	13 055

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står	
Balanserat resultat	92 828
Fri överkursfond	510 000
Årets resultat	-589 773
	13 055
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	13 055
	13 055

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

20220620042291

SIG Omsorg 3 AB
Org.nr. 556858-5169

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		0	0
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-91 513	-45 848
Summa rörelsekostnader		-91 513	-45 848
Rörelseresultat		-91 513	-45 848
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-57 053	474 122
Ränteintäkter	2	1 084 270	769 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-973 339	-798 338
Summa finansiella poster		53 878	444 942
Resultat efter finansiella poster		-37 635	399 094
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	72 917
Lämnade koncernbidrag		-543 327	0
Förändring av periodiseringsfonder		0	-130 000
Summa bokslutsdispositioner		-543 327	-57 083
Resultat före skatt		-580 962	342 011
Skatter			
Skatt på årets resultat		-8 811	-86 293
Årets resultat		**-589 773**	**255 718**

20220620042292

SIG Omsorg 3 AB
Org.nr. 556858-5169

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	21 267 395	21 267 395
Fordringar hos koncernföretag	5	25 396 334	25 396 334
Summa finansiella anläggningstillgångar		46 663 729	46 663 729
Summa anläggningstillgångar		46 663 729	46 663 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		5 418 291	2 551 797
Övriga fordringar		18	18
Summa kortfristiga fordringar		5 418 309	2 551 815
Kassa och bank			
Kassa och bank		746 330	48 286
Summa kassa och bank		746 330	48 286
Summa omsättningstillgångar		6 164 639	2 600 101
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 828 368**	**49 263 830**

20220620042293

SIG Omsorg 3 AB
Org.nr. 556858-5169

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		250 000	250 000
Summa bundet eget kapital		250 000	250 000
Fritt eget kapital			
Fri överkursfond		510 000	510 000
Balanserat resultat		92 828	-312 890
Årets resultat		-589 773	255 718
Summa fritt eget kapital		13 055	452 828
Summa eget kapital		263 055	702 828
Obeskattade reserver			
Övriga obeskattade reserver		130 000	130 000
Summa obeskattade reserver		130 000	130 000
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		25 543 093	21 283 093
Summa långfristiga skulder		25 543 093	21 283 093
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 191 480	26 791 480
Skulder till koncernföretag		605 827	267 536
Skatteskulder		94 913	86 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	2 791
Summa kortfristiga skulder		26 892 220	27 147 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 828 368**	**49 263 830**

SIG Omsorg 3 AB
Org.nr. 556858-5169

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2021	2020
Ränteintäkter från koncernbolag	1 084 270	769 158
	1 084 270	769 158

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Övriga räntekostnader	973 339	798 338

Noter till balansräkningen

Not 4 Andelar i koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 393 225	29 393 225
Utgående anskaffningsvärden	29 393 225	29 393 225
Ingående nedskrivningar	-8 125 830	-8 125 830
Utgående nedskrivningar	-8 125 830	-8 125 830
Redovisat värde	21 267 395	21 267 395

Not 5 Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 396 334	26 656 334
Årets amorteringar	0	-1 260 000
Utgående anskaffningsvärden	25 396 334	25 396 334
Redovisat värde	25 396 334	25 396 334

Not 6 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	25 543 093	21 283 093

Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
Belånade fordringar	25 396 334	25 396 334

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

SIG Omsorg 3 AB
Org.nr. 556858-5169

NOTER

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut saknas.

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till SIG Invest Omsorg AB, org. nr. 556831-3323, säte Malmö.
Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon (publ), org.nr 556183-0281, säte Malmö.
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 2 § upprättas inte någon koncernredovisning.
Övergripande koncernredovisning upprättas av: Fastighets AB Trianon (publ), org.nr 556183-0281, säte Malmö.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Malmö 2022-05-16

Olof Andersson
Styrelseordförande

Mari-Louise Hedbys
Styrelseledamot

Anna Heide
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/6 2022

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor, Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20220620042296

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SIG Omsorg 3 AB, org. nr 556858-5169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SIG Omsorg 3 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SIG Omsorg 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 SIG Omsorg 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SIG Omsorg 3 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20220620042297

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 SIG Omsorg 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 8 / 6 2022

KPMG AB

Camilla Alm Andersson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Therese Johansson
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse med originalet intygas:



Fastighets AB Trianon (publ)

Års- och hållbarhetsredovisning 2021

TRIANON

Innehåll

Års- och hållbarhetsredovisning 2021

Varför investera i Trianon? ... 2
Trianon i korthet ... 3
Året i korthet ... 5
VD har ordet: 2021 – Det hittills bästa året i Trianons historia ... 7
Ordförandeord: Fortsatt stark tillväxt under året ... 9
Strategisk inriktning ... 11
Trianons affär ... 12
Finansiella mål ... 13
Fastighetsmarknaden ... 14
Fastighetsbestånd ... 16
Förvärv ... 17
Uthyrning ... 19
Värdeskapande investeringar ... 21
Nyproduktion och projektportfölj ... 23

Trianons hållbarhetsredovisning 2021
- Den hållbara affären ... 25
- Hållbarhetsrisker ... 27
- Bostaden ... 28
- Hållbar resursanvändning ... 31
- Människorna som gör det möjligt ... 34
- EU:s taxonomiförordning ... 37
- Trianons hållbara hybridobligation ... 38

Aktien: Stark kursutveckling under 2021 ... 41
Intjäningsförmåga ... 43
Finansiering ... 45
Värdering ... 48
Bolagsstyrningsrapport ... 49
Styrelse ... 54
Ledning ... 56

Trianons årsredovisning 2021
- Förvaltningsberättelse ... 57
- Risker och riskhantering ... 62
- Femårsöversikt ... 67
- Koncernens räkenskaper ... 69
- Moderbolagets räkenskaper ... 73
- Noter ... 77
- Styrelsens försäkran ... 98
- Revisionsberättelse ... 99
- Definitioner och övrigt ... 102

Fastighetsregister ... 103
Information om årsstämma ... 105
Finansiell kalender ... 105

Granskat av bolagets revisorer: Trianons hållbarhetsredovisning sidorna 25-36, Bolagsstyrningsrapport sidorna 49-52, Trianons årsredovisning sidorna 57-99.

På omslaget: Värsången 8, Lindängen i Malmö. Sidan 1, 7, 9, 18, 29, 35, fotograf: Pernilla Wästberg. Övriga: Trianon.

Varför investera i Trianon?

- Fastighets- och projektportfölj med fokus på bostäder och samhällsfastigheter, vilket innebär låg risk och stor värdeskapande potential.
- Starkt och lokalt förankrat fastighetsbolag i Malmö med omnejd, med stort kundfokus och med erfaren ledning och organisation.
- Arbetar med miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet som genererar samhällsnytta och kundnytta, samt långsiktiga värden för Trianons aktieägare.
- Bidrar till en hållbar stadsutveckling och att förnya bostadsmarknaden med innovativa lösningar.
- Stabila ökningar av förvaltningsresultat, hyresintäkter och fastighetsvärde sedan börsnoteringen 2017.
- Avser att löpande generera årliga vinster genom att realisera värden i projektportföljen.

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 ägare
Trianonaktien handlas på Nasdaq Stockholm i Mid Cap-segmentet. Kursen den 31 december 2021 var 238 kr (137,00) och bolagets börsvärde uppgick till 9,0 Mdkr (4,9). Under 2021 omsattes totalt 4,3 miljoner aktier (2,5) till ett värde av 839,6 Mkr (306,4).

De tio största ägarna per den 31 december 2021:

- Olof Andersson, privat och via bolag
- Briban Invest AB
- AB Grenspecialisten
- Länsförsäkringar Fastighetsfond
- Mats Cederholm privat och via bolag
- SEB Sverigefond Småbolag
- Familjen Eklund privat och via bolag
- Värdepapirfondet Odin Eiendom
- SEB Nanocap
- Tredje AP-fonden

I Malmö med omnejd
Trianons fastighetsbestånd består av:
Vad: Bostads-, samhälls-, handels- och kontorsfastigheter
Var: Malmö samt Svedalas, Burlövs och Skurups kommuner.

Sedan förvärvet av Signatur Fastigheter äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm.

Trianon konsoliderar totalt 153 fastigheter och deläger ytterligare 6 fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture.

Fastighetsvärde (MDKR)

12,7 (9,5)

Fastighetsportfölj (kvm)

487 800

Total uthyrningsbar yta exklusive garage och intressebolag (402 000). Ökat med 85 800 kvm under 2021. Utöver detta finns cirka 3 000 parkeringsplatser i beståndet samt 80 000 kvm som ägs via joint venture.

Direktavkastning

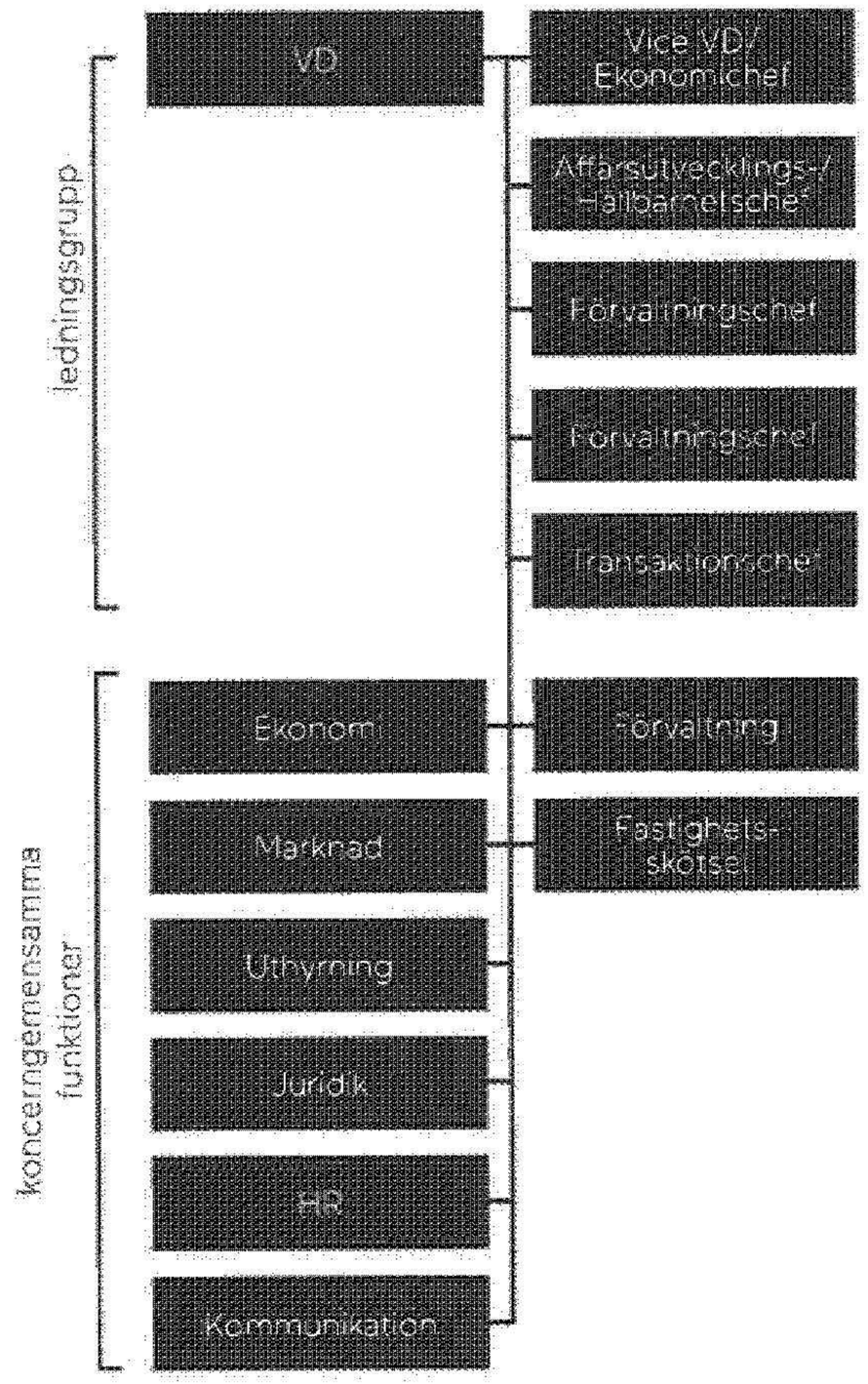
3,9% (4,6)

Antal anställda vid årets slut



89 (71)
anställda varav
46% (41) kvinnor
54% (59) män.

Organisation



Justerade finansiella mål och hållbarhetsmål 2022-2024

Då Trianons övergripande mål om 80 procent bostäder och samhällsfastigheter uppnåddes under 2021 beslutade styrelsen den 9 november 2021 om uppdaterade finansiella mål 2022-2024 för att reflektera företagets tillväxtambitioner och värdeskapande.

Finansiella mål

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen.
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel.
- Nettobelåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet.
- Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,75 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive räntekostnader för derivat.
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr.

Hållbarhetsmål

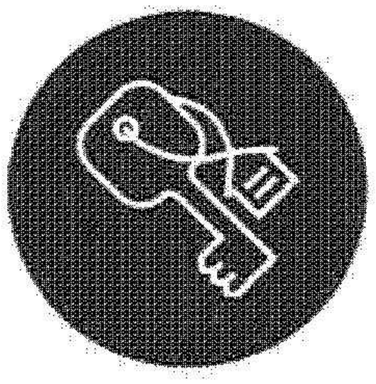
- Minska energiförbrukningen med 10 procent.
- Öka andelen förnybara energikällor.
- Bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror och renovera kostnadseffektivt.
- Minska arbetslösheten i våra områden.
- Minska hemlösheten.

Läs mer om Trianons finansiella mål på sidan 13
och hållbarhetsmål på sidorna 25-37.

Året i korthet

Uthyrning

- Fortsatt stark nettouthyrning i hela beståndet och i alla fastighetssegment.
- Efterfrågan i regionen är fortsatt stark och Trianon ser en positiv utveckling av nettouthyrningen som uppgick till 5,5 Mkr samt nytecknade kontrakt för 39 Mkr.
- Vakanserna i bolagets bostadsfastigheter uppgick till 0 procent. Trianon har även tecknat en rad långa hyresavtal med kommersiella nyresgäster och samhällsaktörer. Bland annat Malmö stads gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltning, Statens servicecenter på Entré och vårdbolaget Praktikertjänst i Kvarteret Hanna i Burlöv. I Burlöv hyrde Trianon och Wallfast även ut till Willys och Normal i Burlöv Center.

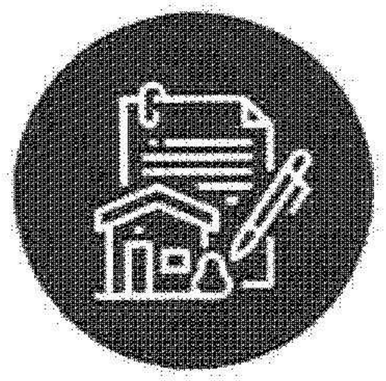


Nettouthyrning 5,5 Mkr

Tecknade kontrakt 39 Mkr (inkl JV-bolag)

Fastighetsaffärer

- Trianon var fortsatt mycket aktiv på fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd och genomförde både förvärv och avyttringar under året.
- Under 2021 förvärvades Signatur Fastigheter AB (publ), noterat på First North Growth Market, vilket är Trianons hittills största förvärv med ett fastighetsvärde om 1,5 Mdkr. Förvärvet tillförde beståndet cirka 800 lägenheter samt ett antal samhällsfastigheter och byggrätter, framför allt i Malmö med omnejd.
- Trianon förvärvade även 174 lägenheter på bästa läge i centrala Malmö.
- Omfattande förvärv växer beståndet under året med 1 200 bostäder. Bolaget förvärvade total 124 300 kvm, varav 86 procent bostäder och samhällsfastigheter. Avyttrade fastigheter motsvarade 40 400 kvm.
- Bland de större försäljningarna kan nämnas 50 procent av fastigheten Rosengård Centrum (nu ett JV-bolag som ägs tillsammans med Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter) och den kommersiella delen av Multihuset på Limhamn.
- Förvärv av antal bostäder:
  - Malmö stad: 174
  - Svedala kommun: 261
  - Signatur Fastigheter: 800
  - Minoritetsandelar: 258
- Förvärven (totalt 2,7 Mdkr) har framför allt finansierats genom bankfinansiering, nyemission, emittering av företagsobligationer och fastighetsförsäljningar.

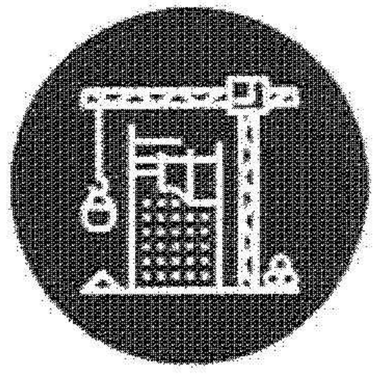


Förvärv för

2,7 Mdkr

Projektportfölj

- Under året fick bolaget klartecken på att byggstarta över 500 bostäder i Malmö, varav 129 lägenheter i Rosengård och 388 lägenheter för ungdomar i Norra Sorgenfri. Inflyttning är planerad till 2024 respektive 2025.
- Trianon adderade flera utvecklingsfastigheter till beståndet under året, bland annat för konvertering till bostäder och för utveckling av byggrätter. Totalt finns 124 300 kvm BTA potentiella byggrätter.
- Projektportföljen omfattar idag drygt 1 300 potentiella bostäder i olika faser av planering.
- Under året färdigställdes även bostadsrätts-projektet Concordia 14 i centrala Malmö med 8 lägenheter.



Nyproduktion bostäder

1 300

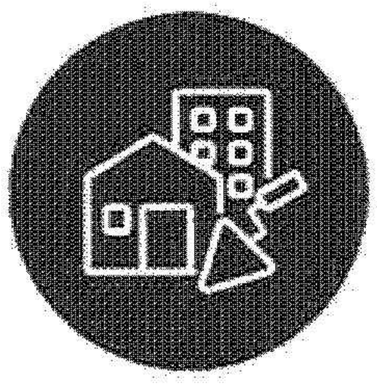
lägenheter i projektportföljen

Trianon genomförde ett flertal fastighetsförvärv under året, inte minst vårt hittills största förvärv genom köpet av Signatur Fastigheter.

Olof Andersson, VD

Värdeskapande investeringar

- Högt antal renoveringar och stor potential.
- Under året genomförde Trianon 186 lägenhetsrenoveringar i sitt bestånd som en del av sina värdeskapande investeringar. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning och målet är att årligen renovera 200 lägenheter. I dag har 68 procent av Trianons lägenheter potential för renovering.

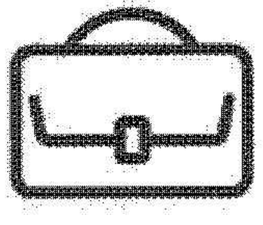


Renoverade lägenheter 186

Renoveringspotential 68%
(3 400 lägenheter)

Transaktioner på finansiella marknader

- För att stärka bolagets finansiella ställning för fortsatt expansion, för värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och i nyproduktion samt för att genomföra förvärv har Trianon under året genomfört två nyemissioner. Förvärvet av Signatur Fastigheter finansierades bland annat genom en apportemission om cirka 60 Mkr. Dessutom genomfördes ytterligare en nyemission om cirka 400 Mkr, för att i enlighet med affärsplan och uppdaterade finansiella mål, öka bolagets finansiella beredskap för fortsatt expansion och genomföra förvärv av 174 lägenheter i Malmö. Efter emissionerna uppgick det totala antalet aktier i Trianon till 39 251 490 varav 1 521 118 A-aktier och 37 730 372 B-aktier, motsvarande totalt 5 294 155 röster.
- Under året har Trianon även emitterat icke säkerställda företagsobligationer om 500 Mkr för finansiering av nya fastighetsprojekt och den löpande verksamheten. Därmed är ramen för obligationslånet fullt utnyttjad.



Emissioner: 458 Mkr
Obligationer: 500 Mkr

Satsningar på stadsutveckling och innovationer

- Som ett led i bolagets hållbarhetsarbete och ambitionen att ha trygga och trivsamma bostadsområden har Trianon hösten 2021 växlat upp hållbarhetsarbetet i områdena Lindängen och Hermodsdal i Malmö. En kundenkät har delats ut till 2 000 hushåll för att ta reda på vad hyresgästerna tycker om sina bostäder, gårdar, trygghet, service med mera.
- Trianon har tillsammans med andra aktörer deltagit aktivt i Vinnova-projektet Bostäder för alla. En ny finansieringslösning 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.
- Som ett led i Trianons samhällsansvar och en anpassning till marknadsutvecklingen införde Trianon en ny policy för bostadsuthyrning vid årsskiftet 2020/2021. Den nya policyn har lett till att en bredare målgrupp som även inkluderar hushåll med lägre inkomster, bland annat unga och barnfamiljer, har möjlighet att söka bostad.

Finansiella mål och hållbarhetsmål

- Den 9 november 2021 beslutade styrelsen att justera Trianons finansiella mål och hållbarhetsmål för 2022-2024 för att reflektera företagets tillväxtambitioner och värdeskapande. Läs mer om Trianons mål på sidorna 4, 13 och 25-37.

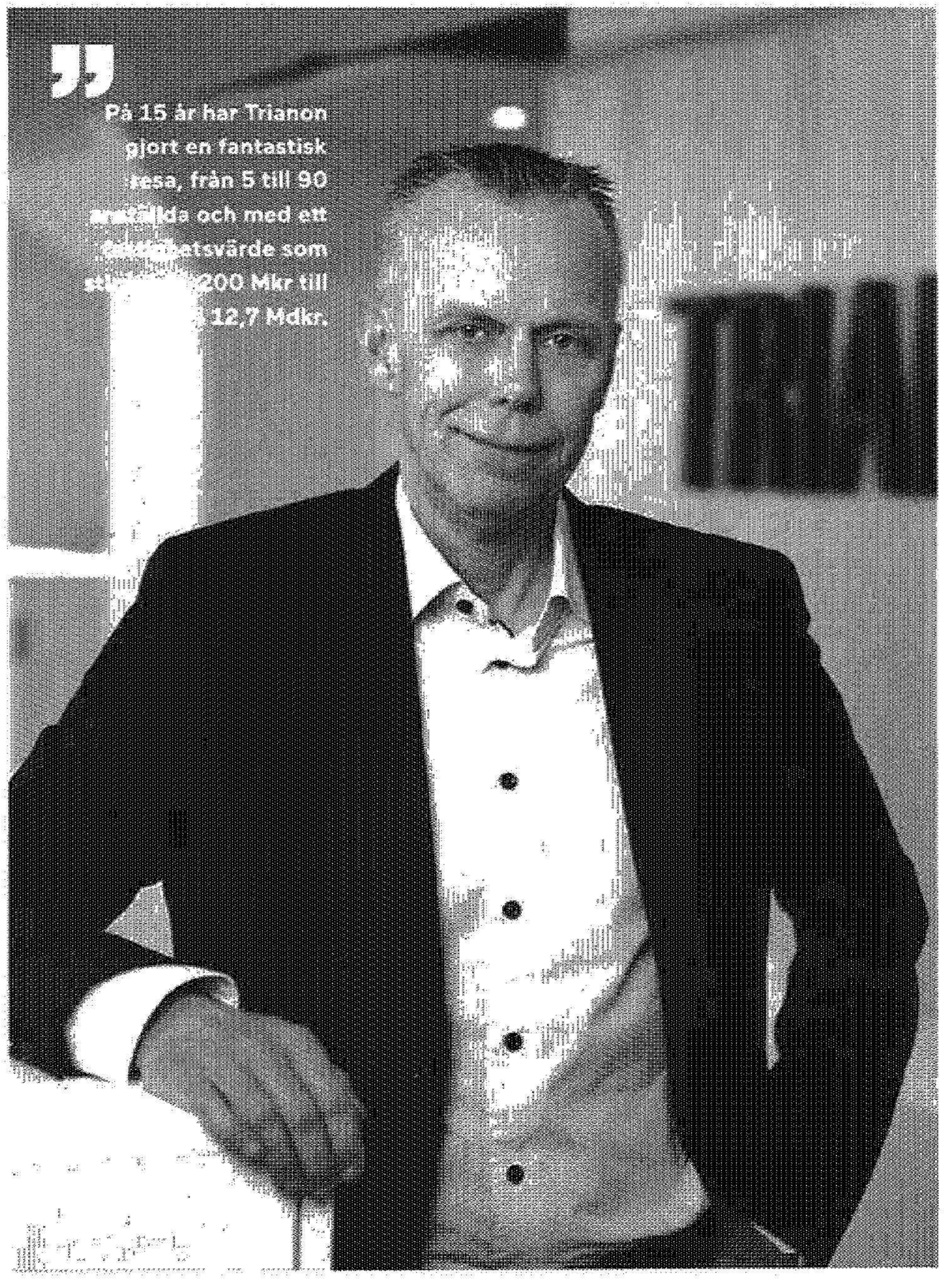
Trianons stämma, styrelse och valberedning

- Årsstämman 2021 beslutade om att utdelning ska lämnas med 1,80 kronor per aktie.
- Boris Lennerhov utsågs av styrelsen till ny styrelseordförande i Trianon i början av året. Därefter omvaldes han av årsstämman.
- Vid årsstämman omvaldes styrelseledamöterna Boris Lennerhov (tillika styrelseordförande), Olof Andersson, Axel Barchan, Viktoria Bergman, Jens Ismunden och Elin Thott samt nyvaldes Richard Hultin. Sofie Karlsryd omvaldes till styrelsesuppleant.
- Valberedningen inför årsstämman 2022 utgörs av Torbjörn Granevärn (Olof Andersson Förvaltnings AB), Jan Barchan (Briban Invest AB), Malin Ruijsenaars (AB Grenspecialisten) och Boris Lennerhov (styrelseordförande i Fastighets AB Trianon). Valberedningen har utsett Torbjörn Granevärn till sin ordförande.
- Under året har Trianon genomfört en rad strategiska rekryteringar för att realisera sina tillväxtambitioner och värdeskapande.

VD HAR ORDET

2021 – Det hittills bästa året i Trianons historia

2021 var det hittills mest lönsamma året i Trianons historia. Vi hade en fortsatt stark tillväxt med hög lönsamhet, och uppnådde våra finansiella mål. Med god marginal uppfyllde vi dessutom målet om att bostäder och samhällsfastigheter ska utgöra minst 80 procent av fastighetsvärdet. Trianon genomförde ett flertal fastighetsförvärv under året, inte minst vårt hittills största förvärv genom köpet av Signatur Fastigheter. Sammantaget har det varit ett mycket bra år med ökad intjäningsförmåga, en högre andel bostäder och en lägre belåningsgrad.



Under 2021 ökade våra intäkter med 12 procent till 618 Mkr (553) jämfört med motsvarande period föregående år och förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 253 Mkr (224). Ökningen av nyresintäkterna och förvaltningsresultatet beror framför allt på uthyrningen, förvärven och de värdeskapande investeringarna. Förvaltningsresultatet ligger över målet om en årlig ökning på 12 procent. Vi hade ett starkt kassaflöde från den löpande verksamheten, som ökade med 47 procent och uppgick till 262 Mkr (179). Vårt starka kassaflöde möjliggör en fortsatt hög investeringsnivå.

Trianon har en stark finansiell ställning
Mot bakgrund av våra offensiva förvärv under 2021 genomförde vi en nyemission om 400 Mkr, en apportemission om 60 Mkr i samband med Signatur-förvärvet samt emitterade företagsobligationer om 500 Mkr. Vid årsskifte uppgick belåningsgraden till 53,5 procent jämfört med målet om att belåningsgraden inte får överstiga 60 procent. Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 50 procent, vilket innebär att vi har ett stort förvärvsutrymme.

Stark uthyrning
Under året hade Trianon en nettouthyrning om 6,6 Mkr, totalt tecknade vi nya nyreskontrakt för 39 Mkr, varav JV-avtal stod för 11 Mkr. I Entré tecknade vi bland annat avtal med Malmö stad, Statens Servicecenter och Sveriges BostadsrättsCentrum. När Trianon förvärvade Entré 2017 var uthyrningsgraden 48 procent och sedan dess har vi förvandlat det tidigare köpcentrumet till en fastighet med samhällsservice, närmarknad, kontor, restauranger och upplevelsecentrum. Efter färdigställande av fastigheten Rolf 6 i Entré konverteras den till en renodlad samhällsfastighet om totalt 13 700 kvm och uthyrningsgraden i hela Entré når närmare 90 procent.

Större nyreskontrakt fjärde kvartalet var i kvarteret Hanna i Burlöv med vårdföretaget Praktikertjänst och i Burlöv Center med livsmedelsbutiken Willys. Uthyrningarna är värdeskapande för Trianon och påverkar våra framtida tillväxtmöjligheter mycket positivt.

Omfattande värdeskapande investeringar
Under 2021 genomförde Trianon omfattande värdeskapande investeringar. Totalt renoverade vi 186 lägenheter och når därmed nästan det årliga målet om 200 lägenheter. De flesta gjordes enligt grundmodellen som ger rimliga nyreshöjningar och därmed långsiktiga nyresgäster. Renoveringarna är en viktig del i vårt sociala hållbarhetsarbete och är dessutom värdeskapande, då de ger en avkastning på 6,5-7 procent.

Offensiva förvärv gav 1 200 nya lägenheter
Trianon fortsatte under året med offensiva förvärv om totalt cirka 1 200 lägenheter. Förvärvet av det börsnoterade fastighetsbolaget Signatur Fastigheter tillförde 800 lägenheter och kompletterar vårt bestånd väl. Utöver detta förvärv tillfördes vi 175 lägenheter i centrala Malmö och drygt 260 lägenheter genom två förvärv i Svedala. Därutöver tecknade Trianon avtal om förvärv av minoritetsandelar i två, idag delägda, bolag som äger bostadsfastigheter i centrala Malmö och på Limhamn om totalt 258 lägenheter.

Omfattande projektportfölj
För att möta efterfrågan på bostäder i regionen och bidra till en hållbar stadsutveckling har Trianon en omfattande projektportfölj, se sidan 24. Under året byggstartade vi 138 lägenheter i Malmö och erhöll bygglov för 111 lägenheter i Burlöv. Vi siktar på att ha byggstartat 700 lägenheter 2021-2022. Lägenheterna som byggstartades före årsskiftet kommer Trianon sannolikt att bygga med investeringsstöd då ansökningar lämnats in före decembers utgång. Att investeringsstödet tagits bort kommer att drabba hårt arbetande Malmöbor med lägre inkomster som annars hade fått mer rimliga hyror som matchar deras betalningsförmåga. Oavsett är Trianon ett entreprenörsdrivet företag som alltid hittar nya vägar för att fullfölja projekten och leverera på vårt nya mål om en årlig investeringsvinst från projektportföljen på minst 100 Mkr.

Stark fastighetsmarknad
När jag blickar framåt ser jag en väldigt stark fastighetsmarknad under 2022. Under hösten har transaktioner gjorts på nya rekordnivåer, vilket gett lägre avkastningskrav och positiva värdeförändringar. Intresset för förvärv kommer sannolikt att vara fortsatt stort och det kan bli utmanande att hitta bra affärer. Samtidigt har vi i Trianon historiskt kunnat göra bra affärer även i en utmanande omvärld tack vare våra starka finanser.

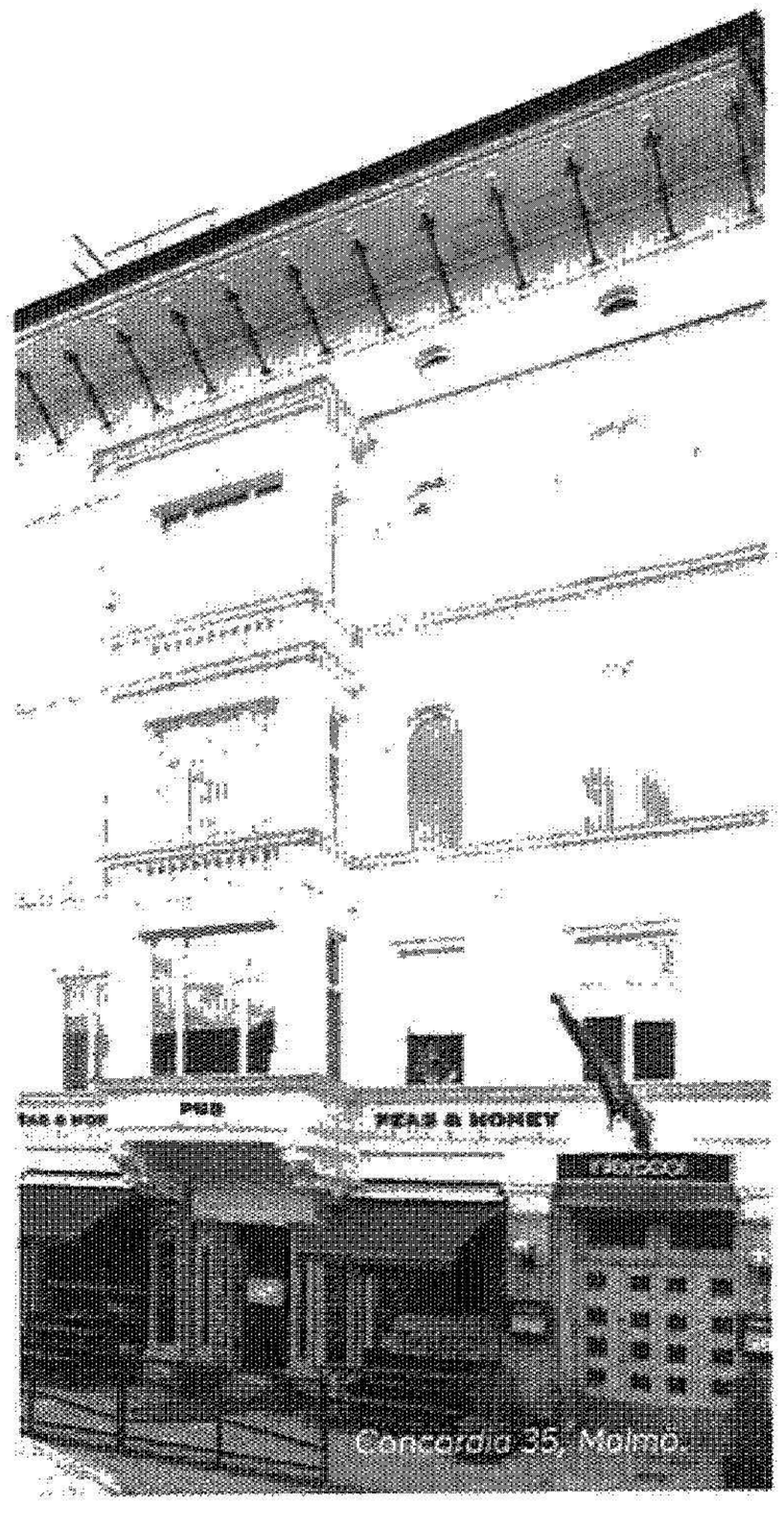
Restriktionerna i samhället har påverkat några av våra hyresgäster negativt, framför allt inom restaurang- och upplevelsesektorn. Vi ser nu ljuset i tunneln och kan förvänta oss att dessa hyresgäster levererar väsentligt högre hyresintäkter framöver.

Positiv syn för 2022
Året har rivstartat med ett antal stora uthyrningar som kommer påverka vår intjäning väsentligt positivt framöver. Vi fortsätter med vårt fokus på värdeskapande investeringar, uthyrning, nyproduktion och förvärv och med två stora stadsutvecklingsprojekt, i Burlöv och Rosengård Centrum, kan vi skapa stora värden framöver. I slutet av året beslutade styrelsen om en ny affärsplan för 2022–2024 med reviderade finansiella mål som vi siktar på att uppnå. En viktig del i planen är vårt utökade hållbarhetsarbete. Det gäller både energibesparingar och en stor satsning på trygghetsskapande åtgärder med ett tydligt fokus på social hållbarhet, speciellt i områdena Lindängen och Hermodsdal i Malmö – satsningar som kommer att leda till mer attraktiva boendemiljöer och i förlängningen ökade fastighetsvärden. Sammantaget är min bedömning att 2022 kommer att kunna bli ännu ett framgångsrikt år för Trianon.

Dock pågår det i skrivande stund ett närliggande krig efter att Ryssland den 24 februari på ett besinningslöst sätt invaderat Ukraina. Invasionen har gjort omvärlden mer konfliktfylld och framtiden svårare att förutse. Vi på Trianon har redan erbjudit boende till ukrainska flyktingar och det arbetet fortgår.

På 15 år har Trianon gjort en fantastisk resa, från 6 till 90 anställda och med ett fastighetsvärde som stigit från 200 Mkr till årets 12,7 Mdkr. Här vill jag passa på att tacka kunder, aktieägare och samarbetspartners för förtroendet och framför allt vill jag rikta ett stort tack till alla engagerade medarbetare som brinner med fantastiska insatser varje dag. Nu fortsätter resan!

Olof Andersson, VD



Concordia 35, Malmö

ORDFÖRANDEORD

Fortsatt stark tillväxt under året

Trianon fortsatte att utvecklas starkt under 2021. I ledning och styrelse gjorde vi först bedömningen att det skulle bli ett lugnare år, bland annat genom den osäkerhet som restriktionerna i samhället skapade. Men det visade sig att det fanns stora möjligheter till utveckling.

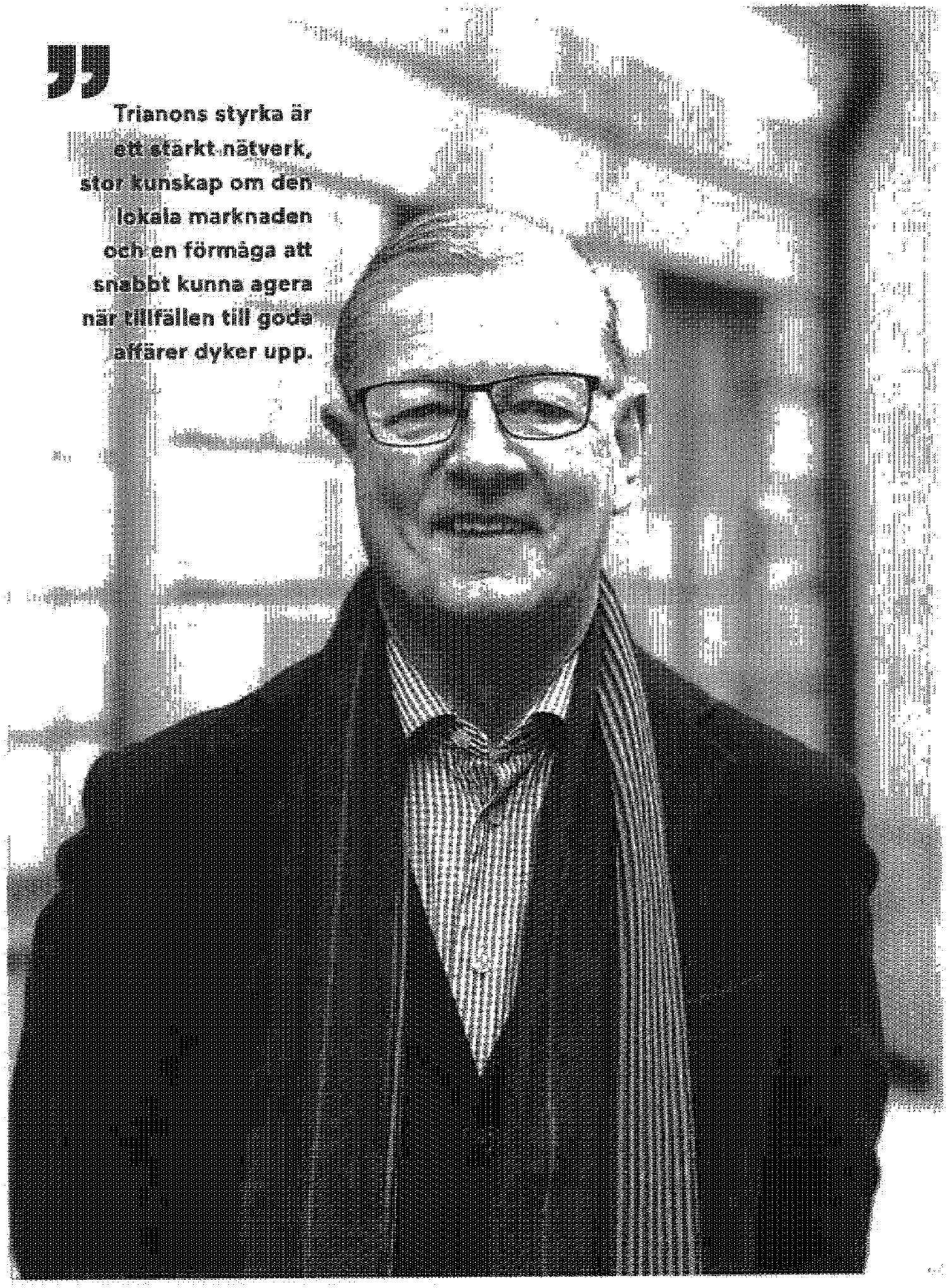
Trianons styrka är ett starkt nätverk, stor kunskap om den lokala marknaden och en förmåga att snabbt kunna agera när tillfällen till goda affärer dyker upp. Trots omfattande satsningar under året uppnådde bolaget sina finansiella mål och har en fortsatt stark finansiell ställning med en belåningsgrad om cirka 53 procent. Genom att vara en stor och expansiv aktör har bolaget också kunnat uppnå bättre villkor för finansiering av tillväxten.

Fortsatt stark fastighetsmarknad

Fastighetsmarknaden var fortsatt stark under det gångna året – speciellt transaktionsmarknaden, men även hyresmarknaden. Det blev ingen sättning i marknaden på grund av pandemin, bara en mindre effekt på uthyrningen av kommersiella fastigheter. Idag finns det många börsnoterade fastighetsbolag, vilket leder till uppköp och konsolidering av marknaden. 2021 präglades därmed av ett fortsatt högt tempo i strukturaffärer, som exempelvis Trianons förvärv av Signatur Fastigheter. Även projektmarknaden var stark, inte minst drivet av den höga efterfrågan på bostäder, både nationellt och speciellt i Malmö och dess kranskommuner. Idag byggs det ännu mer energismart, både av ekonomiska skäl, inte minst genom de höga elpriserna, och ur miljösynvinkel där bygg- och fastighetsbolagen har ett allt större hållbarhetsfokus. Oron gäller de ökade byggkostnader som förstärkts av höga materialpriser och långa leveranstider, vilket skapar en osäkrare marknadsbild. Trianon har också en förmåga av att ha ett stort fokus på bostäder och samhällsfastigheter, vilket är mer stabilt jämfört med exempelvis kommersiella fastigheter.

Ett alltmer professionellt bolag

Ur ett corporate governance-perspektiv har Trianon blivit ett alltmer professionellt företag. Det är onekligen en resa att göra från att vara ett privatägt fastighetsbolag till att bli ett noterat bolag på Nasdaqs Stockholms huvudlista. Målmedvetet har bolaget stärkt sin kompetens både i styrelse och ledning sedan börsnoteringen 2017 samt etablerat tydligare rutiner för styrning, kontroll och uppföljning. Under 2021 fokuserade styrelsen främst på frågor om förvärv, försäljningar som jointventure-avtalet för Rosengård Centrum, utveckling av Burlövs centrum, ett intensifierat hållbarhetsarbete och utveckling av affärsplanen 2022–2024 med reviderade finansiella mål och hållbarhetsmål. Affärsplanen anger en fortsatt tydlig strategi för



”Trianons styrka är ett starkt nätverk, stor kunskap om den lokala marknaden och en förmåga att snabbt kunna agera när tillfällen till goda affärer dyker upp.

till växt där det blivit alltmer naturligt för Trianon att etablera sig i Malmös kranskommuner – annars blir det svårt att behålla nuvarande tillväxttakt. De närliggande etableringarna till Malmö gör samtidigt att Trianon kan uppnå samordningsfördelar i frågor som förvaltning, projektutveckling och administration.

Medarbetarna är nyckeln till framgång

Jag tillträdde som ordförande i januari 2021. Redan när jag blev medlem i styrelsen 2017 hade jag höga förväntningar på bolaget och de har infriats med råge. Trianon har levererat långt över sina mål samtidigt som man successivt har förstärkt sin organisation. Ambitiösa, kompetenta och dedikerade medarbetare är nyckeln till framgång. När man blir större är det svårare att leverera på högt ställda mål. Jag bedömer dock att de nya reviderade finansiella målen är realistiska och anpassade efter dagens förutsättningar. Med nuvarande organisation har Trianon alla möjligheter att skapa aktieägarvärde och fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare med ökad tillväxt de kommande åren.

Boris Lennerhov, Ordförande



I december togs första spadtaget inför byggstarten av 73 hyreslägenheter på Hyllievång, Malmö.

Strategisk inriktning

Omvärld
Malmö fortsätter att vara en av Sveriges snabbast växande städer. Från dagens cirka 350 000[1] invånare är prognosen att bli 500 000 invånare 2047[2]. Den starka befolkningsökningen innebär att det råder bostadsbrist och att efterfrågan på bostäder även är hög i Malmös kranskommuner. Det är en anledning till att Trianon etablerar sig i närliggande kommuner, gärna i stationsnära lägen med bra pendling till Malmö.

Trianon vill genom innovativa lösningar och samarbeten bidra till att förnya, utveckla och berika bostads- och fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd för en hållbar stadsutveckling för alla i regionen.

Mål
Hållbarhetsarbetet ska generera långsiktig, trygg och god avkastning för bolagets ägare och samtidigt leda till positiv samhällsutveckling och uppfyllande av flera mål i Agenda 2030, se sidorna 25-37.

Finansiella mål
En del av de finansiella målen uppdaterades under 2021 och ett nytt mål lades till: Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr. För definition av övriga finansiella mål, se avsnittet "Finansiella mål och utfall 2021" på sidan 13.

Hållbarhetsmål
Mål som är speciellt angelägna för Trianon och direkt kopplade till bolagets uppdrag och affär redovisas i Trianons hållbarhetsredovisning. I november 2021 beslutade styrelsen om uppdaterade hållbarhetsmål, se sidan 4.

Operativa mål
Renovera 200 lägenheter per år med en avkastning om minst 6,5 procent.

Byggstarta 1 300 lägenheter 2022–2024, där hyreslägenheterna till viss del kommer att byggas med investeringsstöd[3] för rimliga hyror.

Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter. Målet uppnåddes under 2021 och uppgick till 85 procent.

1) Malmö 2021, https://sv.wikipedia.org/wiki/Malmö
2) Malmö stad – Ny befolkningsprognos för år 2020-2030
3) Investeringsstödet "togs" december bort i regeringens budget. Redan beviljade stöd innan årsskiftet 2021/2022 erhålls när projekten är färdigställda. Trianon har ansökt om investeringsstöd för de båda byggprojekten Sege Park och Hyllie i Malmö.

OMVÄRLD
Malmö med omnejd befinner sig i stark tillväxt med ett stort behov av bostäder.

VISION
Trianon ska vara det mest lönsamma och välskötta fastighetsbolaget i Malmö. Beviset på det mest lönsamma bolaget ser vi på avkastningen på det egna kapitalet.

FINANSIELLA MÅL

Förvaltningsresultat	Avkastning på eget kapital	Årlig investeringsvinst	Belåningsgrad	Räntetäckningsgrad
> 12%	> 12%	> 100 Mkr	< 60%	> 1,75 ggr

HÅLLBARHETSMÅL

OPERATIVA MÅL

Renovera		Byggstarta
200 lägenheter/år	80 % bostäder/samhällsfastigheter	1 300 lägenheter 2022-2024

STRATEGI

FÖRVÄRVA & ÄGA
Vi ska förvärva och långsiktigt äga fastigheter i Malmö med omnejd.

HYRA UT & FÖRVALTA
Vi hyr ut och förvaltar 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 nytt.

Trianons affär

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

Förvalta – Vi förvaltar 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 utvecklar vårt fastighetsbestånd genom att bygga nya hyresrätter på en marknad med bostadsbrist.

Affärsmodell
Basen i vår affär är förvaltning och utveckling av våra fastigheter och områden. Utvecklingspotentialen är beroende på typ av fastighet (bostads- och samhällsfastigheter, respektive kontors- och handelsfastigheter) och geografiskt läge. Genom fokus på uthyrning, värdeskapande investeringar, nyproduktion och förvärv skapar vi värden för hyresgäster, samhälle och aktieägare.

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

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

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



Finansiella mål	Utfall 2021
Övergripande mål för Trianons fastighetsbestånd Fastighetsportföljen ska långsiktigt bestå av 80 procent bostads- och samhällsfastigheter.	**Utfall** **85%** Under 2021 uppnåddes målet genom försäljning av de kommersiella fastigheterna Bryggan 2 på Limhamn och handelsfastigheten Rosengårds Centrum samt genom olika förvärv om totalt cirka 1 200 lägenheter under året. Vid utgången av 2021 uppgick bostads- och samhällsfastigheter till 85 procent av fastighetsbeståndet.
Förvaltningsresultatet Öka förvaltningsresultatet med 12 procent årligen.	**Utfall** **13%** Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent under 2021 och ligger därmed över vårt mål. Det ökade förvaltningsresultatet beror främst på förvärv och ökad uthyrning.
Avkastning på eget kapital Genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital ska som lägst uppgå till 12 procent per år över en konjunkturcykel.	**Utfall** **31%** Avkastning på eget kapital uppgick till 31 procent under 2021, vilket är väl över målet. Bakom den goda avkastningen ligger ett förbättrat förvaltningsresultat genom främst ökad uthyrning, värdeskapande investeringar och förvärv. Uppvärderingen av Trianons fastigheter med över 1 300 Mkr, beroende på lägre direktavkastning, bidrog till det positiva utfallet.
Belåningsgrad Nettobelåningsgraden ska som högst uppgå till 60 procent av fastighetsvärdet/balansomslutningen.	**Utfall** **53,5%** Belåningsgraden vid utgången av 2021 uppgick till 53,5 procent, vilket ligger väl i förhållande till vårt mål. Värdet har påverkats positivt av värdeförändring av fastigheterna om över 1 300 Mkr, en nyemission om cirka 400 Mkr samt en apportemission om 60 Mkr i samband med förvärvet av Signatur Fastigheter.
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden ska som lägst uppgå till 1,5 gånger i förhållande till finansiella kostnader inklusive räntekostnader för derivat.	**Utfall** **3,2 ggr** Räntetäckningsgraden uppgick till 3,2 gånger, väl över vårt mål till stor del beroende på det ökade förvaltningsresultatet och ett fortsatt gott ränteläge.

FASTIGHETSMARKNAD

Svensk fastighetsmarknad är fortsatt het

Under 2021 utvecklades Sveriges ekonomi fortsatt starkt trots högre inflation och energipriser. Runt om i världen valde flera centralbanker att höja reporäntan medan Riksbanken valde att avvakta då inflationen förväntas avta under 2022. Skulle räntorna stiga kan den finansiella stabiliteten kraftigt påverkas och få effekt på såväl priser på värdepapper som bostäder. Den svenska fastighetsmarknaden var fortsatt attraktiv för investeringar 2021 och transaktionsvolymerna slog nya rekord, vilket vi kunnat se under hösten med lägre avkastningskrav och positiva värdeförändringar.

Fastighetsmarknaden och transaktioner i Sverige

2021 blev ett rekordår vad gäller transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden och den totala volymen uppgick till 400 Mdkr, främst drivet av svenska aktörer. Bland de större affärerna kan nämnas Corems förvärv av Klövern och Heimstadens förvärv av Akelius, båda över 30 Mdkr. I jämförelse med tidigare år sjönk andelen utländska köpare till 17 procent. Det fanns fortsatt mycket kapital i marknaden i kombination med ett gynnsamt ränteläge[1].

Bostäder var det största fastighetssegmentet och stod för 35 procent av volymen, följt av kontor som stod för 21 procent efter ett par års vikande andel, medan handelssegmentet har lägst andel med cirka 6 procent[2].

Fastighetsmarknaden i Malmö och Öresundsregionen

Malmö fortsätter att vara en attraktiv stad att flytta till och bosätta sig i. Vid årsskiftet 2021/2022 fanns det 351 749 malmöbor och stadens beräkningar indikerar att ytterligare 50 000 personer kommer att flytta hit fram till 2030.[3]

Öresundsregionen och Köpenhamn fortsatte att intressera investeringskapital, inte minst vad gäller fastighetsmarknaden. Läget, som erbjuder goda boendemiljöer, välfungerande kommunikationer och flera tongivande universitet och forskningssatsningar som ESS och MAX IV, lockar människor hit. Pågående infrastrukturella satsningar som Fehmarn-Bält-bron kommer att väsentligt bidra till att knyta Skåne, Malmö och Öresundsregionen närmare det kontinentala Europa. Dessutom kommer kommunikationskapaciteten att öka när det blir fyra spår på södra stambanan mellan Malmö och Lund[4].

För 2021 uppgick investeringsvolymen i Malmö med omnejd till cirka 43,8 Mdkr, vilket representerade cirka 11 procent av den totala transaktionsvolymen i riket[5].

Obefintliga vakanser och långa köer

Det finns i dagsläget ett generellt och stort behov av bostäder i Malmö och i grannkommunerna. Det finns nästan inga vakanser och kötiderna för en hyresbostad är långa i hela regionen. De som har allra svårast att finna en ny bostad är unga vuxna och de med begränsad betalningsförmåga[6].

Att efterfrågan på hyresägenheter i framför allt Malmö och södra Skåne fortsatt är hög bekräftas av statistik för 2021 från Bop ats Syd. Det är en kommunal bostadsförmedling som ägs av Malmö stad och förmedlar både kommunala och privata hyresägenheter i stora delar av Skåne. Totalt förmedlade Bop ats Syd 10 051 lägenheter i 21 skånska kommuner under 2021. Flest lägenheter fick nya hyresgäster i Malmö, 7 550, vilket är en ökning med 12 procent, men ökningar stod även kranskommunerna för där väntetiderna på bostäder fortsatt är långa. I Lomma kommun behöver sökande vänta i 1 370 dagar, följt av Svalöv (1 277), Lund (1 089), Vellinge (1 084) och Malmö (1 060). I andra kommuner där prognoser är etablerade uppgår kötiden till 999 dagar i Skurup, 610 dagar i Burlöv och 540 dagar i Svedala.[7]

Under 2021 uppgick investeringarna i bostäder i Malmöregionen till ungefär 22 Mdkr, cirka 50 procent av hela transaktionsvolymen.

Givet den fortsatta inflyttningen och höga efterfrågan, i kombination med ökade priser på bostadsrätter och en positiv nyproduktion, samt en eftersläpning av nyproduktion finns goda utsikter för hyresbostäder i regionen.[8]

1 Newsecs marknadsöversikt 2021
2 Newsecs marknadsöversikt 2021
3 Malmö Stad, Ny befolkningsprognos för år 2020-2023
4 Newsecs marknadsöversikt 2021
5 Newsecs marknadsöversikt 2021
6 Newsecs marknadsöversikt 2021
7 Bostads Syd, https://www.bostadssyd.se/om-bostadssyd och Sydsvenskan, Tisdag 22 februari 2022, s A5
8 Newsecs marknadsöversikt 2021

Samhällsfastigheter
Hyresgästerna i samhällsfastigheter bedriver samhällsviktig verksamhet som utbildning, vård och omsorg. Segmentets attraktivitet har ökat i takt med en växande befolkning och inte minst på grund av att hyresgästerna ofta är offentligt finansierade av stat, kommun eller region. Hyresnivåerna är generellt sett höga och hyresavtalen är långa, inte sällan två eller tre gånger så långa i jämförelse med kontor, då lokalerna ofta är specialanpassade.

De totala investeringarna i segmentet samhällsfastigheter uppgick för 2021 till cirka 49 Mdkr, vilket är drygt 12 procent av den totala transaktionsvolymen.[9]

Handelsfastigheter
Stora och etablerade handelsplatser, köpcentrum, finns det gott om i Malmö med omnejd. Digitalisering och e-handel har påverkat konsumenternas beteende och därmed handelsmönster. Som ett resultat ser flera fastighetsägare över hyresgäststrukturen och kompletterar handelsutbudet med kontor och samhällsservice. Samtidigt har mindre handelsplatser, närhandel och service i, eller i nära anslutning till, bostadsområden utvecklats positivt de senaste åren.

Investeringsvolymen inom segmentet i Malmö med omnejd minskade för 2021 och uppgick till 1,4 Mdkr i volym, motsvarande 15 procent. Hyresnivåerna för butikslokaler i Malmös centrala delar fortsatte att minska med 10 procent även 2021 medan vakansgraden låg på cirka 9 procent för 2021.[10]

Kontorsfastigheter
Efter en viss tid av avmattning och osäkerhet verkar kontorsdöden 2021 vara överdriven. Efterfrågan på mer flexibla kontorslösningar, som co-working och anpassning till hybrid arbete, satte under 2021 sin prägel på marknadsutvecklingen. Efter flera års intensivt byggande i Hyllie skedde en viss temposänkning. Samtidigt planerade staden för nyproduktion av kontor i centrala Universitetsholmen och Nyhamnen. Attraktiva och centrala lägen förväntas vara fortsatt efterfrågade med låg vakansrisk och generellt sett ser förutsättningarna för hyrestillväxt fortsatt positiv ut.

Den totala investeringsvolymen inom segmentet uppgick för 2021 till 82 Mdkr i volym, motsvarande 21 procent.[11]

Aktörer på fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd
- Större fastighetsbolag inom bostäder:
  - Akelius
  - Stena Fastigheter
  - Heimstaden
  - HSB
  - Victoriahem
  - Kommunala bostadsbolag
- Större fastighetsbolag inom samhällsfastigheter:
  - Hemsö
  - Rikshem
- Större fastighetsbolag inom kontor:
  - Balder
  - Kungsleden
  - Vasakronan
  - Wihlborgs
- Större fastighetsbolag inom handel:
  - Atrium Ljungberg
  - Steen & Ström

9 Newsecs marknadsöversikt 2021
10 Newsecs marknadsöversikt 2021
11 Newsec marknadsöversikt 2021

FASTIGHETSBESTÅND

Trianons fastigheter

Intjäningsförmåga per segment

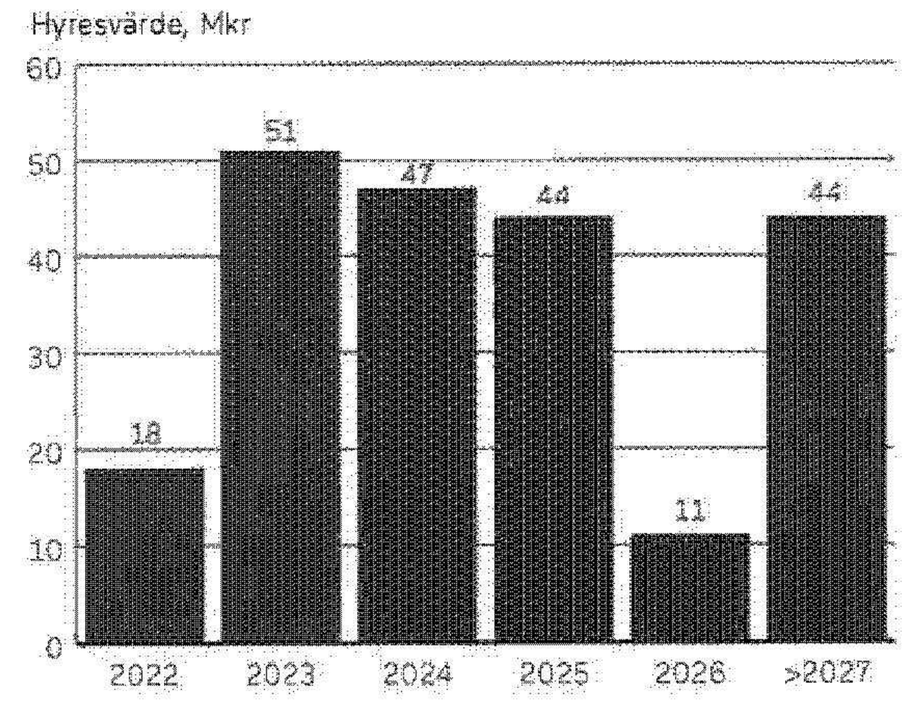
	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsskatt Mkr	Fastighetsskatt kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder	104	4 766	350 860	9 284	26 460	503	1 434*
Samhäll	21	214	56 718	1 241	21 880	99	1 740
Handel	10	54	47 611	1 278	26 838	101	2 115
Kontor	6	1	12 025	517	42 969	30	2 470
Summa exklusive projektfastigheter	**141**	**5 035**	**467 214**	**12 319**	**26 368**	**732**	**1 567**
Projekt	12	2	20 591	346	-	6	-
Summa inklusive projektfastigheter	**153**	**5 037**	**487 805**	**12 665**	**25 964**	**738**	**1 513**

	Ekonomisk uthyrningsgrad	Hyres-intäkter Mkr	Drifts-överskott Mkr	Överskotts-grad	Driftnetto exkl. admin, Mkr	Direktavkastning exkl. admin**
Fastighetskategori						
Bostäder	99%	497	322	65%	336	3,6%
Samhäll	83%	82	56	69%	59	4,7%
Handel	88%	88	60	68%	62	4,9%
Kontor	97%	29	21	72%	21	4,1%
Summa exklusive projektfastigheter	**95%**	**696**	**459**	**66%**	**478**	**3,9%**
Projekt	-	5	1	-	2	
Summa inklusive projektfastigheter	**95%**	**701**	**459**	**66%**	**480**	**3,8%**

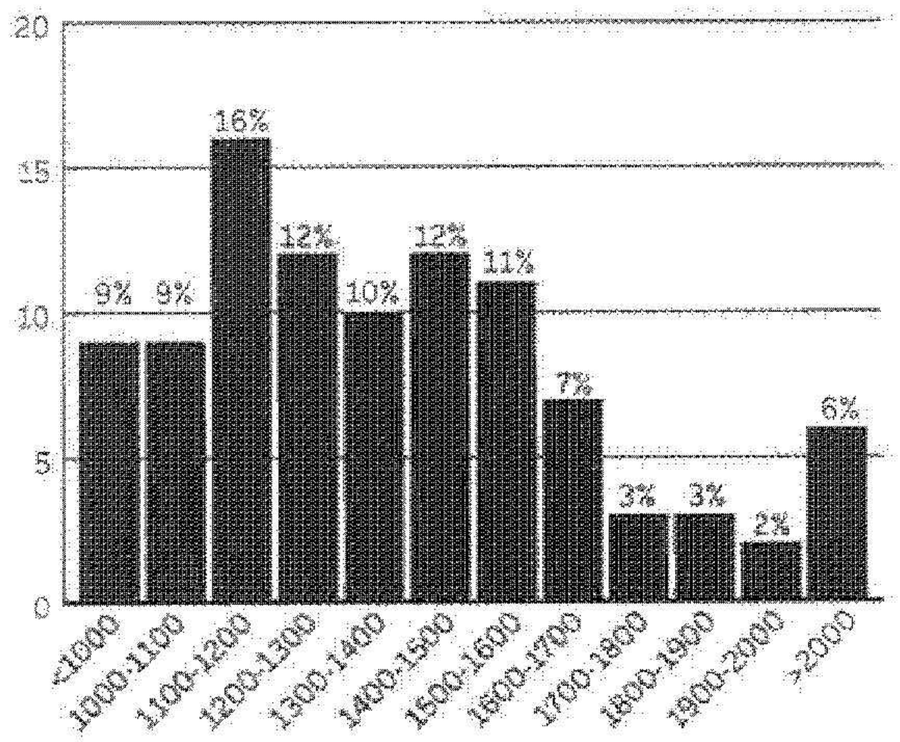
Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.

* Hyresvärdet för enbart lägenheter i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 2 325 kr per kvadratmeter.
** Driftnetto exkl. admin, Mkr / förmånsandel till fastighetsvärde, Mkr.

Förfallostruktur kommersiella kontrakt



Procentuell fördelning av hyresnivån för lägenheter



FÖRVÄRV

Ett förvärvsintensivt år

Under 2021 genomförde Trianon sitt hittills största förvärv genom köpet av det noterade bolaget Signatur Fastigheter. Förvärvet tillförde Trianon 800 lägenheter samt ett flertal samhällsfastigheter och byggrätter. Totalt förvärvades cirka 1 200 lägenheter, tio samhällsfastigheter, två handelsfastigheter, tre utvecklingsfastigheter och byggrätter. Vid sidan av dessa förvärv genomförde Trianon två avyttringar genom Rosengård Centrum (50 procent) och i Multihuset på Limhamn.

Största förvärvet

Under 2021 genomförde Trianon sitt hittills största förvärv – det börsnoterade Signatur Fastigheter, med ett fastighetsvärde om cirka 1,6 Mdkr och ett hyresvärde om 89 Mkr. Genom förvärvet utökades Trianons bestånd med cirka 800 lägenheter och nio samhällsfastigheter. Nu äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm. Direktavkastningen på Signaturs bestånd uppgår till 4,3 procent. Med förvärvet tillkom 14 nya medarbetare, bland annat inom förvaltning och ekonomi, som under hösten 2021 integrerades i Trianons organisation. Förvärvet kompletterar väl Trianons bestånd och bidrog genom sin storlek att Trianon under 2021 uppnådde målet om 80 procents bostäder och samhällsfastigheter.

174 lägenheter i centrala Malmö

I slutet av året förvärvade Trianon bostäder i centrala Malmö omfattande cirka 12 900 kvm förde att på 174 lägenheter. Fastighetsvärdet uppgår till 630 Mkr och hyresvärdet till 23,6 Mkr. Totalt innefattar fastigheterna fem byggnader varav två är nyproducerade, en är en samhällsbyggnad och två med renoveringspotential.

Trianon tecknade även avtal om förvärv av minoritetsandelar i två, idag delägda, bolag som vardera äger bostadsfastigheterna Äggen 13 i centrala Malmö och Ugglan 21 på Limhamn. Fastigheterna omfattar tillsammans 258 lägenheter och 19 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheterna har redan tidigare redovisats som koncernbolag med avdrag för minoritetsandelar.

Flera förvärv i Svedala

Trianon förvärvade en utvecklingsfastighet, bostäder och byggrätter av Fastighets AB Svedalahem och Svedala kommun till ett pris av 169 Mkr och totalt 14 000 kvm. Det är det första egna förvärvet i Svedala utöver en tidigare handelsfastighet i kommunen. I förvärvet ingår 208 lägenheter, Folkets Hus om cirka 1 600 kvm med möjlighet till bostadsbyggande samt en markanvisning med möjlighet att bygga cirka 120 lägenheter.

Trianon förvärvade även ett bostadsprojekt i Svedala om 3 700 kvm med 53 lägenheter till ett fastighetsvärde på 112 Mkr av Wästbygg. Fastigheten, som ligger i nära anslutning till Svedala centrum och tågstationen, får en uthyrningsbar yta om 3 700 kvm och ett hyresvärde om 5,5 Mkr. Bostäderna byggs med investeringsstöd, vilket innebär energieffektiva lägenheter med rimliga hyror. Tillträde sker när projektet är klart vilket planeras till sommaren 2023 och lägenheterna kommer på ett bra sätt komplettera Trianons andra fastigheter i kommunen.

Två försäljningar

Under året sålde Trianon 50 procent av fastigheten Rosengård Centrum (nu ett JV-bolag som ägs tillsammans med Fastighets AB Hemmaplan) och den kommersiella delen av Multihuset på Limhamn. Rosengård Centrum har en stor utvecklingspotential för byggnation av bostäder. Det är ett omfattande projekt och därför är det naturligt att ta in en partner. Avyttringen av den kommersiella delen av Multihuset i Limhamn följer Trianons strategi att sälja färdigutvecklade fastigheter.

Fokus 2022

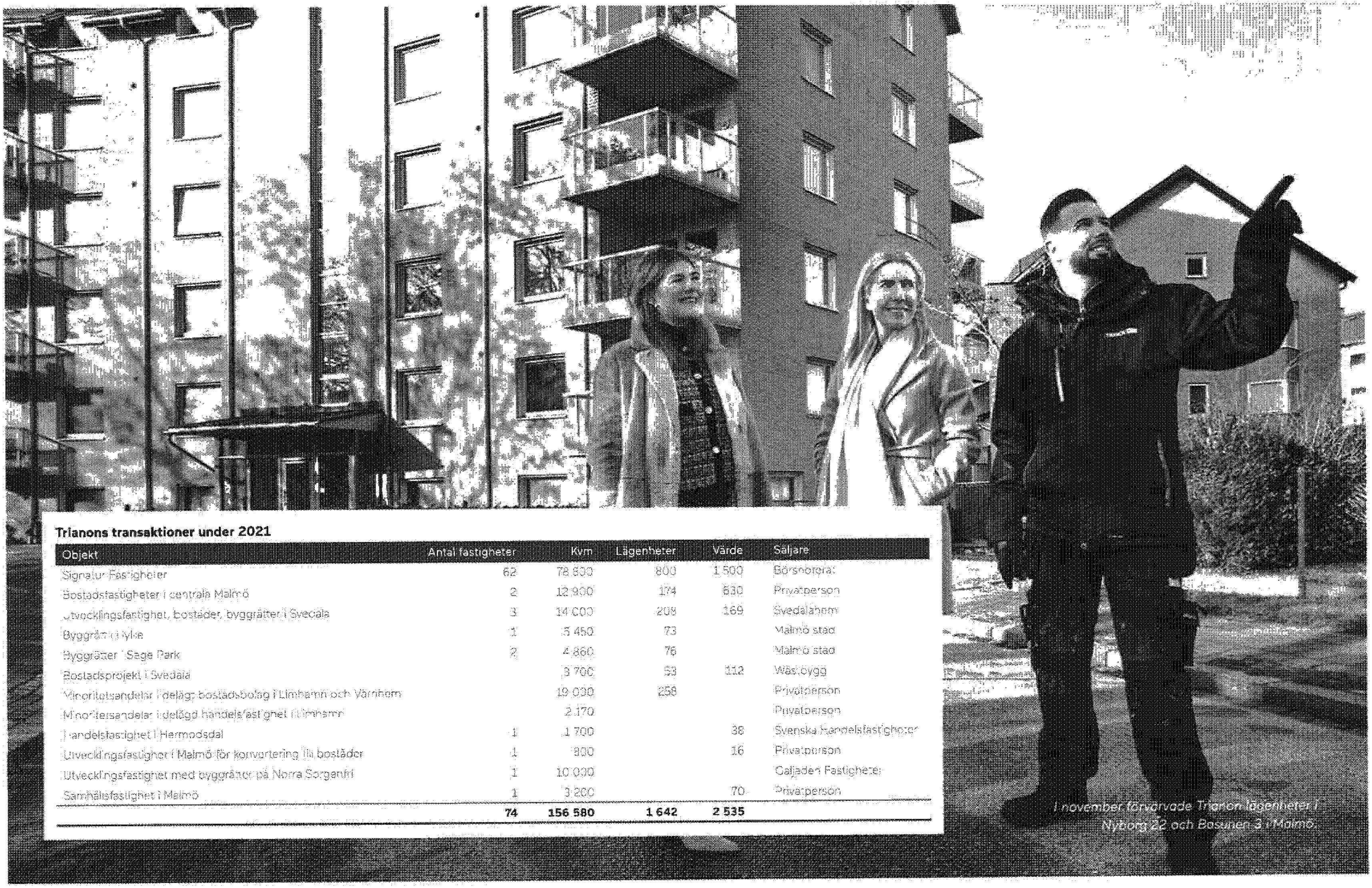
Trianon har goda kontakter på den lokala marknaden och kommer framöver att fortsatt utvärdera i princip alla affärsmöjligheter.

Principer för Trianons förvärv

- Förvärvet ska passa in i Trianons affärsidé om att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter i Malmö med omnejd.
- Fastigheten ska ha rätt pris i förhållande till marknadspris och Trianons övriga fastigheter.
- Fastigheten ska ha rätt geografiskt läge i förhållande till Trianons övriga bestånd.
- Fastigheten ska ha en utvecklingspotential – exempelvis för att Trianon ska kunna göra värdeskapande investeringar.

För förvärv i kranskommunerna tillkommer:

- Fastigheten ska ligga i en kommun med tillväxt, med fördel ha ett stationsnära läge och ha en storlek för att kunna utnyttja synergier med Trianons förvaltning.



Trianons transaktioner under 2021

Objekt	Antal fastigheter	Kvm	Lägenheter	Värde	Säljare
Signalur Fastigheter	62	78 800	800	1 500	Börsnoterat
Bostadsfastigheter i centrala Malmö	2	12 900	174	830	Privatperson
Utvecklingsfastighet, bostäder, byggrätter i Svedala	3	14 000	209	169	Svedalahem
Byggrätter i Nyhe	1	5 450	73		Malmö stad
Byggrätter i Sage Park	2	4 860	76		Malmö stad
Bostadsprojekt i Svedala		3 700	53	112	Wästbygg
Minoritetsandelar i delägd bostadsbolag i Limhamn och Värnhem		19 000	258		Privatperson
Minoritetsandelar i delägd handelsfastighet i Limhamn		2 170			Privatperson
Handelsfastighet i Hermodsdal	1	1 700		38	Svenska Handelsfastigheter
Utvecklingsfastighet i Malmö för konvertering till bostäder	1	900		16	Privatperson
Utvecklingsfastighet med byggrätter på Norra Sorgenfri	1	10 000			Caljaden Fastigheter
Samhällsfastighet i Malmö	1	3 200		70	Privatperson
	74	**156 580**	**1 642**	**2 535**	

I november förvärvade Trianon lägenheter i Nyborg 22 och Basunen 3 i Malmö.

UTHYRNING

Fortsatt hög efterfrågan på bostäder och nya långtids-kontrakt för lokaler

Under 2021 var efterfrågan fortsatt hög på Trianons bostäder och uthyrningsgraden uppgick till nära 100 procent. Bolaget tecknade en rad långa hyresavtal med kommersiella hyresgäster och samhällsaktörer. Under året hade Trianon en nettouthyrning om 5,5 Mkr och totalt tecknade vi nya hyreskontrakt för 39 Mkr, varav JV-bolag stod för 11 Mkr. För 2022 satsar bolaget på fortsatt utveckling och uthyrning av kommersiella fastigheter och att bibehålla nivån med inga vakanser för bostäder.

Mindre effekt av restriktionerna
Trianon såg inte några större negativa effekter av samhällets restriktioner. För en del av de kommersiella hyresgästerna gav bolaget en rabatterad hyra, och de statliga stöden till företagen mildrade även de negativa effekterna. Restriktionerna påverkade inte heller direkt bostadshyresgästernas betalningsförmåga. Däremot upplevde en stor grupp lägenhetssökande en osäkrare situation genom fler tillfälliga anställningsformer, som exempelvis vikariat- och projektanställningar. Möjligheterna att nyra Trianons bostäder försvårades dock med de nya kriterier som bolaget införde för uthyrning.

Flera större hyreskontrakt för lokaler
Under 2021 ingick Trianon flera stora och långsiktiga hyresavtal för sina kommersiella hyresgäster. I Entré tecknade Trianon avtal med bland andra Malmö stads gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltning, Statens servicecenter, en vårdcentral och Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC). I kvarteret Hanna i Burlöv tecknades avtal med vårdföretaget Praktikertjänst och i Burlövs Center med livsmedelsbutiken Willys. Se tabell på nästa sida över de större hyresavtalen under 2021.

Entrés förvandling
När Trianon förvärvade Entré 2017 uppgick uthyrningsgraden till 48 procent, idag är fastigheter kontrakterad till cirka 90 procent. Trianon har styrt om utvecklingen från att ha varit ett renodlat köpcentrum till att bli en fastighet med bland annat samhällsservice, kontor, närhandel, upplevelsecentrum och restauranger. Entré består av de två fastigheterna Rolf 6 och Uno 5. Uno 5 har fokus på närservice och upplevelsecentrum. Rolf 6 konverteras nu till en samhällsfastighet, bland annat med de nya hyresgästerna Malmö stad, Statens servicecenter, vårdcentralen och SBC. I bottenplan nyr Cello Mat & Vin. Trianon uppgraderar området med att utveckla den befintliga torgytan i anslutning till fasigheten. Malmö stad anlägger grönområden, dagvattenavrinning och cykelgarage på de omkringliggande gatorna. Dessa arbeten, som beräknas vara klara 2022, kommer att främja stadsmiljön och berika Entré. Vidare planeras bostadsbyggande i närområdena Kirseberg och Segevång, vilket kommer att öka efterfrågan på tjänster och varor i Entré.

Rosengård Centrum fullt uthyrt
Rosengård Centrum är idag fullt uthyrt. Det finns en stor målgrupp som befinner sig på gång- och cykelavstånd och centrat har ett varierande utbud av små och stora affärer som attraherar och är etablerad som en naturlig mötesplats. Rosengård Centrum kännetecknas inte av att ha de stora detaljhandelskedjorna på plats och målgruppen prioriterar i större grad fysisk handel före e-handel – något som bidragit till den höga besöksstatistiken. Trianon ingick under året ett avtal med Fastighets AB Hemmaplan om försäljning av 50 procent av Rosengård Centrum. De båda aktörerna kommer genom ett joint venture att driva utvecklingen av Rosengård Centrum, Rosengårdsbiblioteket och byggrätter om cirka 60 000 kvm BTA. Byggstart av 129 nya lägenheter sker under hösten 2022.

Trender på bostadsmarknaden
Trianon följer nela tiden de aktuella trenderna på bostadsmarknaden i Malmö med omnejd. Under 2021 såg bolaget ett fortsatt högt söktryck på bostäder även om man kan skönja en viss avmattning på efterfrågan av nybyggda, dyra lägenheter. Efterfrågan är speciellt stor på lägenheter med rimliga hyror. Trianon har kunnat hålla nere hyrorna genom att bygga med det statliga investeringsstödet. När investeringsstödet nu tagits bort kommer Trianon att finna nya vägar för att fullfölja nyproduktionsprojekten och samtidigt erbjuda rimliga hyror.

Utfall av den nya uthyrningspolicyn
Som ett led i Trianons samhällsansvar och en anpassning till marknadsutvecklingen införde Trianon en ny policy för bostadsuthyrning vid årsskiftet 2020/2021 med sänkta inkomstkrav och acceptans av fler anställningsformer som exempelvis timanställningar. Den nya policyn har lett till att en bredare målgrupp med lägre inkomster har möjlighet att söka bostad.

Fokus för 2022
Under 2022 kommer Trianon att fokusera på uthyrning av vakanta lokaler i främst Uno 5 i Entré och Burlöv Center. Det kommer att ske genom fortsatt utveckling av fastigheterna och hyresgästanpassning för att öka deras attraktivitet. För bostäderna kommer Trianon fortsätta att arbeta med flertalet olika kommunikationskanaler för att marknadsföra lediga lägenheter, till exempel Boplats Syd, Trianons webbplats och sociala mediekanaler för att bibehålla målet om noll vakanser.

Större kontrakt under 2021 med kommersiella hyresgäster

Hyresgäst	Område	Typ av fastighet	Kvm	Längd (år)
Willys	Burlöv Center	Handel	3 100	10
Malmö stad	Entré, Malmö	Samhällsfastighet	3 000	10
Hyllie Park Folkhögskola	Hyllie, Malmö	Samhällsfastighet	2196	4
Statens servicecenter	Entré, Malmö	Samhällsfastighet	835	6
Sveriges BostadsrättsCentrum	Entré, Malmö	Samhällsfastighet	830	5
Region Skåne	Ljungbyhed	Samhällsfastighet	743	10
Experterna i Malmö AB	Hyllie, Malmö	Samhällsfastighet	735	10
Praktikertjänst	Kv Hanna, Burlöv	Samhällsfastighet	680	7
			12 119	

Praktikertjänst har tecknat avtal i Kvarteret Hanna i Burlöv, inflyttning 2023. Illustration: Fojab.

VÄRDESKAPANDE INVESTERINGAR

Utökat bestånd och rekordmånga lägenheter renoverade

Under 2021 utökade Trianon sitt fastighetsbestånd med nästan 1 200 lägenheter genom förvärv av fastighetsbolaget Signatur Fastigheter samt ytterligare förvärv i Malmö, Limhamn och Svedala. Dessutom köpte Trianon flera kommersiella fastigheter i Malmö. Trianon genomförde en rad energieffektiviseringsprojekt under året, bland annat fönsterbyten. Dessutom gjordes fasadrenoveringar och ombyggnationer av kommersiella lokaler. I Trianons lägenhetsbestånd uppgår renoveringspotentialen till 68 procent, vilket innebär stor möjlighet till värdeskapande.

Nära det årliga målet
Under 2021 renoverade Trianon 186 lägenheter, vilket är nära det årliga målet om 200 stycken. Merparten av renoveringarna gjordes i fastigheter i Hermodsdal, Lindängen, Limhamn, centrala Malmö, Skurup och Svedala och renoveringar görs endast i samband med omflyttning. Lägenheterna renoverades enligt Trianons Grundmodell eller Plusmodell. I grundmodellen ingår total renovering som även inkluderar renovering av kök och badrum samt installation av säkerhetsdörrar. Plusmodellen ingår dessutom tillval som exempelvis parkett- och klinkergolv, spis med induktionshäll och diskmaskin. I till exempel Svedala renoverades lägenheterna enligt Plusmodellen och i Skurup användes båda modellerna. Trianon rustade också upp de 11 fastigheter med 781 lägenheter som bolaget förvärvade 2019. Det är främst ommålning av trapphus, installation av nya golv och iordningställande i och runt fastigheterna som är belägna i Hermodsdal och Nydala. Dessutom togs sex miljöhus i drift i samma områden för källsortering av avfall. I Malmö city färdigställdes fastigheten Concordia på Stora Nygatan med inflyttning i bostadsrätterna i maj 2021. Renoveringspotentialen i Trianons lägenhetsbestånd är stor och uppgår till 68 procent.

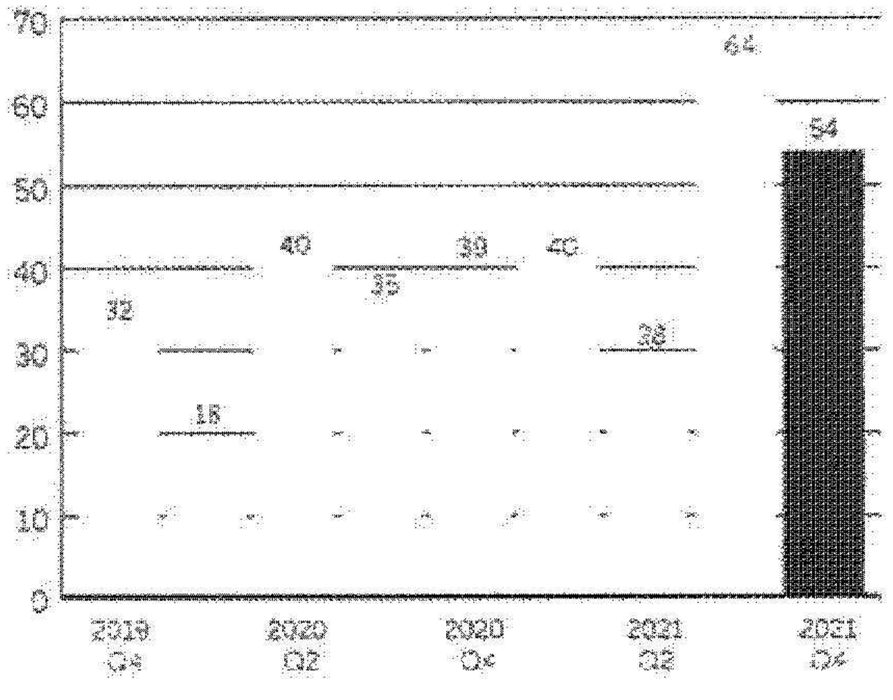
Renoveringar och ombyggnader
Trianon genomförde renoveringar och ombyggnader av lokaler för sina postadsfastigheter och kommersiella fastigheter. I fastigheten Häggen vid Värnhemstorget i Malmö genomfördes fasadrenovering och fönsterbyten på höghusdelen. En tom lokal på 280 kvm byggdes om till kontor för bussföretaget Nobina, som flyttade in i maj. I fastigheten Delfinen i centrala Malmö byggdes en lokal om till 180 kvm kontor samt 400 kvm fritidsgård för Malmö stad.

Investeringar för en hållbar energianvändning
I syfte att spara energi gjorde Trianon ett flertal investeringar under året. Bland annat genomfördes byte av elstammar, byte av traditionell belysning till LED samt byte av undercentraler på fastigheter i Slottsstaden, Triangeln, City och på Limhamn. Dessutom installerades solceller och koldioxidabsorberande takpapp på Rosengård Centrum. Trianons mål är att spara 10 procent av energiförbrukningen under perioden 2022–2024, vilket motsvarar 7 Mkr/år i besparing för företaget.

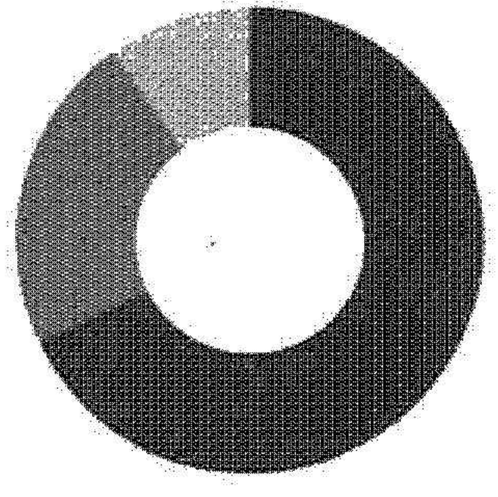
Värdefull NKI-undersökning
Under 2021 genomförde Trianon en kundundersökning med hyresgäster i områdena Värsåhgen, Lindängen, Nydala och Hermodsdal i Malmö. En svarsfrekvens på 56 procent av totalt cirka 2 000 mottagare gav en värdefull återkoppling till Trianon. Exempel på områden som lyftes fram som möjliga förbättringar var trygghetsfrågor och allmänna utrymmens skick och standard.

Fokus för 2022
Målet om att renovera 200 lägenheter årligen består och Trianon kommer även 2022 att fortsätta med hyresgästanpassningar av kommersiella lokaler. En central fråga blir att hyra ut vakanta lokaler i bland annat Entré-fastigheterna och Burlöv Center. Vidare kommer fortsatta satsningar att göras på energieffektiviseringar för att nå målet om 10 procents lägre förbrukning under de kommande tre åren. Det gäller bland annat byte av belysning, värmeåtervinning samt installation av värmepumpar och solceller.

Renoverade lägenheter per kvartal



Potentialen i lägenhetsbeståndet



Orenoverade lägenheter 68%
Renoverade lägenheter 22%
Nyproduktion 10%

Gruston 4 i Malmö, en av fastigheterna i förvärvet av Signatur Fastigheter.

NYPRODUKTION OCH PROJEKTPORTFÖLJ

Stor potential i projektportföljen

Malmö fortsätter att vara en attraktiv och expansiv stad. För att hålla jämn takt med befolkningsökningen behöver det byggas fler än 20 000 nya bostäder de kommande tio åren. Prognoser visar på att Malmö kommer att vara en halvmiljonstad 2047. Trianon har idag över 1 300 bostäder i sin projektportfölj och under 2021 fick bolaget klartecken att byggstarta 500 nya lägenheter i Malmö, men på sikt är potentialen för fler bostäder ännu större.

Marknaden i Malmö med omnejd är i stark tillväxt. Att ha en omfattande projektportfölj med bostäder i olika stadier av planering är en uttalad strategi för bolaget. På så sätt skapas möjlighet att tillföra marknaden nya bostäder samtidigt som Trianon kan uppnå sina finansiella mål. Under året har Trianon förvärvat 77 fastigheter och därigenom adderat allt fler utvecklingsmöjligheter och byggrätter till sin portfölj. Målet är att under perioden 2022-2024 byggstarta 1 300 lägenheter.

Realisera värden i projektportföljen
Med förhållandevis få förvärvsobjekt på marknaden blir det allt viktigare att utöka bostadsbeståndet med nyproduktion. Trianons projektportfölj omfattar idag drygt 1 000 detaljplanerade nya bostäder.

Genom att arbeta strategiskt och successivt utveckla portföljen finns det möjlighet att över tid realisera stora värden. Trianon beslutade därför om att förstärka sin projektutvecklingsorganisation under året. Förstärkningarna möjliggör hantering av allt fler och större nyproduktionsprojekt.

För åren 2022-2024 har Trianon satt upp ett nytt finansiellt mål för den värdeskapande verksamheten i projektportföljen. Den årliga investeringsvinsten från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr, vilket innebär årliga investeringar på drygt 600 Mkr, motsvarande en vinst på cirka 15 procent. Genom successiv vinstavräkning relaterat till nedlagda resurser och färdigställande i respektive projekt ökar portföljens värde i takt med utvecklingen.

Byggstarter i Malmö med omnejd
Under 2021 fick Trianon klartecken för byggstart av 500 nya bostäder i Malmö. I Rosengård Centrum byggs 129 nya lägenheter i direkt anslutning till handel, service och det nya biblioteket. Dessutom påbörjas även produktion av 389 ungdomslägenheter i Norra Sorgenfri, som är ett av Malmös största stadsutvecklingsprojekt, där det gamla industriområdet nu får ge plats för bostäder. Trianon har dessutom initierat nyproduktion av bostäder i Sege Park och Hyllie i Malmö, Kvarteret Hanna i Burlövs kommun och Kvarteret Trädgårn i Svedala kommun under 2021. Cirka 700 nya bostäder kommer att vara byggstartade 2021-2022.

Nyproduktion ska i första hand ske för Trianons räkning, men portföljen innehåller även projekt som kan lämpa sig bättre för andra ägare och vara andra boendeformer än hyreslägenheter. Exempel på detta är ungdomslägenheterna på Norra Sorgenfri i Malmö där den första etappen har sålts till Willhem. Bostäderna i Silo-fastigheterna på Limhamn kommer att utvecklas till bostadsrätter.

Kostnadseffektiv och med rimliga hyror
Trianon strävar efter att vara en samhällsbyggare. Det innebär att bolaget vill bidra till att producera bostäder som kan efterfrågas utifrån olika behov och inte minst av åld- och medelinkomsttagare. För att hålla nere byggkostnaderna arbetar Trianon med att effektivisera hela projekt- och byggprocessen, med start i detaljplanearbetet, vilket påverkar såväl bostädernas utförande som val av entreprenör. I arbetet med att bidra till en hållbar stadsutveckling kan det även innebära att Trianon satsar på utveckling av samhällsfastigheter som biblioteket i Rosengård Centrum och Torghuset (Rolf 6) på Entré.

De senaste åren har Trianon företrädesvis byggt nya bostäder med det statliga investeringsstödet. Stödet infördes för att med ett fast hyrestak åstadkomma fler bostäder med rimliga hyror och därmed öka efterfrågan på nyproduktion.
I november 2021 beslutade Riksdagen om att avskaffa stödet. Trianon kommer sannolikt att bygga med investeringsstödet för de cirka 200 lägenheterna i Sege Park och Hyllievång i Malmö samt Kvarteret Hanna i Burlöv, då ansökningar lämnats in före decembers utgång.

Fokus
Inför 2022 avser Trianon att fortsatt arbeta strategiskt med sin projektportfölj för att tydliggöra potentialen. Det handlar om att göra en genomlysning av alla projekt, inte minst de nya projekten som tillkommit genom förvärvet av Signatur Fastigheter, och strukturera portföljen för att kunna hantera ökande volymer på sikt.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	BTA m²	Beräknad investering, Mkr	Redovisade kostnader, Mkr	Beräknat färdigställande, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt befintliga fastigheter							
Ehnré - Rolf 6**	0	11 900	199	85	17	2021	2022
Summa projekt befintliga fastigheter	**0**	**11 900**	**199**	**85**	**17**		
Projekt med gällande detaljplan							
Baomössan 1, Hylie (lokaler och hyresrätter)	73	5 500	150	31	8	2021	2023
Centralköket 1, Sege Park (hyresrätter)	65	4 900	122	18	6	2021	2023
Centralköket 1, Sege Parx (bostadsrätter)	11	1 600	49	4		2021	2023
Svedala 1:87 (hyresrätter)	53	4 700	112	0	6	2021	2023
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	15 400	432	12	16	2022	2024
Fjällruten 1 (bostadsrätter)	12	1 100	34	0	0	2022	2024
Norra Sorgenfri, etapp 1*	253	14 000	410	34	24	2022	2025
Norra Sorgenfri, etapp 2	135	8 000	270	19	11	2022	2025
Summa projekt med gällande detaljplan	**713**	**55 200**	**1 579**	**118**	**71**		
Projekt under detaljplanering							
Björnen 6	50	4 500		1		2023	2025
Svedala 25:18	143	10 000		0		2023	2025
Svedala 22:8	41	4 100		1		2023	2025
Östergård 3	65	4 200		1		2023	2025
Husie	60	9 000				2023	2025
Macken 1	35	1 600		0		2024	2026
Stockholm Mjölkboden	46	2 800				2024	2026
Vallhunden	29	2 000				2024	2026
Alver	30	2 000				2024	2026
Spiralen 10	123	17 000		0		2025	
Summa projekt under detaljplanering	**622**	**57 200**	**0**	**3**	**0**		
Summa projektportfölj	**1 335**	**124 300**	**1 778**	**206**	**88**		
Framtida möjliga detaljplaner							
Bunkeflostrand 155:3							

*Norra Sorgenfri Etapp 1 avyttrad med tillträde då fastigheten är färdigställd.
**Kontor enligt detaljplan.

Joint Ventures	Antal lägenheter	BTA m²	Beräknad investering, Mkr	Redovisade kostnader, Mkr	Beräknat färdigställande, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Bojen 1 och Penoern 1 (Sjöstaden på Limhamn)	70	15 000				2024	2027
Rosengårdsbiblioteket	0	2 000	75	24	6	2020	2022
Rosengård Centrum, etapp 1 Södra	54	5 400		2		2022	2024
Rosengård Centrum, etapp 1 Norra	75	7 000		2		2023	2025
Tågarp 15:4 Etapp 1 (Burlöv Center)	525	48 000		3		2022	2025
Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)	910	85 000		1			
Summa	**1 634**	**162 400**	**75**	**31**	**6**		
Framtida möjliga detaljplaner							
Rosengård Centrum, etapp 2 och 3							
Tågarp 15:4 Etapp 3 (Burlöv Center)							

Trianons hållbarhetsredovisning 2021

DEN HÅLLBARA AFFÄREN

En lönsam kombination av kundnytta och samhällsnytta

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 av de globala målen inom ramen för Agenda 2030.

Målstyrt och långsiktigt hållbarhetsarbete
Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet är viktiga delar av Trianons ansvar som fastighetsägare och fastighetsutvecklare. 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. Trianons styrelse uppdaterade bolagets affärsplan hösten 2021 och därmed uppdaterades även hållbarhetsmålen.

Väl förankrade i de globala målen
De globala målen i Agenda 2030, som även benämns som SDGer (Sustainable Development Goals), visar både vägen för bolagets arbete samt erbjuder ett gemensamt språk och ramverk. Under 2021 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 redovisas i följande kapitel.

Fortsatt fokus i Trianons hållbarhetsarbete
Sedan genomlysningen av Trianons hållbarhetsarbete 2019 i en så kallad väsentlighetsanalys har bolaget fokus på både prioriteringsområden och områden där arbetet bör intensifieras. Framförande har bolaget fokus på de sociala frågorna i enlighet med både Trianons affärsmodell och flera intressenters önskemål, inte minst ägarnas.

Ett genomgripande hållbarhetsarbete har startats upp 2021 för att göra förbättringar i trivseln och tryggheten i Lindängen och Hermodsdal i Malmö. Genom att engagera både den egna personalen och de boende tar vi reda på vad hyresgästerna tycker och på basis av det gör vi förbättringar.

Klimat- och miljöfrågorna får mer fokus genom det framåtriktade målet att minska energiförbrukningen i bolagets fastigheter, se sidan 33. En ny energichef har anställts under året, vilket möjliggör ett systematiskt arbete med frågorna.

Trianons hållbarhetsmål 2022-2024
I november 2021 beslutade styrelsen om uppdaterade hållbarhetsmål. I respektive kapitel på sidorna 25-37 redovisas utfallet av de tidigare hållbarhetsmålen.

Bygga fler hyreslägenheter med rimliga hyror och renovera kostnadseffektivt: (SDG 10, 11)
- Producera lägenheter till rimlig hyra som kan efterfrågas av låg- och medelinkomsttagare.
- Renovera 200 lägenheter per år, varav 150 enligt Trianons Grundmodell för att främja långsiktigt kvarboende.

Minska arbetslösheten i bostadsområdena 2022-2024: (SDG 8, 10)
- Via sociala klausuler ställa krav på Trianons entreprenörer att 20 arbetslösa personer ska komma i arbete.
- Erbjuda 6 personer som är bosatta i bolagets bostadsområden visstids-/timanställning.
- Skapa 100 sommarjobb till ungdomar boende i Trianons områden.

Minska hemlösheten 2022-2024: (SDG 10, 11)
- Erbjuda 60 av bolagets uppsagda lägenheter för att motverka hemlöshet.

Minska energiförbrukningen i våra fastigheter och öka andelen förnybara energikällor: (SDG 7, 11, 13)
- Genom riktade insatser minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022-2024.*
- Installera solceller i befintligt bestånd motsvarande 100 000 kWh/år.

*Målet avser normalårskorrigerad kWh-besparing i fastigheter ägda per den 31 december 2022. (Målet avser fastigheter som vi avser att långsiktigt äga och förvalta).

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, 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. Bolaget har inte någon separat antikorruptionspolicy utan har inkluderat de centrala budskapen om antikorruption i uppförandekoderna. Under 2021 har Trianon inte haft några antikorruptionsärenden.

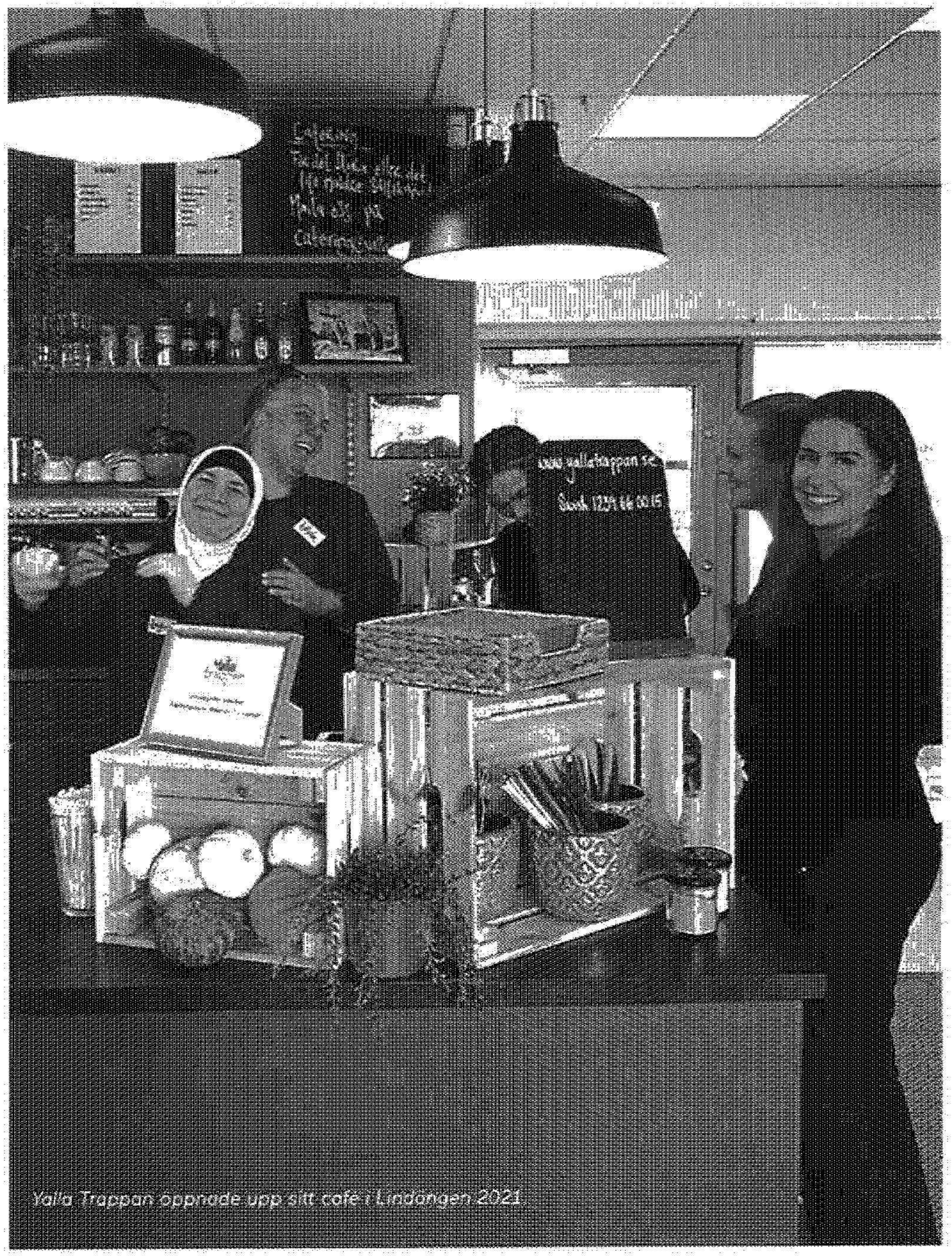
Visselblåsning
Trianon som arbetsplats och bolag ska präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Alla som vi möter ska kunna lita på oss, vilket innebär att både medarbetare och leverantörer ska följa uppförandekoderna. Den som misstänker eller anser sig vara drabbad av missförhållanden eller oegentligheter kontaktar i första hand närmaste chef eller ansvarig beställare hos Trianon. Bolagets visselblåsartjänst ger dessutom alla en möjlighet att anonymt rapportera misstanke om missförhållanden eller oegentligheter. Under 2021 har Trianon inte haft några ärenden som föranlett visselblåsning.

Så här styr Trianon 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. I det dagliga arbetet och i kontakten med leverantörer, affärskontakter och andra intressenter finns ett antal policyer, riktlinjer och styrdokument som anger Trianons regler och förhållningssätt, varav de viktigaste är:

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

Hållbar hybridobligation
År 2019 emitterade Trianon sin första hållbara hybridobligation med ett ramverk bestående av två mätbara hållbarhetsmål som är direkt kopplade till de globala målen. Varje år rapporterar bolaget utfallet i en investerarrapport.

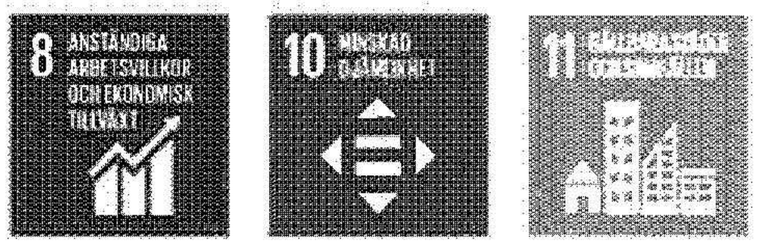
För definition av målen och resultatet i den hållbara hybridobligationen, se sidorna 38-40. För investerarrapporten, se trianon.se/hållbarhet.



Yalla Trappan öppnade upp sitt café i Lindängen 2021

Hållbarhetsrisker
Denna tabell visar Trianons främsta hållbarhetsrisker, det vill säga risker förknippade med miljö och klimat, socialt ansvar och risker kopplade till bolagets styrning. I riskavsnittet på sidorna 62-65 finns en redogörelse för hur övriga riskfaktorer kan påverka Trianon som bolag.

Riskområde	Beskrivning	Potentiell påverkan	Riskhantering
Miljö och klimat	Bristande miljöarbete och ökande energianvändning leder till utsläpp av luftföroreningar och av växthusgaser som påverkar klimatet. Klimatförändringarna bidrar till fysiska risker, däribland höjda vattennivåer, ökad nederbörd och värme.	Brister i miljöarbetet kan påverka människor och fastigheter. Ett bristande arbete med miljöfrågor kan påverka Trianons anseende och varumärke samt medföra direkta kostnader. Klimatförändringarnas fysiska risker kan påverka bolagets fastigheter och hyresgästers verksamhet negativt.	• 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. • Vid nyproduktion hanteras fysiska risker i detaljplanen och genom myndighetskrav. Läs mer på sidorna 32-33
Medarbetare	Medarbetarna är viktiga tillgångar som driver verksamheten framåt. En risk kan vara att misslyckas med trivsel, trygghet, 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. • En väl förankrad gemensam värdegrund. • Marknadsmässiga ersättningar. • Genomförd medarbetarundersökning. • Kontinuerligt arbete med Trianons arbetsmiljö. Läs mer på sidorna 34-36
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 bolagets uthyrningspolicy. • Fysiska åtgärder i utemiljön. Läs mer på sidorna 28-30
Antikorruption	I bygg- och fastighetsbranschen kan finnas etiska risker inom korruption, med bland annat olovlig ahorahanosuthyrning, 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 medarbetare och leverantörer ska medverka till god kontroll och affärsetik. • Utbildning för Trianons medarbetare i uppförandekoden. 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.	• Kontinuerlig dialog förs med leverantörer via 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 33-35.



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.

Att verka för en hållbar stadsutveckling ingår i Trianons affärsidé. Genom att bygga nya fastigheter med blandade upplåtelseformer bidrar bolaget till ökad integration och möjlighet till bostadskarriär i livets olika skeden. 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.

Styrning och uppföljning
Arbetet med social hållbarhet är en integrerad del av både förvaltningen, uthyrningen och affärsutvecklingen och leds av affärsutvecklingschefen. Det finns en stor medvetenhet om att väga in sociala aspekter i de flesta investeringsbeslut och för hur sociala projekt ska initieras. Löpande uthyrning styrs av en uthyrningspolicy och förvaltning styrs av rutiner för uppgraderingar och fastighetsskötsel. Uppföljning sker genom utvärdering av projekten. Då mäts olika variabler som successionstakt, fastighetsekonomi och kvarboende.

En positiv spiral
Trianons sociala hållbarhetsarbete bygger på principerna att insatserna ska bidra till ökad trygghet, sysselsättning och attraktivitet, men även till Trianons affär. Bolagets teori är att socialt hållbarhetsarbete leder till samhällsnytta och affärsnytta genom följande positiva spiral: När sysselsättningsgraden ökar och bostadsområden rustas upp minskar människors känsla av utanförskap och den socio-ekonomiska 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.

Omflyttningsgrad

12% (14)

Mål: Omflyttningsgrad 10 procent. Syftar till att öka trygghet och nöjdhet. Omflyttningsgraden baseras på omflyttningar i Trianons totala bestånd i relation till totalt antal lägenheter per 2021-12-31.

Genomgripande hållbarhetsarbete - NKI-enkät i samarbete med AktivBo

Hösten 2021 delades en NKI-undersökning ut till samtliga 2 000 hushåll i Lindängen och Hermodsdal som ett första steg för att ta reda på vad de boende tycker om Trianon som hyresvärd, bostaden, fysisk och social miljö. Både hyresgäster och medarbetare har involverats i arbetet som ska generera både fysiska och sociala förbättringar i områdena. Arbetet bedrivs som ett långsiktigt projekt med internt engagemang inom förvaltning, fastighetsskötsel, affärsutveckling och kommunikation. Projektet ska bli en införlivad del i förvaltningen och syftar till att öka trivseln, tryggheten och på längre sikt även fastighetsvärdena.

Jobbskapande åtgärder

För att minska arbetslösheten anställer Trianon både egna hyresgäster och andra som befinner sig utanför arbetsmarknaden. Bolaget arbetar även med sociala klausuler i upphandlingar där tjänste- och byggentreprenörer förbinder sig att visstidsanställa arbetslösa som bor i bolagets områden. 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. Sommarjobb i bostadsområdena är en uppskattad satsning som Trianon gör för att bidra till ökad trygghet och en meningsfull fritid för unga i områdena.

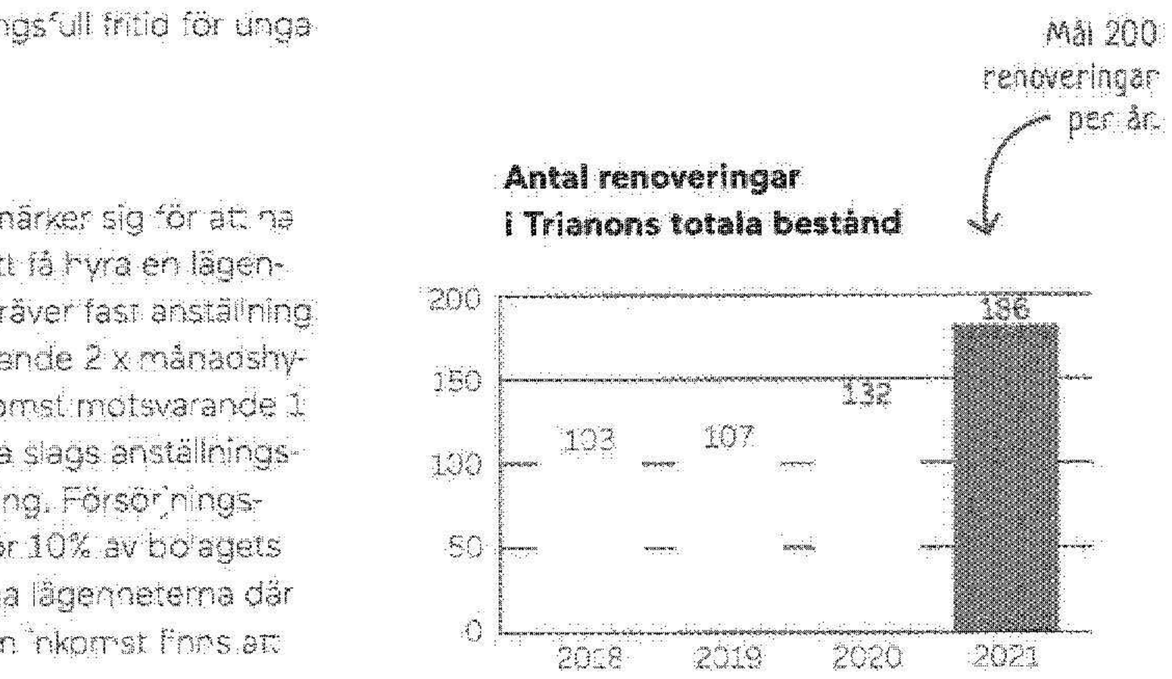
Uthyrningskriterier

Trianons uthyrningskriterier utmärker sig för att ha flexibla krav på inkomster för att få hyra en lägenhet. Medan flera i branschen kräver fast anställning samt en nettoinkomst motsvarande 2 x månadshyran kräver Trianon en nettoinkomst motsvarande 1 x månadshyran och tillåter olika slags anställningsformer, till exempel timanställning. Försörjningsstöd godkänns som inkomst för 10% av bolagets uppsagda lägenheter. De lediga lägenheterna där försörjningsstöd godkänns som inkomst finns att söka på Boplats Syd.

Prisvärt boende – minskad ojämlikhet

Alla människor ska ha råd att bo bra. Ett av Trianons viktigaste mål är att bygga fler lägenheter med rimlig hyra, så att fler har råd att flytta in. Ett annat exempel på insatser för att garantera låga hyror är Trianons kostnadseffektiva renoveringar. Trianons renoveringar sker enbart vid omflyttning och genererar begränsade standardhöjningar med en generell höjning om endast 1 000 -2 000 kronor i månaden beroende på lägenhetsstorlek. Det årliga målet är att 200 lägenheter ska renoveras och under 2021 blev utfallet 186.

Trianon har med framgång under flera år byggt med det statliga investeringsstödet i syfte att hålla produktionskostnaderna nere och möjliggöra rimliga hyror så att fler kan efterfråga en ny hyresrätt. När nu investeringsstödet avskaffas framöver kommer bolaget att anpassa projekten för att fortsätta att kunna erbjuda nyproducerade lägenheter med rimliga hyror. Bolaget kommer framåt att bygga nya fastigheter med blandade upplåtelseformer vilket bidrar till ökad integration och möjlighet till bostadskarriär i livets olika skeenden. Under 2021 hann Trianon byggstarta lägenheter i Segeln park och Hyllie som sannolikt kommer att omfattas av stödet. Även Wästbyggs projekt med lägenheter i Svedala som Trianon förvärvat under året byggs med investeringsstödet.





Fastigheten Kil i Malmö

Minskad hemlöshet
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 resultat för alla parter.

Social och fysisk 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. Regelbundet görs uppgraderingar av såväl utemiljö som gemensamma utrymmen och fler åtgärder planeras framåt. Den stora satsningen på ökad trivsel och trygghet i Lindängen och Hermodsdal, vars arbete dragit igång under hösten, kommer att resultera i en rad åtgärder i den sociala miljön.

Sociala aktiviteter
För att öka den sociala sammanhållningen och tryggheten i södra och östra Malmö delar Trianons personal riktade insatser och initiativ som exempelvis nattvandringar och möteslokaler för barn och ungdomar. Insatserna sker i samarbete med andra samhällsaktörer, fastighetsbolag, förenings- och näringsliv, räddningstjänst, polis och skolor.

Sponsring
Trianon sponsrar aktivt organisationer som på lika 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 2021 har sponsringssamarbeten varit igång med Malbas, som arrangerat nya tillfällen för basketträning i Hermodsdal, BK Olympic och FC Champions med fotbollsträning i Lindängen, nattvandring tillsammans med Nattvandrarna i Lindängen samt FC Rosengård som fokuserar på fotboll och ett inkluderande samhälle för barn och unga.

Fokus 2022
- Bygga bostäder som fler har råd att efterfråga.
- Byggstarta Norra Sorgenfri, Burlöv och Rosengård
- Fortsätta hållbarhetsarbetet i Lindängen och Hermodsdal med kundenkäter och åtgärdsplaner i syfte att öka trivseln och tryggheten i områdena.
- Uppfylla målen i den hållbara obligationen och utveckla detta arbete, se sidan 36-38.

Samarbeten och projekt

Stiftelsen Momentum
Stiftelsen Momentum Malmö är en allmännyttig stiftelse som bildats av Trianons huvudägare och det kommunala bostadsbolaget MKB. 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. Barn upp till 12 år i områdena Nydala, Hermodsdal, Lindängen och Rosengård är i fokus och under 2021 det varit gott om aktiviteter, däribland läxamabassadörer, utomhusbasket, simskola och konstaktiviteter.
Föreningarna FC Champions och BK Olympic, vilka Trianon sponsrar, är aktiva även i Stiftelsen Momentums regi.

Bostäder för alla
Bostäder för alla är ett Vinnovafinansierat projekt som undersöker förutsättningarna för en ny finansieringsmodell. Modellen 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 är ett brett samverkansprojekt mellan Trianon, PEAB, SEB, AB Grenspecialisten, Malmö stad och Malmö universitet. Pilot för projektet är Rosengård där Trianon ska uppföra 129 lägenheter varav hälften är bostadsrätter och hälften hyresrätter. En slutrapport av projektet kommer att publiceras under 2022.

Sharing Cities Sweden
Med finansiering från Vinnova har Trianon arbetat tillsammans med Malmö stad och 11 byggföretag för att hitta nya affärsmodeller för en hållbar delningsekonomi. Utgångspunkt i projektet har varit Sege Park där Trianon kommer bygga 73 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 mobilitets-
pool med elbilar, el- och lådcyklar. Under 2021 har ett hyreskontrakt skrivits på Sege Park med IKEA, som satsar på en hubb för återbruk av möbler.

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 öppnade sin caféverksamhet i Trianons fastighet på Munkhättegatan i Lindängen hösten 2021 och ett arbete med att öka kännedomen om verksamheten i området pågår.

HÅLLBAR RESURSANVÄNDNING

Ökat fokus på minskad 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. I slutet av 2021 tillförde Trianons styrelse ett nytt hållbarhetsmål till bolaget som ger ökat fokus på företagets arbete med den miljömässiga hållbarheten.

Styrning och uppföljning

Klimat och miljö är en integrerad del i Trianons hållbarhetsstrategi, och med emissionen av den hållbara obligationen har miljömålen konkretiserats ytterligare. Den koncernövergripande miljöpolicyn medger en tydlig styrning inom miljöområdet för bolaget.

Energieffektiviteten och vattenanvändningen i varje fastighet utvärderas regelbundet för att identifiera vidare insatser samt vilka insatser som kan leda till förändrade och förbättrade beteenden hos hyresgästerna. En energichef har anställts för ett mer systematiskt arbete med frågorna inom detta område.

Nytt hållbarhetsmål accelererar arbetet

Trianons styrelse har hösten 2021 beslutat om uppdaterade finansiella mål och hållbarhetsmål avseende den kommande affärsplaneperioden 2022-2024.

Ett av de nya hållbarhetsmålen är att Trianon ska minska energiförbrukningen med 10 procent under affärsplaneperioden. Under året som gått har ett inledande arbete med kartläggningar och besiktningar ägt rum för att förbereda genomgripande insatser som till exempel kan handla om återvinning av frånluft, fönsterbyten, nya fjärrvärmecentraler, nya pumpar och styr- och reglerutrustning. Insatserna kan variera beroende på fastighetens byggnadsår och standard.

Fler av Trianons hållbarhetsmått och mål finns på sidorna 31-32, 35 samt i ramverket för den hållbara hybridobligationen på sidorna 36-38.

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, IMD, som är ett bra sätt att medvetandegöra boende om den egna varmvattenförbrukningen och inspirera till en klimatsmartare livsstil.

Förnybar el

Trianon väljer förnybar el och har installerat solceller på flera av bolagets fastigheter. I dagsläget finns solceller på taken i Ingången, Sorgenfri, på Entré och Rosengård Centrum. Sistnämnda har under 2021 fått både solceller och ny vit takpapp som är koldioxidabsorberande.

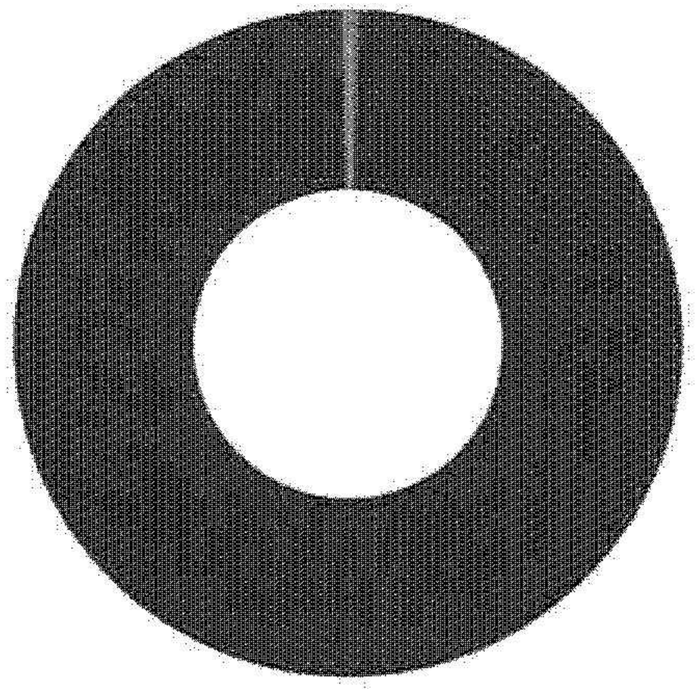
Sedan tidigare har Trianon investerat i en 7 800 kvm solcellspark i skånska Södra Möinge varifrån bolaget köper el från för att förse Trianons områden i södra och östra Malmö.

Koldioxidutsläpp

Trianons klimatpåverkan sammanställs enligt redovisningsstandarden Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) som delar in koldioxidutsläpp i scopes. Vi har tidigare enbart sammanställt Trianons klimatpåverkan i Scope 1 och Scope 2 men väljer nu att även mäta utsläpp i Scope 3.

- 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 fjärrvärmeförbrukning och elförbrukning under Trianons kontroll.
- Scope 3 är indirekta utsläpp utöver inköpt energi som bolaget inte har direkt kontroll över men som sker på grund av bolagets verksamhet. För Trianon innefattar detta tjänsteresor med flyg och med privat bil.

Koldioxidutsläpp 2020, ton CO_2-ekvivalenter



Scope 1 direkta utsläpp

Biogas för uppvärmning ..... 0,3 CO_2e
Drivmedel från servicebilar.. 33,2 CO_2e

Scope 2 indirekta utsläpp

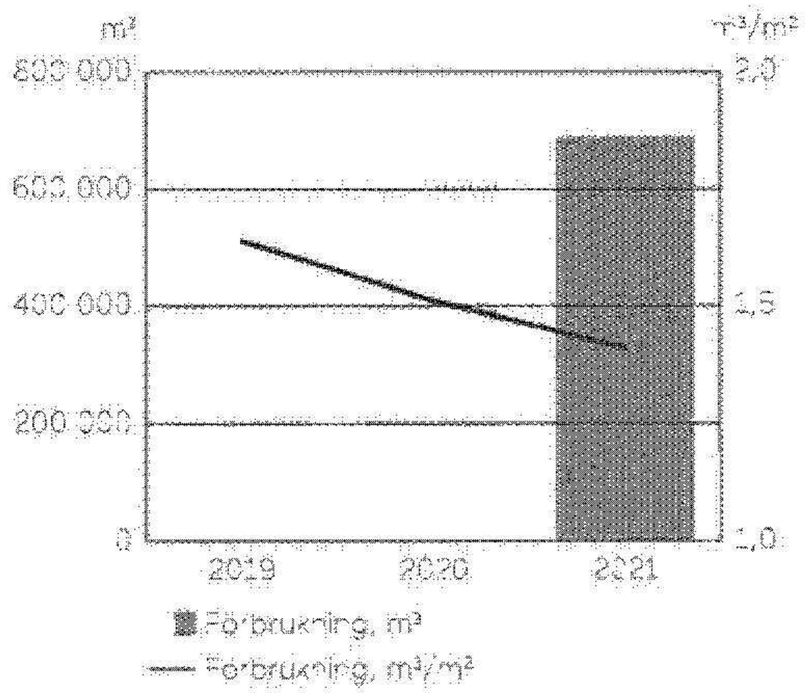
Fjärrvärme ..... 4 179,1 CO_2e
El ..... 0 CO_2e

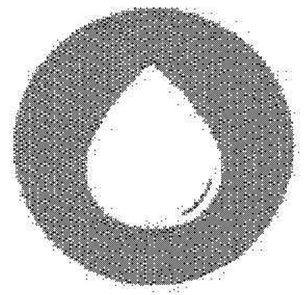
Scope 3

Kategori 6 - Tjänsteresor ..... 2,9 CO_2e

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

Vattenförbrukning

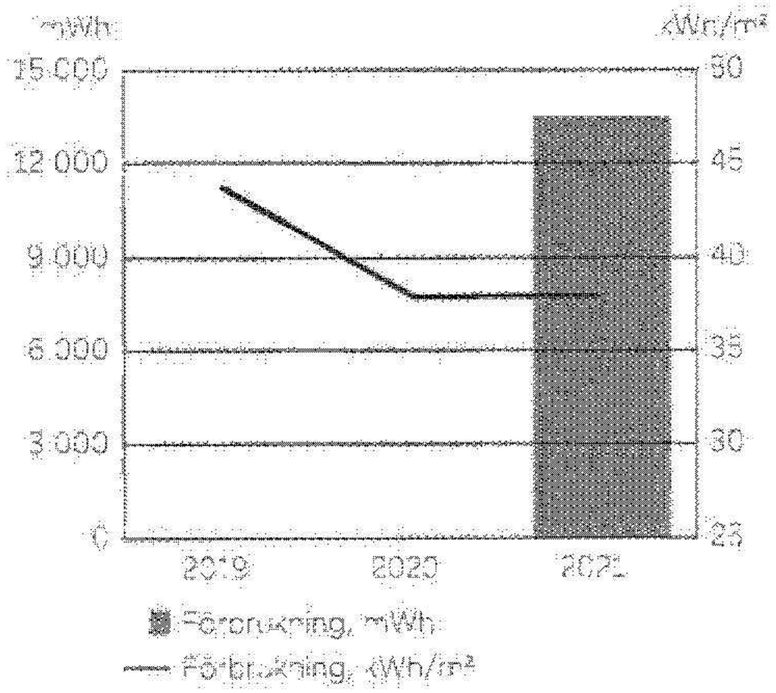




Vattenförbrukningen inkluderar alla fastigheter Trianons ägde per 31 december respektive år. Mätaravläsningar görs manuellt på varje fastighet och mäts per kalenderår. Årsförbrukningen per kalenderår är därmed uppskattad från de manuella avläsningarna.

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 2021 var Trianons totala energiförbrukning av el, fjärrvärme och biogas 164 kWh/m² (162).

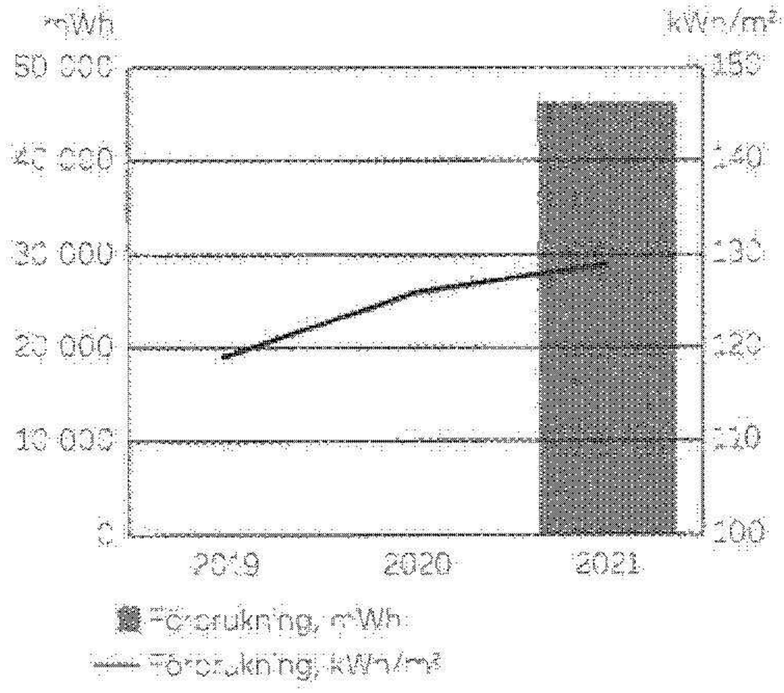
Elförbrukning



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

Elförbrukningen motsvarar fastighetsel, hyresgästernas elförbrukning och förbrukningen för eventuella ej uthyrda lokaler/bostäder inte medräknade. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från årets värden. Förbrukningen per m² är beräknad på total fastighetsyta för respektive kalenderår, 270 856 m² för 2019, 341 196 m² för 2020 och 357 908 m² för 2021.

Värmeförbrukning



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 årets värden. Total förbrukning har ökat då alla fastigheter har förvärvats. Normalårskorrigerade värden har använts. Förbrukning per m² är beräknad på total fastighetsyta för respektive kalenderår, 270 856 m² för 2019, 341 196 m² för 2020 och 357 908 m² för 2021.

Fokus 2022
- Rollen som energichef har tillsatts för ett ökat fokus på energi- och klimatfrågorna i bolaget.
- Intensifierat arbete för att minska energiförbrukningen i Trianons fastighetsbestånd i enlighet med det nya hållbarhetsmålet att minska energiförbrukningen med 10 procent 2022-2024.
- Ytterligare satsningar för att öka andelen förnybar energi och användningen av solceller.
- Ytterligare rapportering i enlighet med nya lagkrav.
- Vid nybyggnation av hyresrätter med investeringsstöd ska Trianon uppnå investeringsstödets energibonus som motsvarar 56 procent av Boverkets byggregler (BBR) samt gällande krav avseende energianvändningen.

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. Förvärvet av Signatur Fastigheter hösten 2021 har inneburit ett påbörjat integrationsarbete för att välkomna nya medarbetare i Trianons organisation.

Styrning och uppföljning

Trianon har idag cirka 90 medarbetare och arbetsmiljöarbetet koordineras av HR-ansvarig. Arbetet sker enligt svensk lag och arbetsmiljöverkets föreskrifter.

Styrande policyer för organisationen är bland annat:

- Uppförandekoden för medarbetare
- Rutin för diskrimineringsärenden
- Informationspolicy
- IT-policy
- Riktlinjer för telefoni och mejl
- Riktlinjer för hemarbete

En omfattande 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 ställs högra krav på arbetsvillkor och säkerhet, vilket beskrivs i bolagets Uppförandekod för samarbetspartners. 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 och medarbete, dels genom en årlig medarbetarenkät. Uppföljningar under 2021 har till viss del skett som videomöten.

Värderingar och kultur

Trianons organisation är snabbfotad och flexibel med korta beslutsvägar och stark entreprenörsanda. Stor vikt läggs vid medarbetarnas egna ansvar och engagemang. Grundläggande värderingar i Trianon som tidigare tagits fram av medarbetarna och ledningen i workshop'format är värdedroen Engagemang, Nytänkande och Mod - områden som utgör medarbetarnas kompass i olika sammanhang.

Medarbetarenkät

Varje år genomförs en medarbetarenkät i samarbete med företagshälsovården för att mäta hur nöjda medarbetarna är med sin arbetsplats. Enkäten 2021 visade att medarbetarna trivs på sin arbetsplats och med sina arbetsuppgifter, att man är medveten om vilka förväntningar som finns och att man anser att kompetensnivån inom företaget är hög. Teamkänslan är mycket bra med möjlighet att få stöd från kollegor, medarbetare och chefer. Ledningen har, med anledning av enstaka fall av upplevd kränkning i organisationen, valt att fokusera på dialog med medarbetarna om kränkande särbehandling samt verka för en ökad medvetenhet om vikten av att bekräfta, berömma och visa uppskattning.

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. Som ny medarbetare träffar man olika nyckelpersoner i bolaget som berättar om sitt ansvarsområde. Programmet är en viktig del för att tidigt förankra värderingar och arbetssätt samt skapa relationer.

Arbetsmiljö och riskbedömningar

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt. I samarbete med företagshälsovården genomförs kontinuerligt insatser för att garantera en god och säker arbetsmiljö. Under 2021 har det gjorts riskanalyser inom samtliga områden samt utbildningsinsatser för ökad trygghet, säkerhet och hälsa. Det kan handla om skyddsmaterial, brandskyddsutrustning, sjukvårdsutrustning samt färdigheter i hjärt- och lungräddning. Utbildningarna, som fortsätter under 2022, poängteras vikten av en kontinuerlig översyn av arbetsmiljön i det dagliga arbetet.

Restriktioner i samhället
Under året har Trianon gjort anpassningar på arbetsplatsen för att följa Folkhälsomyndighetens råd och rekommendationer. Endast bokade externa besök har tagits emot, begränsningar i antal et externa besökare har införts, visningar av lägenheter och lokaler har delvis hanterats med digital teknik och lunch- och fikautrymmen har anpassats för att alla ska kunna hålla avstånd. Företagets stormöten med samtliga medarbetare, vilka brukar äga rum kvartalsvis, har genomförts digitalt. Som en vägledning för medarbetarna har ledningen tagit fram riktlinjer för hemarbete.

Kompetensutveckling
Trianon är en öppen och värderingsstyrd arbetsplats som ger utrymme för sina medarbetare 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 fastighetsskötarna 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 samt män till administrativa positioner. Se statistik på sidan 35.

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.

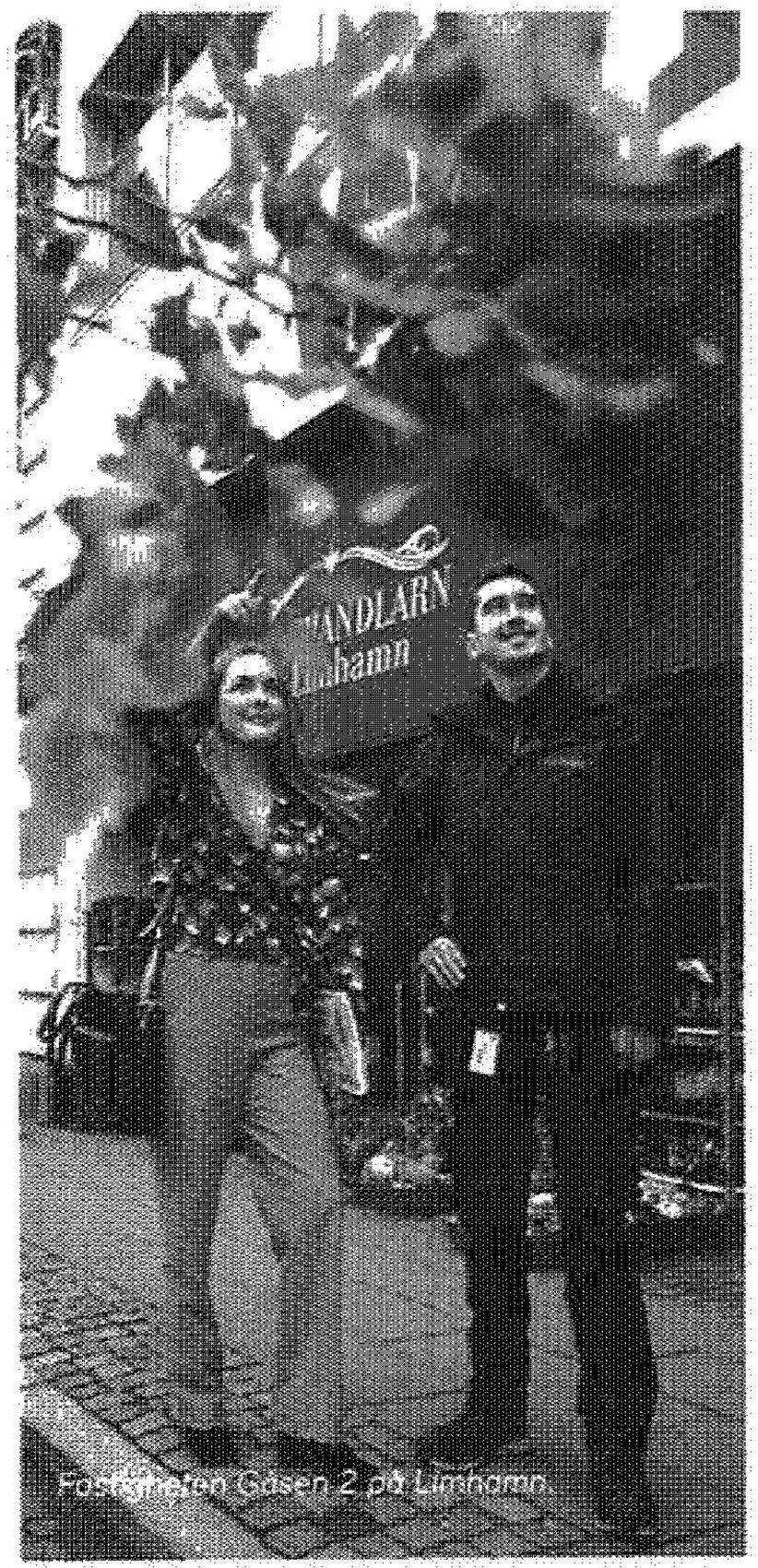
Frisktalet har nått en viss ökning under året i förhållande till föregående år.

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 reglerar vikten av att alla varor och tjänster som köps in produceras och tillhandahålls under hållbara och ansvarsfulla förhållanden. Koden har uppdaterats under 2021 och kommer att kommuniceras under 2022.

Fokus 2022
- 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 i stället fått äga rum digitalt.
- Fortsatt fokus på implementering av policyer.



Fastigheten Gåsen 2 på Limhamn.

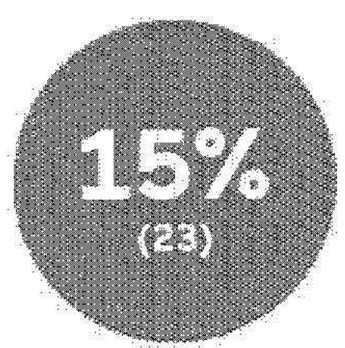
Genomsnittligt antal anställda	2021	2020	2019	2018
Antal anställda	82	69	59	46
varav kvinnor	34	28	24	22
varav män	48	41	35	24

Åldersfördelning %	2021	2020	2019	2018
upp till 29 år	13	9	6	8
mellan 30-49 år	54	52	58	61
50 år eller äldre	33	39	36	31

Antal anställda vid årets slut 2021-12-31

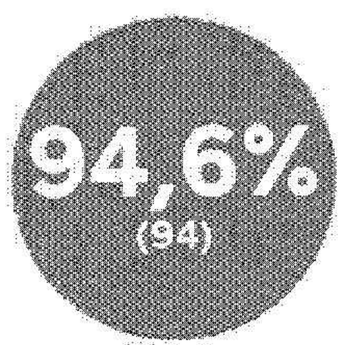


Anställda boende i bolagets fastigheter



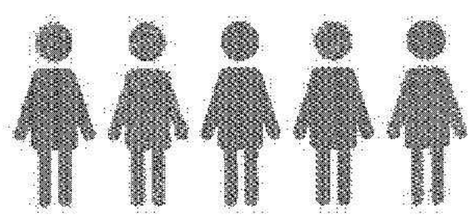
Mål 25% I takt med att antalet anställda ökar är det procentuella målet inaktuellt, däremot redovisas utfallet även fortsättningsvis

Frisktal

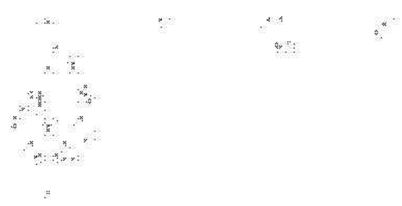


Totalt antal timmar minus antal sjuktimmar i förhållande till antalet arbetade timmar under året.

Fördelning kvinnor och män, samtliga anställda

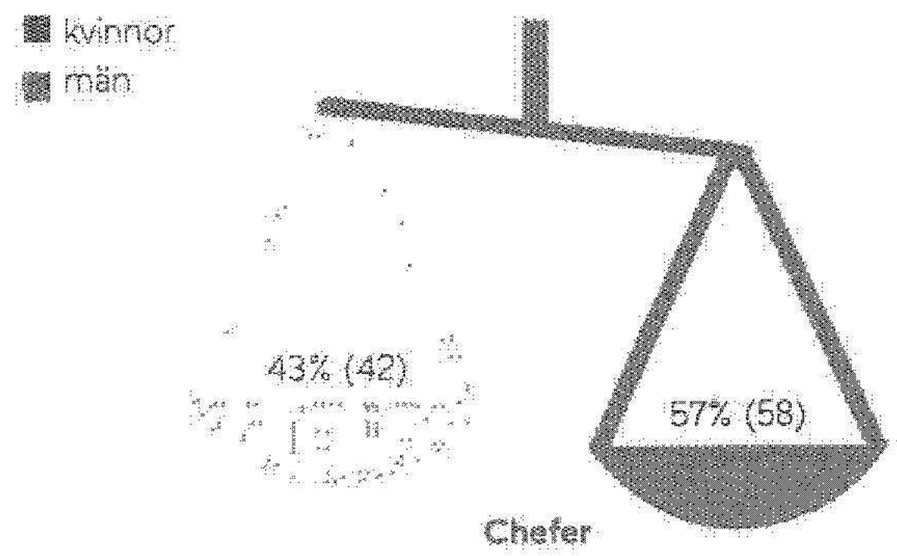


58% män (59)



42% kvinnor (41)

Fördelning kvinnor och män, chefer



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 2021 på sidorna 25-36 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 2022
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

EU:s taxonomiförordning

EU:s taxonomiförordning är ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter, som syftar till att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar samt ett verktyg för att nå EU:s klimatmål och målsättningarna inom EU:s gröna tillväxtstrategi.

Trianon ser behovet av fastighetsbranschens bidrag i omställningen gentemot EU:s hållbara tillväxtstrategi och målsättningen att bli den första klimatneutrala kontinenten 2050.

Eftersom Trianons fastighetsportfölj till största del består av befintliga byggnader, har bolagets styrelse under 2021 beslutat om ett nytt hållbarhetsmål med energibesparingar om 10 procent 2022-2024. Det nya målet kommer att innebära ett ökat antal investeringar för att minska energiförbrukningen i fastigheterna.

Trianons taxonomiförenlighet
Rapporteringskraven gäller i dagsläget bara för företag som är fler än 500 anställda. Kraven innebär att dessa företag i sin hållbarhetsrapport ska inkludera information om hur och i vilken utsträckning företagets verksamheter är förknippade med taxonomiförenliga verksamheter. Företag som inte omfattas, däribland Trianon, kan frivilligt välja att rapportera sin taxonomiförenlighet.

De aktiviteter Trianon identifierat som berörs av EU:s taxonomi är förvärv och ägande av byggnader samt uppförande av nya byggnader och renovering av befintliga byggnader.

Omfattning och redovisning
I enlighet med EU:s taxonomiförordning beräknar Trianon hur stor del av bolagets verksamheter som omfattas av taxonomin baserat på; Omsättning (Turnover), Kostnader (OpEx) samt Investeringar (CapEx).

Omsättning/Turnover
Redovisningen av omsättning motsvarar totala hyresintäkter för koncernen. Hyresintäkter är hänförliga till den ekonomiska aktiviteten förvärv och ägande av byggnader.

Kostnader/OpEx
Redovisning av koncernens fastighetskostnader eller driftskostnader avser fastighetskostnader direkt hänförliga till fastigheter såsom löpande skötsel, underhållskostnader och reparationer.

Investeringar/CapEx
Redovisning av investeringar i befintliga fastigheter inklusive om- och tillbyggnader samt nyproduktion av nya byggnader.

	Total, Mkr	Andel som omfattas av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter, %	Andel som inte omfattas av EU:s taxonomi för hållbara aktiviteter, %
Omsättning	618	100%	0%
Kostnader	68	100%	0%
Investeringar	310	100%	0%

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, våra aktieägare och för samhället – lokalt och globalt.

Utfallet rapporteras i maj varje år i en separat investerarrapport samt här i års- och hållbarhetsredovisningen.

Jobbskapande åtgärder

		Utfall maj 2019-31 dec 2021	Mål 2024	
1	Genom sociala klausuler ställa krav på entreprenörer att visstidsanställa/ge praktik till arbetslösa i Trianons socioekonomiskt utsatta områden.	8 anställda	Mål 2024 30 arbetslösa i arbete	8, 10
2	Trianon ska visstidsanställa arbetslösa som bor i Trianons socioekonomiskt utsatta områden.	63* anställda	Mål 2024 10 arbetslösa i arbete	8, 10
3	Ge sommarjobb till ungdomar i Trianons socioekonomiskt utsatta områden.	66 sommarjobb	Mål 2024 100 sommarjobb	8, 10
4	Ställa inkomstkrav på hyresgäster som flyttar in i våra områden.	Ej mätbart då data ej finns tillgängligt före mätperiodens utgång	Mål 2024 10% ökad sysselsättning	8, 10

* Inkluderar anställda i Trianons intresseföretag.

			Utfall maj 2019-31 dec 2021	Mål 2024	
Prisvärt boende	5	Renovera med rimliga hyreshöjningar, så att våra hyresgäster har råd att bo kvar.	480* lägenheter	Mål 2024 250 lägenheter	10, 11
	8	Lämna lediga lägenheter till Malmö stad för att bidra till minskad hemlöshet.	41** lägenheter	Mål 2024 100 lägenheter	10, 11
	9	Bygga nya lägenheter med rimlig hyra så att låg- och medelinkomsttagare har råd att flytta in.	65*,*** lägenheter	Mål 2024 500 lägenheter	10, 11
Social miljö	6	Öka tryggheten i områden genom både fysiska och sociala trygghetsskapande åtgärder.	12% omflyttningstakt	Mål 2024 10% omflyttningstakt	11
	7	Satsa på barn och unga genom samarbeten med föreningar, idrottsklubbar, staden med flera.			13

* 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 upplåtna lägenheter. Dessa kommer framöver att räknas in.
*** Planerade byggstarter i södra och östra Malmö har skjutits fram på grund av försenade detaljplaner.

Utfall maj 2019-31 dec 2021

Gröna byggnader

10a Bygga nya hyreslägenheter med märkningen Miljöbyggnad Silver eller bättre avseende energi.

- **61** MWh – Årlig besparing av energi jämfört med nybyggnadskrav*
- **34** ton – Årlig besparing av CO_2 jämfört med nybyggnadskrav*
- **15** % – Lägre energiförbrukning jämfört med nybyggnadskrav*

Energieffektivitet

10b Öka energieffektiviteten med energibesparing på 25% eller mer.

- **61** MWh – Årlig besparing av energi jämfört med nybyggnadskrav*
- **178** MWh – Årlig besparing av energi**
- **1 198** ton – Besparing av CO_2**

Förnybar energi

10c Investeringar och underhållskostnader för solceller.

- **2,3** MW – Effekt solceller
- **3 088** MWh – Elproduktion solceller
- **1 090** ton – Undvikit CO_2-utsläpp genom elproduktion via egna solceller

* Avser Trianons nyproduktionsprojekt under ramverket.
** Statistiken avser jämförbart fastighetsbestånd 2018-2021. Den procentuella energibesparingen uppgår till 1,5% år 2021.

AKTIEN

Stark kursutveckling under 2021

Trianonaktien är noterad på Nasdaq Stockholms huvudmarknad sedan den 17 december 2020, efter ett listbyte från First North Premier Growth Market där bolaget varit noterat sedan 21 juni 2017. Under 2021 steg börskursen med 74 procent (32), från 137 kr (103,50) till 238 kr (137,00). På årets sista handelsdag 2021 uppgick börsvärdet till 9,0 Mdkr (4,9). Totalt omsattes 4,3 miljoner aktier (2,6) till ett värde av 839,6 Mkr (306,4).

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

Aktiekapital
Per den 31 december 2021 fanns totalt 39 251 490 aktier (37 465 500) i bolaget, varav 1 521 118 A-aktier (1 521 118) och 37 730 372 B-aktier (35 944 382). Aktierna är denominerade i SEK och varje aktie har ett kvotvärde på 2,50 kronor per aktie. Aktiekapitalet uppgår till 98,1 Mkr (93,7). 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.

Apportemission
I juli 2021 beslutade Trianon, med bemyndigande från årsstämman, om en apportemission med anledning av förvärv av aktier i Signatur Fastigheter. Genom emissionen har antalet B-aktier i Trianon ökat med 285 990 och antalet röster har ökat med 28 599. Teckningskursen uppgick till 210 kr per aktie.

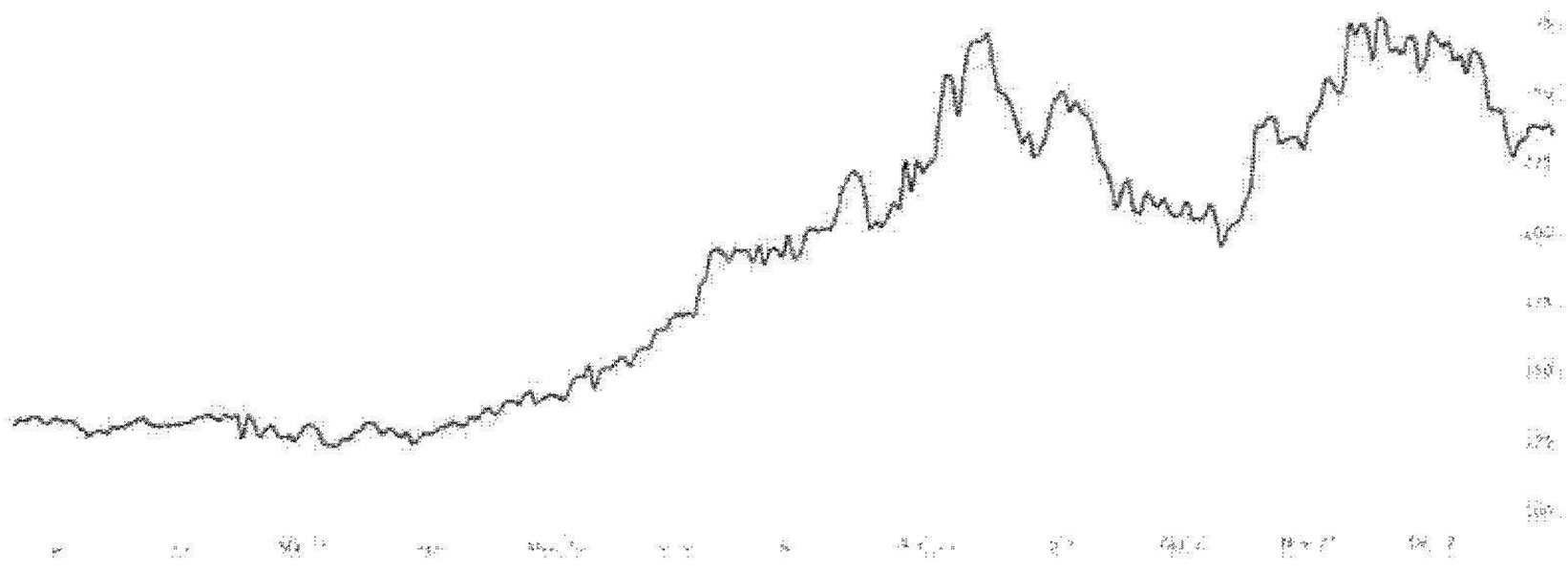
Riktad nyemission
I november 2021 beslutade Trianon med bemyndigande från årsstämman, om en riktad nyemission av 1 500 000 B-aktier. Teckningskursen uppgick till 265 kronor per aktie, vilket tillförde Trianon cirka 398 Mkr före emissionskostnader. Nyemissionen ökar Trianons finansiella beredskap för fortsatt expansion genom värdeskapande investeringar i både nyproduktion och befintligt bestånd samt för ytterligare förvärv.

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.

Förslag till utdelning för räkenskapsåret 2021
För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 2,00 kr per aktie (1,80).

Marknadsnoterade obligationer
Trianon har två marknadsnoterade obligationslån utestående. Under 2019 emitterades ett subordinerat efterställt hållbart obligationslån med evig löptid om 500 Mkr, vilket är noterat på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Under 2021 emitterades icke säkerställda företagsobligationer om totalt 500 Mkr på den nordiska företagsobligationsmarknaden, vilka under 2021 noterades på Nasdaq Stockholm. För ytterligare information om obligationslånen samt villkor se finansiering på sidorna 45-46.

Aktiekursens utveckling, kr per aktie



Aktiesplit
Styrelsen föreslår årsstämman att genomföra en aktiesplit med villkor om 4:1.

Aktiekapitalets utveckling

		Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (SEK)	
Beslutstidpunkt	Händelse	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	0	1 000 000	1 521 118	35 944 382	37 465 500	2 500 000	93 663 750
2021-08-03	Nyemission genom apport	0	285 990	1 521 118	36 230 372	37 751 490	714 975	94 378 725
2021-11-22	Nyemission	0	1 500 000	1 521 118	37 730 372	39 251 490	3 750 000	98 128 725
Summa				**1 521 118**	**37 730 372**	**39 251 490**		**98 128 725**

Nyckeltal per aktie

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antal utestående aktier, tusental	39 251,5	37 465,5	36 465,5	34 365,5	34 365,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	38 403,7	36 946,4	34 561,1	34 365,5	31 420,3	28 115,5
Eget kapital per aktie, kr	132,92	94,28	77,63	57,57	51,13	42,02
Eget kapital per aktie, kr**	122,41	82,33	67,27	57,57	51,13	42,02
Resultat per aktie, kr*	13,67	13,24	8,55	7,44	10,15	14,29
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	155,15	112,56	92,80	69,80	61,86	52,28
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	144,64	100,90	82,43	69,80	61,86	52,28

*Definition enligt IFRS
**Räknar avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

Ägare den 31 december 2021

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag. De representerar vardera cirka 26 procent av bolagets totala aktier samt cirka 32 procent av bolagets totala röster.

Namn	Summa innehav	Innehav %	Summa Röster	Röster %
Olof Andersson privat och via bolag	10 364 235	26,40%	1 686 894,9	31,86%
Briban Invest AB	10 360 763	26,37%	1 685 547,7	31,84%
AB Grenspecialisten	3 792 524	9,66%	379 252,4	7,16%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	3 641 456	9,28%	364 145,6	6,88%
Mats Cederholm privat och via bolag	908 985	2,32%	158 961,9	3,00%
SEB Sverigefond Småbolag	1 374 515	3,50%	137 451,5	2,60%
Familjen Eklund privat och via bolag	947 000	2,41%	94 700,0	1,79%
Värdepappersfondet Odin Sverige	819 584	2,09%	81 958,4	1,55%
SEB Nanocap	505 475	1,29%	50 547,5	0,95%
Tredje AP-Fonden	486 103	1,24%	48 610,3	0,92%
Övriga aktieägare	6 060 850	15,44%	606 085,0	11,46%
Summa	**39 251 490**	**100%**	**5 294 155**	**100%**

Intjäningsförmåga

I tabellen till höger presenteras intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis för koncernföretag. Värt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller räntеförändring. Triahons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

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

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	31 dec 2021	30 sep 2021	30 jun 2021	31 mar 2021	31 dec 2020
Hyresvärde	737,8	687,8	648,9	675,3	653,4
Vakanser*	-22,3	-24,3	-24,7	-27,1	-25,4
Kontrakterade vakanser	-11,6	-8,5	-1,2	-2,5	-4,3
Rabatter	-3,1	-2,2	-4,2	-5,6	-6,5
Övriga intäkter	6,2	6,4			
Hyresintäkter	**707,0**	**659,2**	**618,8**	**640,0**	**617,2**
Fastighetskostnader	-221,1	-196,9	-186,4	-190,9	-183,6
Fastighetsadministration	-21,4	-21,4	-19,6	-19,2	-18,0
Driftsöverskott	**464,5**	**440,9**	**412,8**	**430,0**	**415,6**
Överskottsgrad	66%	67%	67%	67%	67%
Central administration	-56,0	-56,0	-44,0	-44,0	-41,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	20,2	20,4	10,6	4,3	4,3
Tomträttsavgäld	-6,0	-5,5	-6,7	-7,0	-7,0
Finansiella intäkter och kostnader	-128,3	-116,9	-104,2	-118,0	-120,6
Förvaltningsresultat	**294,4**	**282,8**	**268,5**	**265,3**	**250,7**
Förvaltningsresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	293,7	281,1	266,5	257,7	243,1
Innehav utan bestämmande inflytande	0,7	1,7	2,0	7,6	7,6

* Vakanser i handelssegmentet har påverkats av restriktionerna i samhället

Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

I tabellen presenteras intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis för intressebolag och joint venture. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande 12 månaderna. Tabellen är presenterad som 100 procent av fastighetens intjäningsförmåga och Trianons ägarandel framgår av tabellen nedan. Denna har beräknats enligt samma principer som för koncernföretag.

Trianon förvärvade tillsammans med Wallfast fastigheten Burlöv Center i slutet av 2020, ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder.

Rosengård Centrum ägs sedan den 1 september 2021 genom ett joint venture gemensamt ägt av Trianon, Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter. Tillsammans kommer Rosengård Centrum att utvecklas med ny bostadsnära handel, ny samhällsservice och nya bostäder.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	31 dec 2021	30 sep 2021
Hyresvärde	154,0	152,0
Vakanser*	-25,4	-30,6
Kontrakterade vakanser	-5,9	-1,5
Rabatter	-6,6	-4,1
Hyresintäkter	**116,1**	**115,9**
Fastighetskostnader	-44,0	-45,0
Fastighetsadministration	-3,6	-3,7
Driftsöverskott	**68,5**	**67,2**
Överskottsgrad	59%	58%
Central administration	-9,7	-8,6
Tomträttsavgäld	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-16,8	-16,2
Förvaltningsresultat	**40,3**	**40,8**

* Vakanser i handelssegmentet har påverkats av restriktionerna i samhället

Joint ventures

Fastighet	Trianons andel
Landshövdingen 1, Rosengård Centrum	50%
Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Arlöv 22:189	50%
Svedala 8:16	50%
Bojen 1	50%
Fendern 1	50%

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 och samhällsfastigheter, säkerställs en god kapitaltillgång.

För att stärka bolagets finansiella ställning för fortsatt expansion, för värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och i nyproduktion samt för att genomföra förvärv har Trianon under året genomfört två nyemissioner. Dessutom har bolaget genomfört emission av företagsobligationer.

- Apportemission om 60 Mkr
- Riktad nyemission om 398 Mkr
- Emission av företagsobligationer om totalt 500 Mkr

Finanspolicy

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

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 866,6 Mkr (5 546,2) Mkr vid periodens slut, inklusive obligationslån om 496,8 Mkr (327,7) Mkr. Beviljad checkkredit uppgick till 35 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0,0 Mkr (0,0). Skuldportföljen har ökat på grund av investeringar i nybyggnadsprojekt, investeringar i befintliga fastigheter samt nyupplåning vid förvärv av fastigheter.

Ägarlån uppgick till 0,0 Mkr (26,8) vid periodens slut. Av totala räntebärande skulder om 6 866,6 Mkr (5 546,2) var 91 procent säkerställda mot pantbrev och 9 procent icke säkerställda. Konvertibelån till personalen uppgick till 11,4 Mkr (11,4) vid periodens utgång. Konvertibelåret 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 2,1 år (2,6). Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till 2 år.

Kapitalbindning 2021-12-31

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel %
2022	3 412	50%
2023	2 577	37%
2024	518	8%
Efter 2025	360	5%
Summa	**6 867**	**100%**

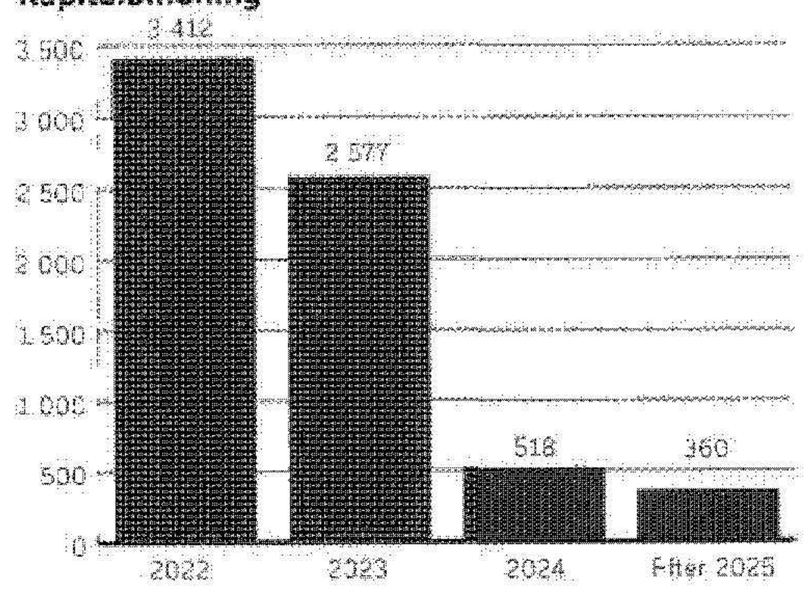
Genomsnittlig ränta och räntebindning

Av totala räntebärande skulder har 69 procent (65) rörlig ränta och 31 procent (35) fast ränta. För att minska ränterisken i enlighet med Trianons finanspolicy används traditionella ränteswappar. Vid periodens utgång var 2 320 Mkr (2 460) säkrat genom ränteswappar, vilket totalt motsvarar 34 procent (45) av totala skulder till kreditinstitut. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 2,7 år (3,7) vid periodens slut. Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till mellan två till fyra år. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 1,9 procent (2,3) inklusive swapräntor samt till 1,4 procent (1,7) exklusive swapräntor. Belåningsgraden uppgick till 53,5 procent (55,7) jämfört med det finansiella målet att ej översiga en belåningsgrad om 60 procent.

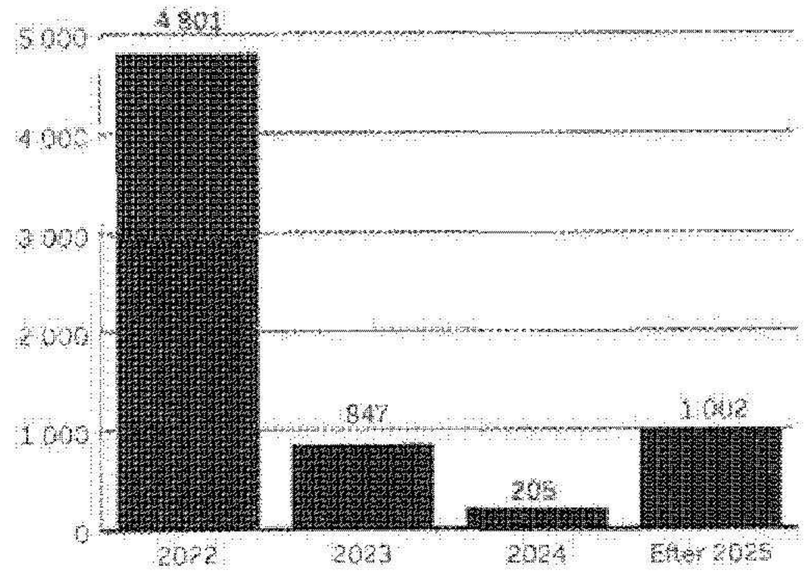
Räntebindning 2021-12-31

Bindningstid	Belopp, Mkr	Andel %
2022	4 801	70%
2023	847	12%
2024	205	3%
Efter 2025	1 002	15%
Summa	**6 855**	**100%**

Kapitalbindning



Räntebindning



Hållbar hybridobligation 2019
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 under samma år. 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. 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 2021. Under 2020 emitterades resterande 100 Mkr under ramverket till kurs 100 procent, vilket innebär att ramverket är fullt utnyttjat.

Obligation 2021
Under 2021 har Trianon emitterat icke säkerställda företagsobligationer om totalt 500 Mkr på den nordiska företagsobligationsmarknaden och därmed är ramen för obligationslånet fullt utnyttjad. Emission om 250 Mkr gjordes under februari 2021 och utökades därefter med 100 Mkr under juli 2021 samt med 150 Mkr under oktober 2021. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm. Obligationerna löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 2,75 procent och har slutförfallodag den 11 augusti 2023.

Likviden från obligationslånet ska användas i bolagets löpande verksamhet, som finansiering av nya fastighetsprojekt och för återbetalning av befintlig skuld.

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 5 243,9 Mkr (3 635,2), varav 5 217,3 Mkr (3 532,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 1 305,0 Mkr (519,7) och nyemission efter transaktionskostnader 447,0 Mkr (112,9) samt minskade med utdelning till Trianons aktieägare om 67,4 Mkr (0,0). Utdelning kopplat till hybridobligationer har minskat det egna kapitalet med 35,3 Mkr (29,9). Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer uppgick till 122,41 kr (82,33) per aktie samt inklusive eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 132,92 kr (94,28) per aktie.

Soliditeten uppgick till 38,6 procent (35,3) vid periodens slut.

Apportemission 2021
I juli 2021 beslutade Trianon med bemyndigande från bolagsstämman om en apportemission med anledning av förvärv av aktier i Signatur Fastigheter. Genom emissionen ökade antalet B-aktier i Trianon med 285 990 samtidigt som antalet röster ökade med 28 599. Teckningskursen uppgick till 210 kr per aktie. Apportemissionen tillförde 60 Mkr till det egna kapitalet.

Riktad nyemission
I november 2021 beslutade Trianon med bemyndigande från årsstämman, om en riktad nyemission av 1 500 000 B-aktier. Teckningskursen uppgick till 265 kronor per aktie, vilket tillförde Trianon cirka 398 Mkr före emissionskostnader. Nyemissionen ökar Trianons finansiella beredskap för fortsatt expansion genom värdeskapande investeringar i både nyproduktion och befintligt bestånd samt för ytterligare förvärv.

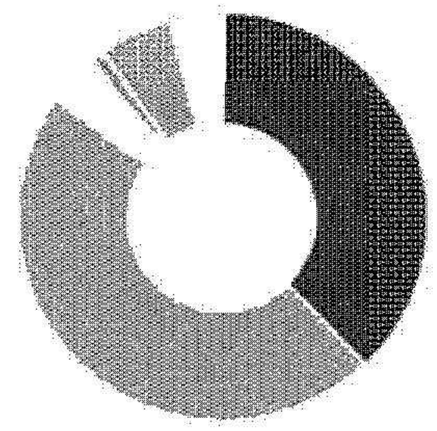
Kovenanter
I ramavtal med koncernens finansierande banker har Trianon förbundit sig att uppfylla följande kovenanter; belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent, räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,5 gånger samt att soliditeten ej ska understiga 30 procent. Samtliga kovenanter har uppfyllts både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

Finansiella derivatinstrument

Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2024	100	-0,3	0,4%
2025	350	2,5	0,4%
2027*	0	1,2	0,5%
2028	870	-61,7	1,8%
2029	700	-5,8	0,9%
2031	300	-6,8	1,2%
	2 320	**-70,9**	**1,2%**

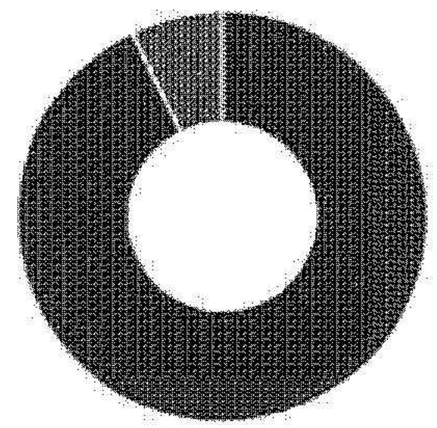
* Forwardstartad swap om 100 Mkr med start 2024.

Kapitalstruktur



- Eget kapital 38%
- Minoritetens kapital 0%
- Banklån 47%
- Obligationslån 4%
- Derivat 1%
- Uppskjuten skatt 6%
- Leasingskuld 1%
- Övriga skulder 3%

Räntebärande skulder



- Banklån 93%
- Obligationslån 7%
- Konvertibellån 0%

* Konvertibellån uppgår till 11,4 Mkr.

Finanspolicy	Mål	Utfall 2021	Utfall 2020
Räntebindningstid, år*	2-4	2,7	3,7
Kapitalbindningstid, år	2	2,4	1,6

*Räntebindningstid påverkas av både andel ränteswap samt av andel lån med fast ränta, vilken uppgick till 31 procent vid årets slut

Kovenanter*	Andel skulder	Kovenant	Utfall 2021	Utfall 2020
Räntetäckningsgrad, ggr	56%	>1,5	3,2	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	15%	>1,75	3,2	
Belåningsgrad, %	69%	<60	53,5	55,7
Belåningsgrad, %	15%	<65	53,5	
Soliditet, %	45%	>30	38,6	34,6

*För definitioner se sidan 102

Obligationslån med slutförfall 2023-08-11*	Villkor	Utfall 2021
Ram, Mkr	500	500
Utestående lån	500	500
Ränta, %	2,75	2,75
Stibor 3M+2,75% utan stiborgolv		
Belåningsgrad	<60	53,5
Räntetäckningsgrad	1,5	3,2

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



Murtegelet 1, Oxie

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 2021 har utförts av auktoriserade fastighetsvärderare via Forum Fastighetsekonomi, Bryggan Fastighetsekonomi, Croisette Real Estate Partner samt Newsec Advice. Vid periodens utgång har 82 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats. Fastigheterna från Signatur Fastigheter, några förvärvade fastigheter under december 2021 och någon mindre projektfastighet av lägre värde har internvärderats.

Värdeförändringar

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2021 till 12 665,5 Mkr (9 462,3). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 309,8 Mkr (159,6) för perioden. Investeringarna avser främst hyresgästanpassningar av lokaler, uppgraderingar i lägenhetsbeståndet samt fastighetsförbättrande åtgärder med ökat driftnetto som följd. Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 2 693,6 Mkr (592,0). Investeringar i nya förvaltningsfastigheter uppgick till 50,1 Mkr (421,1).

Årets värdeförändringar har uppgått till 1 312,2 Mkr (406,2) exklusive uppskjuten skatt. Genomsnittligt avkastningskrav uppgick till 3,9 procent (4,6) den 31 december 2021. För ytterligare information om avkastning per segment se sida 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, marknadsmässiga 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.

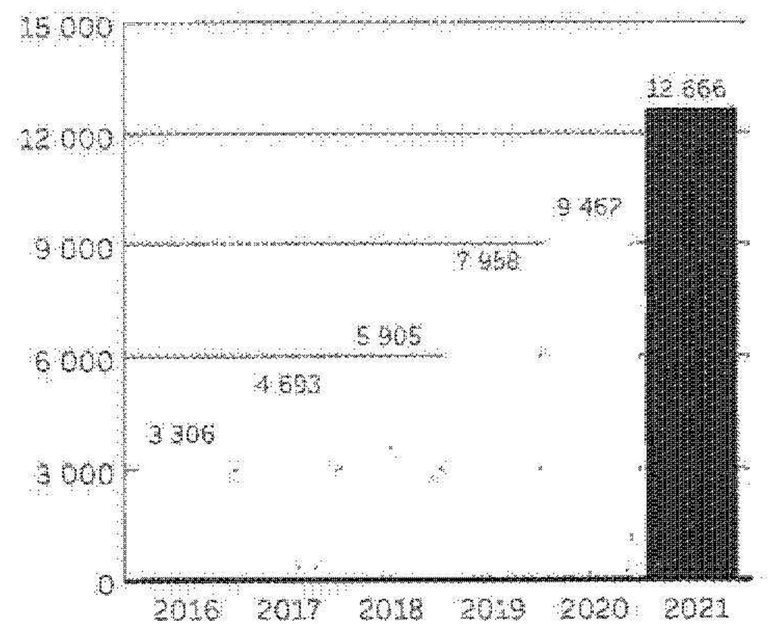
Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2021:

- Inflation har antagits till 2,0% årligen under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,0% till 6,5%.

Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdda byggrätter har inte värderats. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheten Rolf 6, där ett byggrättsvärde är beaktat i projektkalky en då projektet för fastigheten nu realiseras. För mer information om Trianons byggrätter se projektbeskrivning i avsnitt Utveckling.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Bolagsstyrningsrapport

Principer för bolagsstyrning
Fastighets AB Trianon (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolaget ska uppföra, köpa, förvalta och sälja fast egendom samt annan därmed förenlig verksamhet.

Styrningen av Trianon grundas på bolagets bolagsordning, 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 en styrelsesuppleant har utsetts i enlighet med vad som anges under rubriken Årsstämma 2021 i detta dokument. Huvudägarna anser detta förfarande vara ändamålsenligt för att förbereda succession och tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsen.

Aktieägare och aktier
Bolagets aktiekapital uppgick till 98 128 725 kronor per den 31 december 2021, fördelat på totalt 39 251 490 aktier varav 1 521 118 A-aktier och 37 730 372 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 5 144 155 stycken. Börsvärdet den 31 december 2021 uppgick till 4 924 Mkr.

I juli 2021 beslutade Trianon, med bemyndigande från bolagsstämman, om en apportemission med anledning av förvärv av aktier i Signatur Fastigheter. Genom emissionen har antalet B-aktier i Trianon ökat med 285 990 och antalet röster har ökat med 28 599. Teckningskursen uppgick till 210 kr per aktie.

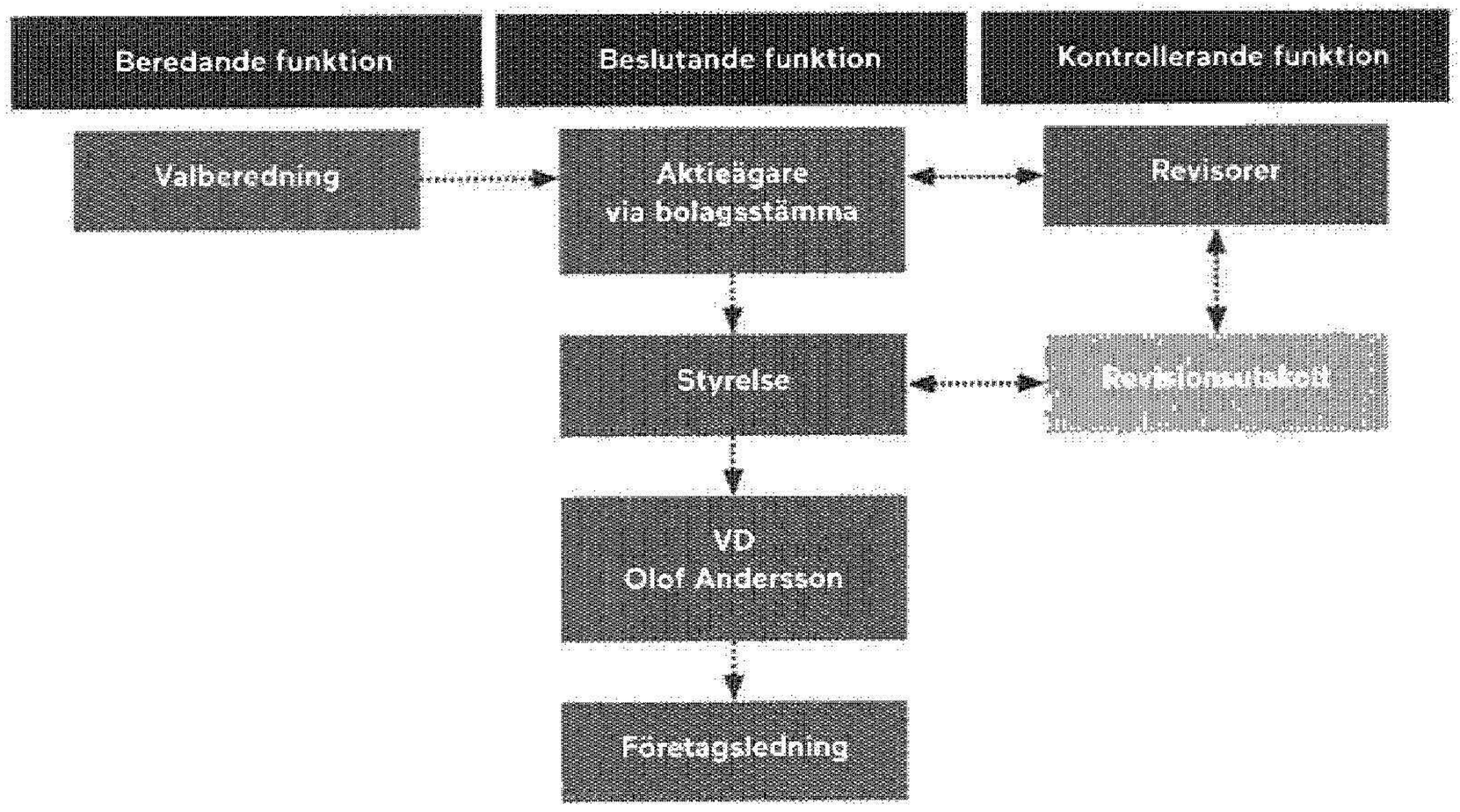
I november 2021 beslutade Trianon, med bemyndigande från bolagsstämman, om en nyemission av 1,5 miljon nya B-aktier. Emissionen gjordes till en kurs om 265 kronor per aktie och innebar en utspädning om cirka cirka 3,8 procent av bolagets totala antal aktier.

Aktiekapitalet ökade under 2021 med totalt 4 464 975 kronor.

De två största ägarna i bolaget är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 26 procent av bolagets totala aktier samt cirka 32 procent av bolagets totala röster. Mer information om bolagets ägarstruktur finns på sida 42.

Årsstämma
Trianons årsstämma äger rum den 12 maj 2022. Årsstämman är Trianons högsta beslutande organ och där 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.

Styrningsstruktur
Ansvaret för styrning, ledning och kontroll av Trianons verksamhet fördelas mellan styrelsen, verkställande direktören och företagsledningen. Det är aktieägarna via stämman som ytterst fattar beslut om bolagets styrning.



Viktiga externa regelverk
- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standard
- EU:s marknadsmissbruksförordning

Viktiga interna regelverk
- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Kommunikationspolicy, Insiderpolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Uppförandekoder
- Processer för intern kontroll och riskhantering
- Övriga styrinstrument, policydokument, manualer och rekommendationer

Enligt bolagets bolagsordning sker kallelse till årsstämma 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 årsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i årsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid årsstämmor 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 webbplats i samband med att tid och ort för årsstämman lämnas.

Valberedning
Vid bolagets årsstämma den 4 maj 2021 beslöts att styrelsens ordförande, baserat på ägandet i slutet av september månad 2021, ska sammankalla en valberedning bestående av styrelsens ordförande samt en representant för var och en av de tre största aktieägarna i bolaget. 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 kvarstå till dess nästa valberedning har utsetts. Valberedningen ska utföra vad som åligger valberedningen enligt Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningen kommer att konstitueras och sammanträda i god tid före årsstämman 2022 och dess förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på bolagets webbplats.

Årsstämma 2021
Årsstämma hölls i bolaget den 4 maj 2021. Med anledning av pandemin genomfördes stämman genom förhandsröstning med stöd av tillfälliga lagregler. Aktieägarna deltog därmed genom förhandsröstning och 89 procent av rösterna fanns representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Räkenskaperna för 2020 fastställdes av stämman och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

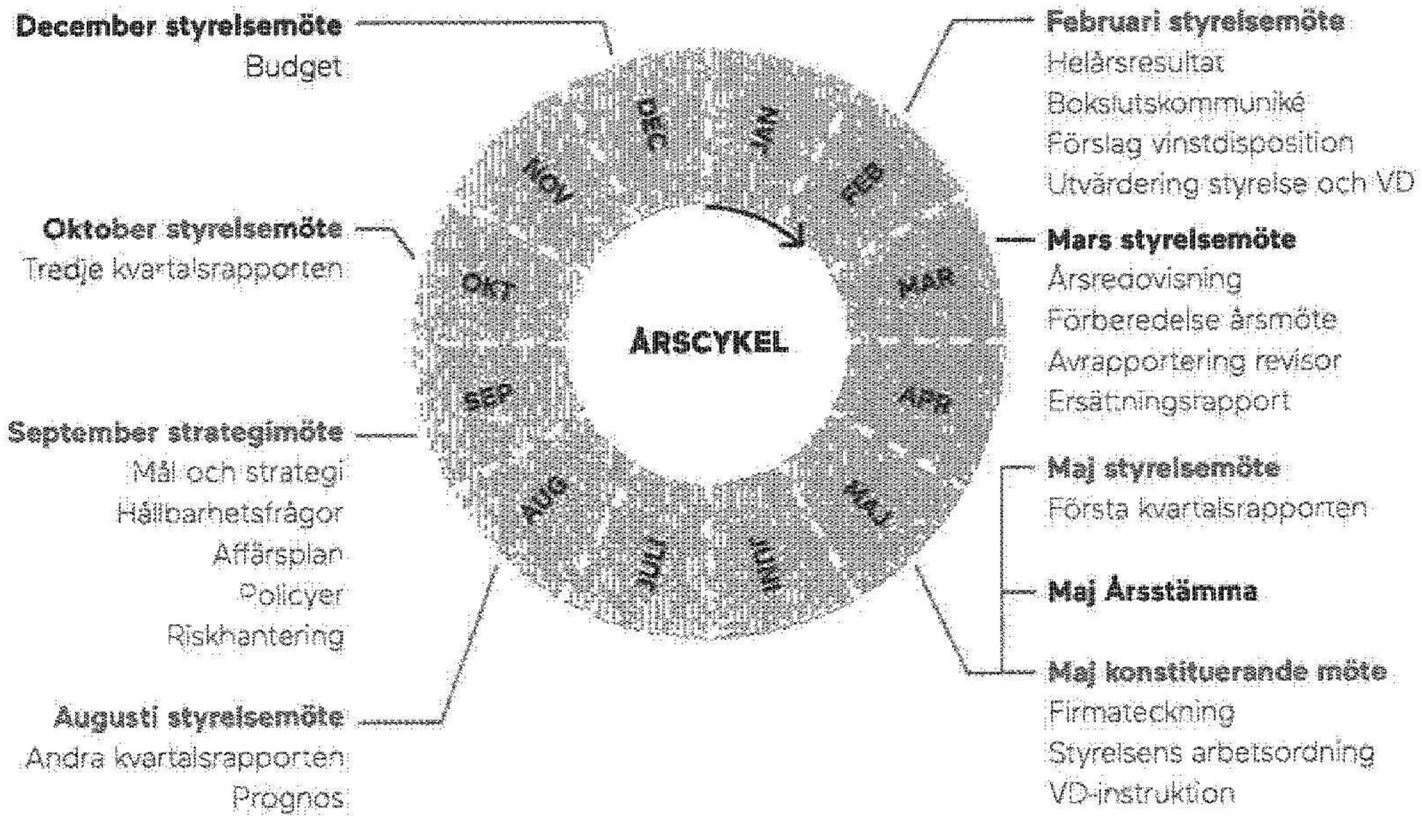
- Omval av styrelseledamöterna Boris Lennerhov, Olof Andersson, Axel Barchan, Viktoria Bergman, Jens Ismunden och Elin Thott.
- Nyval av styrelseledamot Richard Hultin.
- Omval av styrelsesuppleant Sofie Karlsryd, dotter till Olof Andersson (Olof Andersson Förvaltnings AB). Bolagets huvudägare anser att detta är ett ändamålsenligt sätt att förbereda successionen i bolagets styrelse samt ett sätt att tillförsäkra långsiktig kontinuitet i styrelsearbetet. Sofie tillträdde som VD i intressebolaget Burlöv Center Fastighets AB maj 2021.
- Styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 1 125 000 (1 000 000) kronor, varav styrelsens ordförande ska erhålla 300 000 (250 000) kronor samt övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget ska erhålla 150 000 (125 000) kronor vardera samt att styrelsesuppleanter ska erhålla 75 000 (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 utdelning om 1,80 kronor per aktie för räkenskapsåret 2020.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan.
- Omval av Mazars AB, med Anders Persson som huvudansvarig revisor samt val av Rasmus Grahn som ny revisor (personlig medrevisor till Anders Persson).
- Beslut om att godkänna styrelsens ersättningsrapport.
- Beslut om ändring av bolagsordning på grund av lagändringar.
- Emissionsbemyndigande 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Styrelse
Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Det innebär ansvar för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål och identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och möjligheter. Dessutom ska styrelsen 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 årsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter, med högst tre suppleanter.

Styrelsen ska, i enlighet med koden, vara präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

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
Styrelsen har inom sig 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.

Bolagets revisorer har medverkat vid tre utskottsmöten, ett styrelsemöte samt haft enskilt möte med styrelsen utan de tagande av företagsledningen.

Revisionsutskottet genomförde fem sammanträden under 2021.

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott utan att styrelsen i stället i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt koden.

Styrelsens arbete 2021
Styrelsen har under 2021 bestått av sex ledamöter och två suppleanter fram till årsstämman 4 maj 2021 och därefter av sju ledamöter och en suppleant.

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

Styrelsen har haft 20 protokollförda styrelsemöten under året. Fokus vid mötena under året har varit förvärv och avyttringar av fastigheter, finansieringsfrågor samt fastställande av delårsrapporter och prognoser, fastställande av nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt organisationsfrågor. Vid det konstituerande styrelsemötet som hölls efter årsstämman fattades beslut om firmateckning.

Beslut fattades gällande styrelsens arbetsordning samt VD-instruktion som fastställdes vid mötet. Utvärdering av styrelsen skedde i februari 2022 och rapporterades därefter till valberedningen. Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i koden.

Styrelsearvoden framgår enligt tabell nedan. Under året har styrelseledamoten Richard Hultin via bolag erhållit konsultarvode om 0,6 Mkr för management-tjänster utförda till de ägda bolag i koncernen samt styrelseledamoten Elin Thott via bolag erhållit 0,06 Mkr för legal rådgivning i samband med förvärv. Inga ytterligare ersättningar utöver styrelsearvoden och arvoden för utskottsarbete har utgått.



Från vänster: Boris Lennerhov, Sofie Karlsryd, Jens Ismunden, Viktoria Bergman, Richard Hultin, Olof Andersson, Elin Thott och Axel Barchon.

Styrelse 2021	Funktion	Invald	Ersättning	Oberoende **	Oberoende ***	Styrelsemöten	Möte revisionsutskott
Boris Lennerhov	Ordförande	2017*	360 000	Ja	Ja	20/20	5/5
Olof Andersson	Ledamot och VD	2006	0	Nej	Nej	20/20	5/5
Axel Barchan	Ledamot	2020	180 000	Ja	Nej	20/20	5/5
Viktoria Bergman	Ledamot	2017	180 000	Ja	Ja	20/20	5/5
Richard Hultin	Ledamot maj-december	2021	75 000	Ja	Ja	15/15	
Jens Ismunden	Ledamot	2020	150 000	Ja	Ja	19/20	
Elin Thott	Ledamot	2017	150 000	Ja	Ja	20/20	
Sofie Karlsryd	Styrelsesuppleant	2010	75 000	Nej	Nej	14/20****	
Ebba Lejonhufvud	Styrelsesuppleant, januari-maj	2017	31 250	Ja	Nej	4/5****	

* Ledamot sedan 2017, ordförande 2021.
** Oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.
*** Oberoende i förhållande till bolagets större ägare.
**** Adjungerade eller som personlig ställföreträdare.



Ledning
Koncernens ledning utgörs av den verkställande direktören, bolagets vice verkställande direktör och ekonomichef, affärsutvecklingschef, transaktionschef 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 finns tillgänglig på bolagets webbplats sedan 2021.

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 89 personer, varav 41 kvinnor.

Förvaltningsorganisationen har delats in i följande förvaltningsområden med ansvariga förvaltningschefer:
- Malmö city, väster och omnejd
- Malmö Hermodsdal och Lindängen

Affärsutvecklingschefen ansvarar för nyproduktion, uthyrning bostäder, hållbarhetsarbetet samt utvecklingsfastigheterna Rosengård Centrum och Entré.

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 elminerad 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.

Styrelsen har under året reviderat eller fastslagit följande styrdokument och policyer:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Affärsplan
- Kommunikationspolicy
- Finanspolicy
- Uppförandekod, medarbetare
- Uppförandekod, leverantörer
- Informationssäkernetspolicy

Ledningen har under året reviderat eller fastslagit följande policyer:

- Riktlinjer för HR-arbete

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 personlig medrevisor till Anders Persson. Den totala ersättningen till bolagets revisorer framgår av not 8, sidan 85.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.trianon.se.

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 2021 på sidorna 49-53 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 2022
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Styrelse



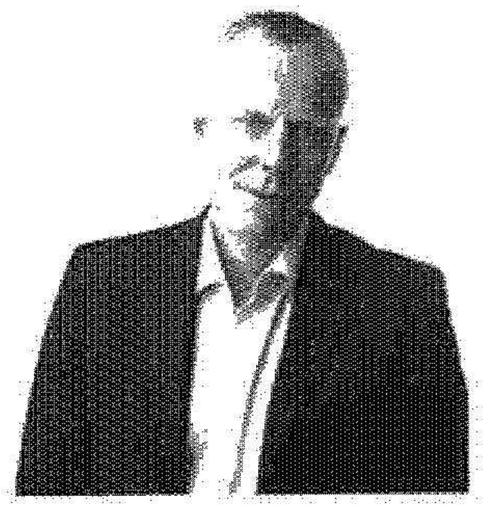
BORIS LENNERHOV
Född 1955. Styrelseordförande sedan 2021. Styrelseledamot sedan 2017.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Gekås AB, Casmé AB, Vesterhavsgruppen 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.

Aktieägande i bolaget: 27 640 B-aktier privat och via bolag.



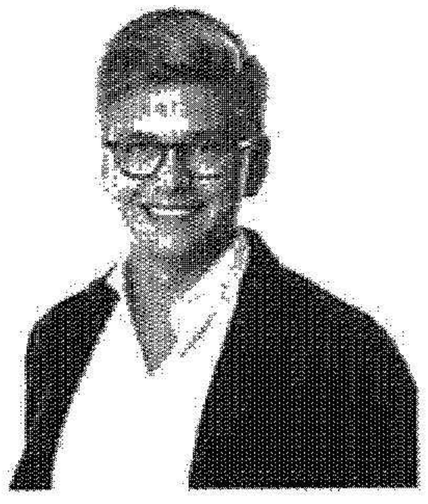
OLOF ANDERSSON
Född 1965. Verkställande direktör och styrelseledamot sedan 2006.

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, Svensk Hem AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i Fruktmarknaden på Limhamn AB.

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

Aktieägande i bolaget: 722 746 A-aktier och 10 364 235 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 Briban Invest AB. Styrelseledamot i Utvecklings AB Laburnum och Nok9 AB.

Tidigare befattningar: Investment banking, Carnegie.

Aktieägande 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, Bergns School of Communication.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Galber AB. Styrelseledamot i Vattenfall AB och Cinis Fertilizer AB samt vice ordförande i WaterAid Sverige.

Tidigare befattningar: Kommunikations- och hållbarhetsdirektör och medlem av koncernledningen E.ON Nordic. Kommunikationsdirektör och medlem av koncernledningen Trelleborgkoncernen. Olika befattningar i Falcon Bryggerier/Unilever samt Cerealiakoncernen. Styrelsesuppleant i Fastighets AB Nötskrikan.

Aktieägande i bolaget: 5 000 B-aktier.



RICHARD HULTIN

Född 1956. Styrelseledamot sedan 2021.

Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Utbildning: Civilingenjör, Väg och vatten vid Lunds tekniska högskola.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot i At Work Sweden AB, IW Service AB, SMT Malmö Partner Holding AB samt Burlöv Center Fastighets AB.

Tidigare befattningar: VD Skanska Öresund AB, Vice VD Skanska AB samt olika befattningar i Skanskakoncernen

Aktieägande i bolaget: B-aktier: 1 330



JENS ISMUNDEN

Född 1976. Styrelseledamot sedan 2020.

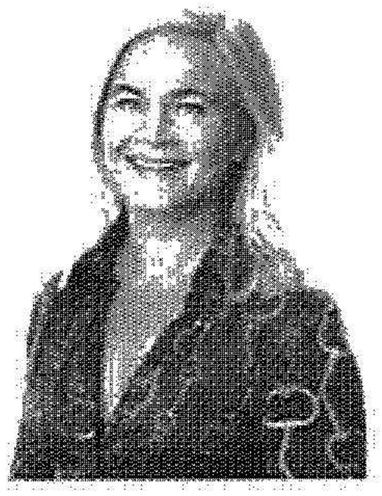
Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.

Utbildning: Magisteexamen företagsekonomi vid Lunds universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Senior Advisor i RoosGruppen AB. Styrelseledamot i Lunar A/S.

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

Aktieägande i bolaget: 2 100 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.

Aktieägande i bolaget: Inget.



SOFIE KARLSRYD

Född 1986. Styrelsesuppleant sedan 2020.

Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.

Utbildning: Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö universitet.

Övriga nuvarande befattningar: VD Burlöv Center Fastighets AB, styrelseordförande i Olof Andersson Förvaltnings Aktiebolag. **Tidigare befattningar:** Fastighetschef på Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Eurocorp AB samt styrelsesuppleant NJF Fastigheter AB.

Aktieägande i bolaget: 8 983 B-aktier.

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 AB. Styrelseledamot i Copenhagen Malmö Port AB, Sydsvenska Hem AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB.

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

Aktieägande i bolaget: 722 746 A-aktier och 10 364 235 B-aktier, privat och 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 Flexlines samt övriga ekonomichefsuppdrag.

Aktieägande i bolaget: 37 300 B-aktier.

Konvertibler: 1 250 000 kronor.



JONAS KARLSRYD

Född 1985. Transaktionschef sedan 2021.

Utbildning: Fastighetsföretagande, Malmö universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i SJK Invest AB

Tidigare befattningar: Business controller, Fastighets AB Trianon Förvaltare, Fastighets AB Trianon

Aktieägande i bolaget: 18 870 B-aktier.

Konvertibler: 200 000 kronor.



ANNA HEIDE

Född 1970. Affärsutvecklingschef sedan 2017. Ansvarig för hållbarhet, 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.

Aktieägande i bolaget: 20 605 B-aktier.

Konvertibler: 1 000 000 kronor.



GERT TERNSTRÖM

Född 1962. Förvaltningschef sedan 2019. Ansvarig för Hermodsdal och Lindängen i Malmö.

Utbildning: 4 år byggtekniskt gymnasium

Tidigare befattningar: Marknadsområdeschef Kungsleden Fastighets AB, Malmö

Aktieägande i bolaget: Inget.

Konvertibler: 500 000 kronor.



LARS ÅKEWALL

Född 1963. Förvaltningschef sedan 2013. Ansvarig för City, Väster, Limhamn, Oxie och Slottsstaden i Malmö samt omnejd.

Utbildning: Ekonomexamen, Lunds universitet.

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

Aktieägande i bolaget: 70 000 B-aktier.

Konvertibler: 1 500 000 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 2021. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående år.

Verksamheten

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 samt ett socialt ansvarstagande.
Trianons fastighetsbestånd består av bostäder, samhällsfastigheter, handel och kontor belägna i Malmö samt Svedala, Burlövs och Skurups kommuner. Sedan förvärvet av Signatur Fastigheter äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm. Trianon konsoliderar totalt 153 fastigheter och deläger ytterligare 6 fastigheter som redovisas som intresseföretag och joint venture vid rapporttidpunkten. Total uthyrningsbar yta uppgår till 487 800 kvm exklusive cirka 3 000 stycken garage och parkeringsplatser. Fastighetsvärdet uppgick till 12,7 Mdkr (9,5) vid utgången av räkenskapsåret. Av det totala fastighetsvärdet utgör 85 procent bostäder och samhällsfastigheter och 15 procent handel och kontor.

Trianons B-aktier noterades första gången 2017 på 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 2021 och en hållbar hybridobligation med både grönt och socialt ramverk, som emitterades 2019.
Koncernen bestod, per bokslutsdagen, av 148 företag, 3 joint venture samt 2 intresseföretag. Moderbolaget äger 7 fastigheter och övriga fastigheter ägs via dotterföretag.

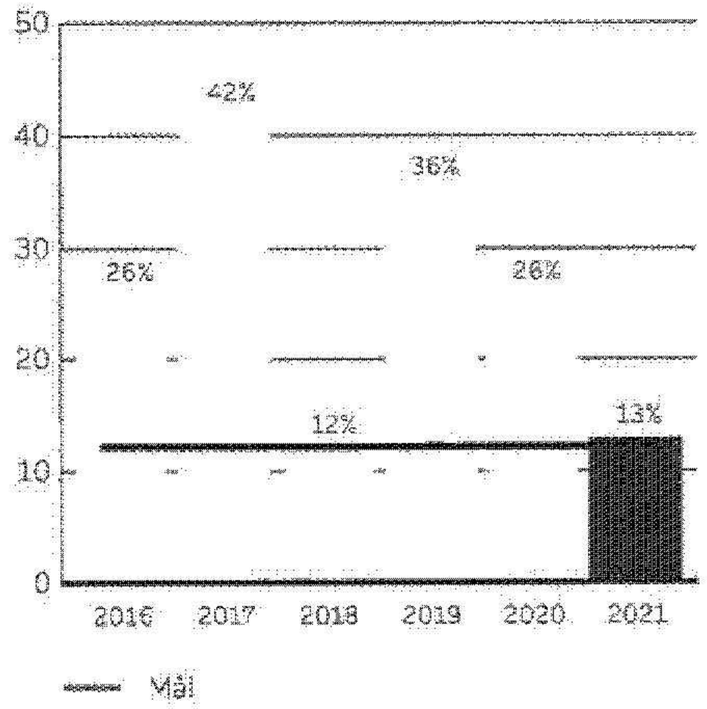
Finansiella mål

I och med att målet om 80 procent bostäder och samhällsfastigheter är uppnått har styrelsen den 9 november 2021 beslutat om uppdaterade finansiella mål 2022-2024.

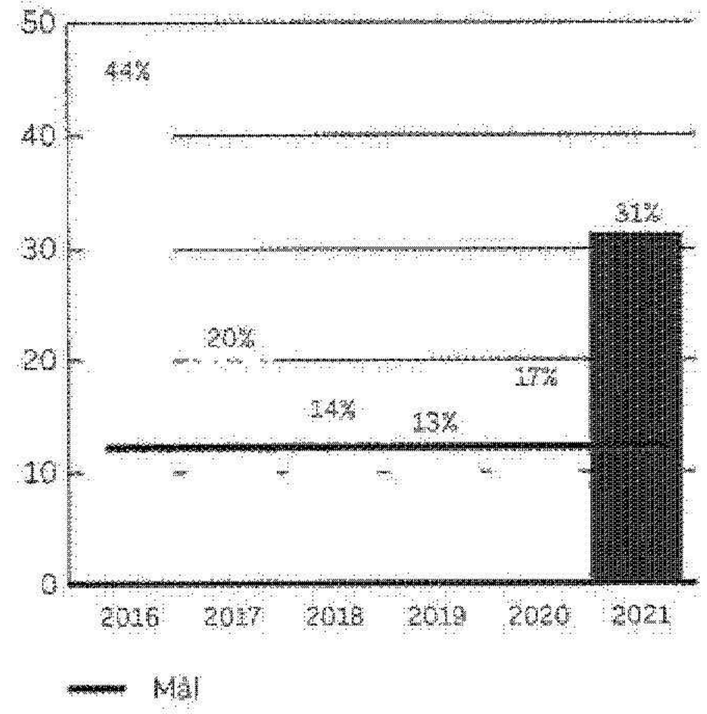
- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen (oförändrat).
- Avkastningen på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel (oförändrat).
- Belåningsgraden ska ej överstiga 60% (oförändrat).
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 ggr (nytt, tidigare mål 1,5 ggr).
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr (nytt).

För räkenskapsåret 2021 ökade förvaltningsresultatet med 13 procent (26). Avkastningen på eget kapital uppgick till 31 procent (17), belåningsgraden till 53,5 procent (55,7) samt räntetäckningsgraden till 3,2 gånger (3,4).

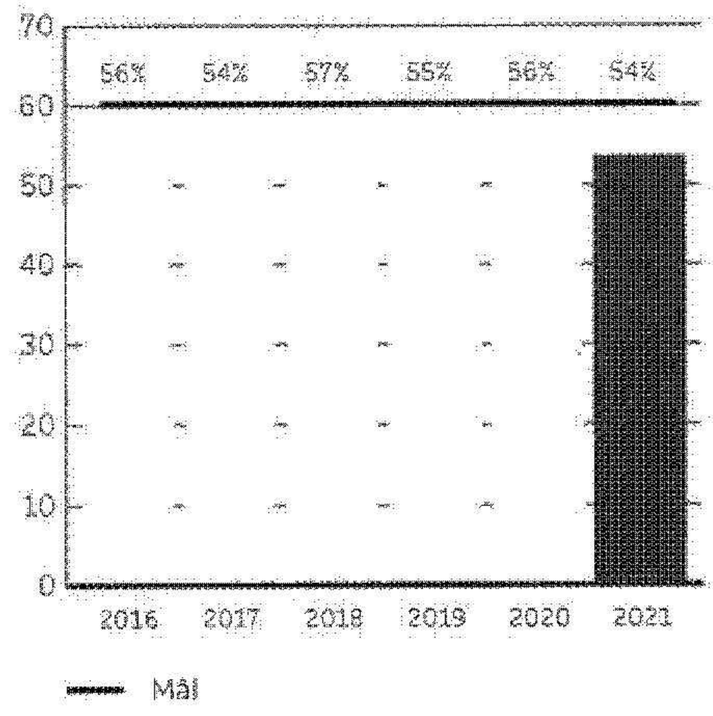
Ökning av förvaltningsresultatet, %



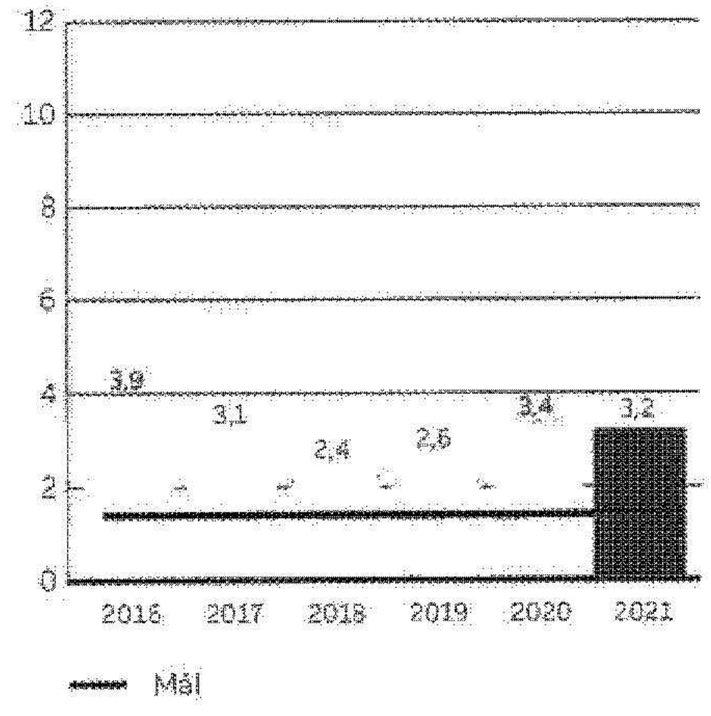
Genomsnittlig avkastning på eget kapital, %



Belåningsgrad, %



Räntetäckningsgrad, ggr

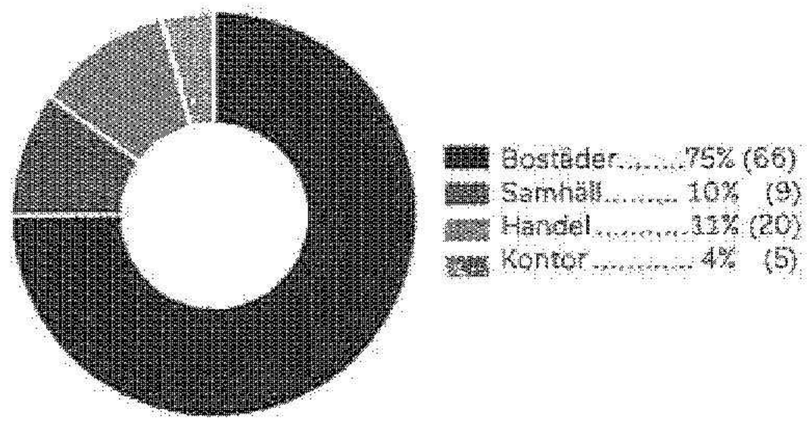


Moderbolag
Moderbolaget redovisade en nettoomsättning om 64,1 Mkr (61,1) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Moderbolaget äger 7 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör 95 procent (99) av de totala intäkterna. Rörelseresultatet uppgick till -27,7 Mkr (-32,3). Värdeförändringar derivat uppgick till 1,8 Mkr (8,8) och beror på förändring av marknadsräntor. Värdeförändring av derivat är inte kassaf ödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll. Skatt på periodens resultat uppgick till -23,3 Mkr (-0,6) och avser uppskjuten skatt på värdeförändringar av derivat om -20,4 Mkr (-0,6) varav -13,3 Mkr (0,0) avser justering av uppskjuten skatt tidigare år samt skatt hänförligt till tidigare år om -2,9 Mkr (0,0).

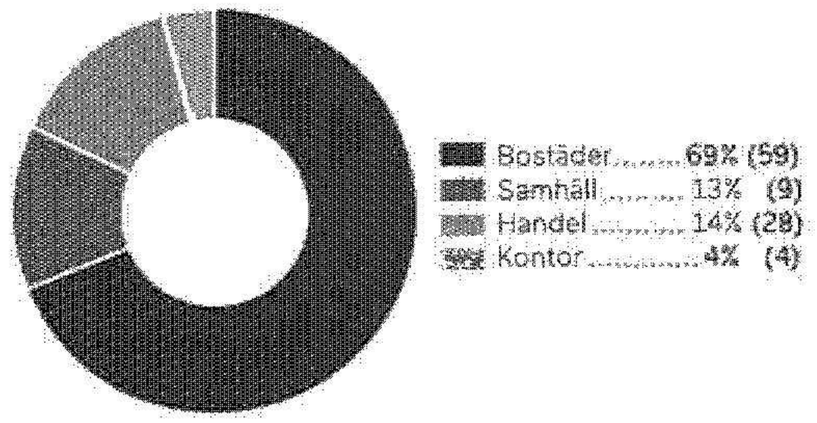
Organisation
Trianons organisation består av koncernövergripande funktioner samt förvaltningsorganisation och övrig administrativ personal. Förvaltningsorganisationen är fördelad på lokala förvaltningskontor på Lindängen, Hermodsdal, Limhamn, Rosengård, Entré samt i city. Förvaltning sker med egenanställd personal såsom till exempel fastighetsförvaltare, fastighetstekniker, och fastighetsskötare. Trianon rekryterar utifrån de egna bostadsområdena och 12 (16) av 82 (69) 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 för samtliga koncernföretag. Trianon hade totalt 82 (69) genomsnittligt antal anställda under räkenskapsåret, varav 34 kvinnor (28) och 48 män (41). Genom förvärvet av Signatur Fastigheter har antalet anställda ökat med 14 personer.

Fastighetsbestånd
Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, samhällsfastigheter, handel och kontor. Fastigheterna är belägna i Malmö samt Svedalas, Burlövs och Skurups kommuner. Sedan förvärvet av Signatur Fastigheter äger Trianon även fastigheter i Trelleborg, Lund, Landskrona, Eslöv, Bjuv, Klippan, Helsingborg, Hässleholm, Osby, Vimmerby och Stockholm. Fastignetsinnehavet består av 153 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 487 800 kvm exklusive cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. Trianon har vid räkenskapsårets utgång totalt cirka 5 000 lägenheter i beståndet. Det totala hyresvärdet uppgick till 737,8 Mkr (653,4) samt den ekonomiska uthyrningsgraden till 95,0 procent (94,5) vid periodens utgång. Den ekonomiska uthyrningsgraden har ökat på grund av ökad uthyrning. Per den 31 december 2021 uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 12 665,5 Mkr (9 462,3). Andel per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2021 uppgick till följande; bostäder 75 procent (66), samnäll 10 procent (9), handel 11 procent (20) samt kontor 4 procent (5). Andelen bostäder har ökat till följd av förvärv av bostadsfastigheter under räkenskapsåret. Andelen handelsfastigheter har minskat beroende på försäljning av Rosengård Centrum till joint venture samt konvertering av handelsfastighet till samhällsfastighet. Under 2021 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,6 procent (0,8) av de totala hyresintäkterna.

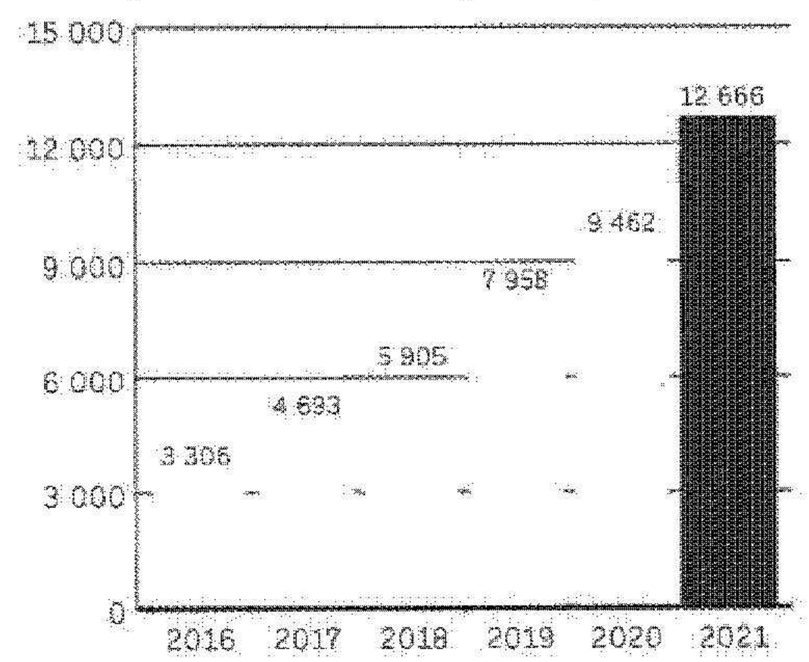
Fastighetsvärde per segment



Hyresvärde per segment



Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



Finansiering och finansiell ställning
Trianons verksamhet att äga, förvalta, utveckla och bygga fastigheter, finansieras med både eget kapital och externa lån. Genom en väl diversifierad fastighetsportfölj med starka kassaflöden och med hög andel bostäder, säkerställs en god kapitaltillgång.
Det egna kapitalet ökades med 398 Mkr före transaktionskostnader genom en nyemission om 1,5 miljon aktier i november 2021. Dessutom ökades det egna kapitalet med 60 Mkr under året genom en apportemission i samband med förvärv av Signatur Fastigheter.

Det egna kapitalet uppgick till 5 243,9 Mkr (3 635,2), varav 5 217,3 Mkr (3 532,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Det egna kapitalet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med årets totalresultat om 1 305,0 Mkr (519,7) samt med 447,0 Mkr (111,9) hänförligt till nyemissioner efter transaktionskostnader. Utdelning utbetalades under 2021 med -67,4 (0,0). Utdelning på hybridobligationer minskade det egna kapitalet med -35,2 Mkr (-29,9) Mkr under räkenskapsåret. Förvärv av minoritet ökade det egna kapitalet med 35,7 Mkr (0,0). Soliditeten uppgick till 38,6 procent (35,3) vid periodens slut.

Trianon emitterade 2019 en hållbar hybridobligation om totalt 500 Mkr, vilken bokförs som eget kapital. Hybridobligationen som har evig löptid är noterad på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List, löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 7,0 procent.

Trianons räntebärande skulder uppgick till 6 866,6 Mkr (5 546,2) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 35 Mkr (25) varav utnyttjat uppgick till 0 Mkr (0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 496,8 Mkr (327,7) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Under första kvartalet återbetalades ett obligationslån om 328 Mkr, vilket ersattes med bankfinansiering till väsentligt lägre ränta. Ett nytt icke säkerställt obligationslån emitterades i februari om ett belopp på 250 Mkr, under en total ram om 500 Mkr. Löptiden uppgår till 2,5 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent utan Stiborgolv och är noterat på Nasdaq Stockholm. Ytterligare 100 Mkr emitterades under andra kvartalet samt resterande 150 Mkr under fjärde kvartalet 2021. Därmed är hela ramen om 500 Mkr utnyttjad.

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.

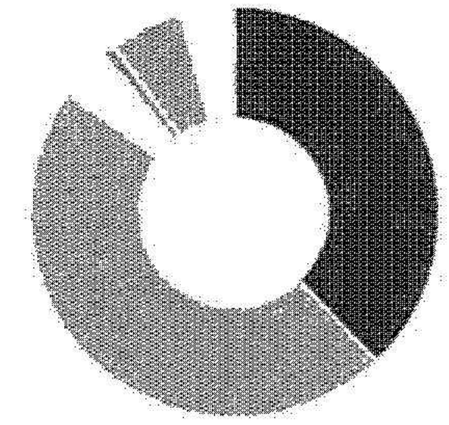
Trianon arbetar med kapitalbindning på olika löptider i enlighet med Trianons finanspolicy. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden vid periodens utgång uppgick till cirka 2,1 år (1,6). Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens kapitalbindning ska uppgå till minst 2 år. Efter räkenskapsårets utgång har kortfristiga lån förlängts om 1 055 Mkr på löptider mellan ett till tre år, vilket har ökat kapitalbindningen ytterligare.

Räntesäkring för att begränsa ränterisk, sker genom ränteswappar och vid periodens utgång var 2 320 Mkr säkrat genom ränteswappar. Derivatskulden uppgick till 70,9 Mkr (167,3) 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 33 procent och andel med rörlig ränta till 67 procent.

Genomsnittlig ränta under perioden uppgick till 1,9 procent (2,3) inklusive swapräntor samt till 1,4 procent (1,7) exklusive swapräntor. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 2,7 år (3,7). Målsättningen, enligt Trianons finanspolicy, är att koncernens räntebindning ska uppgå till mellan två och fyra år.

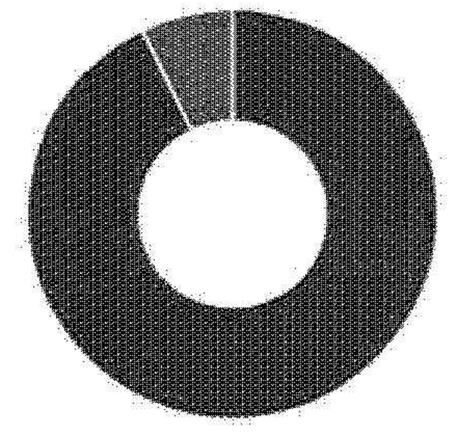
Belåningsgraden uppgick till 53,5 procent (55,7). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 50 procent.

Kapitalstruktur



- Eget kapital 38%
- Minoritetens kapital 0%
- Banklån 47%
- Obligationslån 4%
- Derivat 1%
- Uppskjuten skatt 6%
- Leasingskuld 1%
- Övriga skulder 3%

Räntebärande skulder



- Banklån 93%
- Obligationslån 7%
- Konvertibellån 0%*

* Konvertibellån uppgår till 11,4 Mkr.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder uppgick till 212,8 Mkr (196,5). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med totalt -956,4 Mkr (-1 039,5). Årets investeringar i befintliga fastigheter, fastighetsförvärv och nybyggnadsprojekt uppgick till -359,9 Mkr (-599,2), förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag uppgick till -868,1 Mkr (-382,7) samt förvärv av intresseföretag till -292,6 Mkr (0,0). Detta har finansierats med 261,7 Mkr (178,5) från den löpande verksamheten samt upptagna lån om 1 424,1 Mkr (908,0). Amortering av lån uppgick till -132,6 Mkr (-125,6). Nyemission under räkenskapsåret har påverkat kassaflödet positivt med 387,0 Mkr (111,9). Utdelning hybridobligation uppgick till -35,2 Mkr (-29,9). Utdelning till bolagets aktieägare och minoriteter minskade kassaflödet med -68,4 Mkr (-0,7). Totalt uppgick årets kassaflöde till -92,7 Mkr (102,4). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 87,4 Mkr (280,1).

Resultat
Årets resultat uppgick till 1 310,5 Mkr (537,5), varav 1 305,0 Mkr (519,7) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare om 33,64 kronor per aktie (13,24) före utspädning och 33,57 kronor per aktie (13,23) efter utspädning. Avkastning på eget kapital uppgick till 31 procent (17).

Hyresintäkterna ökade med 12 procent och uppgick till 618,1 Mkr (553,2). Ökningen hänför sig främst till förvärvade fastigheter och uthyrning men påverkas också av under året sålda fastigheter. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5,5 Mkr (8,5). Hyresvärdet uppgick till 737,8 Mkr (653,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,0 procent (94,5).

Fastighetskostnaderna uppgick till -227,6 Mkr (-187,3). Ökningen beror främst på förvärvade fastigheter. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och sista kvartalet. Det höga elpriset i regionen har påverkat fastighetskostnaderna negativt jämfört med föregående år. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 186 (132) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet och målet är att renovera 200 lägenheter per år. Driftsöverskottet ökade med 7 procent och uppgick till 396,0 Mkr (368,5). Överskottsgraden uppgick till 64 procent (67).

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture uppgick till 288,3 Mkr (307,5). Central administration uppgick till -55,5 Mkr (-52,9). Central administration belastats med 3,7 Mkr (4,4) hänförligt till konstaterade samt befarade kundförluster. Organisationen har utökats i samband med 14 personer i samband med förvärvet av Signatur Fastigheter. Totalt genomsnittligt antal anställda uppgår till 82 (69) varav 50 (34) tjänstepersoner.

Finansiella kostnader uppgick till -90,2 Mkr (-85,7) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 1,9 procent (2,3). 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 (-6,4) avseende räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter). Denna post särredovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Årets förvaltningsresultat ökade med 13 procent till 253,1 Mkr (224,2), varav förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6,5 Mkr (0,5).

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 1 311,2 Mkr (406,2). Värdeförändringarna beror på renovering av lägenheter i bostadsbeståndet, nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet, värdeskapande lägenhetsrenoveringar samt värdeförändring framför allt i bostadsbeståndet. Vid periodens utgång har 81 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats. Fastigheterna från Signatur Fastigheter, några nyförvärvade fastigheter under december 2021 och någon mindre projektfastighet av lägre värde har internvärderats. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 3,9 procent (4,6) samt för bostadsfastigheter till 3,6 procent (4,2). Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheten Rolf 6, där ett byggrättsvärde är beaktat i projektkalky'en då projektet för fastigheten nu realiseras.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 66,5 Mkr (-62,3) för perioden. Därutöver har värdet av derivatet minskat genom betald swapränta om -30,0 Mkr (-28,4). Värdeförändring derivat är inte kassaflödespåverkande och vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

Redovisad skatt för perioden uppgick till -355,5 Mkr (-113,9). Uppskjuten skatt hänförligt till värdeförändringar samt temporär skillnad för förvaltningsfastigheter uppgick till -342,8 Mkr (-120,5) samt värdeförändringar av derivatinstrument -19,7 Mkr (6,9), skatt avseende obeskattade reserver i dotterbolag -1,0 Mkr (-1,1) samt förändring av uppskjuten skattefordran 20,3 Mkr (4,8). Aktuell skatt uppgick till -9,3 Mkr (-4,1). Skatt hänförlig till föregående år uppgick till -3,0 Mkr (0,0).

Hållbarhet
Social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet är viktiga delar av Trianons ansvar som fastighetsägare och fastighetsutvecklare. 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. Trianons styrelse uppdaterade bolagets affärsplan hösten 2021 och därmed uppdaterades även hållbarhetsmålen.

De globala målen i Agenda 2030 visar både vägen för bolagets arbete samt erbjuder ett gemensamt språk och ramverk. Under 2021 har Trianon löpande följt upp och utvärderat bolagets hållbarhetsmål med de globala målen som en röd tråd.

Ett genomgripande hållbarhetsarbete har startats upp 2021 för att göra förbättringar i trivseln och tryggheten på Lindängen och Hermodsdal i Malmö. Genom att engagera både den egna personalen och de boende tar vi reda på vad hyresgästerna tycker och på basis av det gör vi förbättringar. Klimat- och miljöfrågorna får mer fokus genom det framåtriktade målet att minska energiförbrukningen i bolagets fastigheter.

Affärsutvecklingschefen är ansvarig för Trianons övergripande hållbarhetsarbete och funktionen ingår sedan 2017 i Trianons ledningsgrupp. För mer information om Trianons hållbarhetsarbete hänvisas till Hållbarhetsredovisningen 2021 på sidorna 25-36.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Emissioner
För att stärka bolagets finansiella ställning för fortsatt expansion, för värdeskapande investeringar i befintligt bestånd och i nyproduktion samt för att genomföra förvärv har Trianon under året genomfört två nyemissioner. Förvärvet av Signatur Fastigheter finansierades bland annat genom en apportemission om cirka 60 Mkr. Dessutom genomfördes ytterligare en nyemission om cirka 398 Mkr, för att i enlighet med affärsplan och uppdaterade finansiella mål, öka bolagets finansiella beredskap för fortsatt expansion och genomföra förvärv.

Emission av företagsobligationer
Under året har Trianon emitterat icke säkerställda företagsobligationer om 500 Mkr för finansiering av nya fastighetsprojekt och löpande verksamhet och därmed är ramen för obligationslånet fullt utnyttjad. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholm.

Transaktioner
- Trianon var fortsatt mycket aktiv på fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd och genomförde både förvärv och avyttringar under året.
- Under 2021 förvärvades Signatur Fastigheter AB (publ), noterat på First North Growth Market, vilket är Trianons hittills största förvärv med ett fastighetsvärde om 1,5 Mdkr. Förvärvet tillförde beståndet cirka 800 lägenheter samt ett antal samhällsfastigheter, framför allt i Malmö med omnejd.
- Trianon förvärvade även 174 lägenheter på bästa läge i centrala Malmö.
- Omfattande förvärv växer beståndet under året med 1 200 bostäder. Bolaget förvärvade totalt 124 300 kvm, varav 86 procent bostäder och samhällsfastigheter. Avyttrade fastigheter motsvarade 40 400 kvm.
- Bland de större försäljningarna kan nämnas 50 procent av fastigheten Rosengård Centrum (nu ett JV-bolag som ägs tillsammans med Brunswick Real Estate och Bonnier Fastigheter) och den kommersiella delen av Multihuset på Limhamn.
- Förvärv av bostäder:
  - Malmö stad: 174
  - Svedala kommun: 261
  - Signatur Fastigheter: 800
  - Minoritetsandelar: 258

Projekt
- Under året fick bolaget klartecken på att byggstarta över 500 bostäder i Malmö, varav 129 lägenheter i Rosengård och 389 lägenheter för ungdomar i Norra Sorgenfri. Inflyttning är planerad till 2024 respektive 2025.
- Byggstart av 73 lägenheter i Hyllie och 65 lägenheter i Sege Park. Dessa byggs sannolikt med investeringsstödet för rimliga hyresnivåer.
- Trianon adderade dessutom flera utvecklingsfastigheter till beståndet under året, bland annat för konvertering till bostäder och för utveckling av byggrätter.
- Totalt 55 200 kvm finns i utvecklingsfastigheter med gällande detaljplan och 57 200 kvm under detaljplanering. Totalt finns 124 300 kvm BTA potentiella byggrätter.
- Projektportföljen omfattar idag drygt 1 300 potentiella bostäder i olika faser av planering.
- Under året färdigställdes och avyttrades även bostadsrättsprojektet Concordia 14 i centrala Malmö med 8 lägenheter.

Uthyrning
- Fortsatt stark nettouthyrning i hela beståndet och i alla fastighetssegment.
- Efterfrågan i regionen är fortsatt stark och Trianon ser en positiv utveckling av nettouthyrningen som uppgick till 5,5 Mkr med nytecknade kontrakt för 39 Mkr.
- Vakanserna i bolagets bostadsfastigheter uppgick till 0 procent. Trianon har även tecknat en rad långa hyresavtal med kommersiella hyresgäster och samhällsaktörer. Bland annat Malmö stads gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltning, Statens servicecenter på Entré och vårdbolaget Praktikertjänst i Kvarteret Hanna i Burlöv. I Burlöv hyrde Trianon och Wallfast även ut till Willys och Normal i Burlöv Center.

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.

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, förknippade med miljö och klimat, medarbetare, sociala förhållanden och korruption, se sida 27.

Nedan beskrivs de viktigaste riskerna och osäkerhetsfaktorerna för Trianons verksamhet.

Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
Omvärldsrisker			
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.
Strategiska risker			
Politiska beslut	Politiska beslut såsom begränsning av investeringsstöd kan hindra bolagets fortsatta utveckling.	Vid nyproduktion bygger Trianon i visa fall med investeringsstöd vilket medför en lönsam affär samt möjlighet att erbjuda prisvärda bostäder.	Trianon tar en aktiv roll i debatter och har deltagit i nationella byggsamtal med syfte att påverka möjligheten att bygga prisvärda och hållbara bostäder. Ansökningar om investeringsstöd för ett antal projekt med byggstart 2021-2022 har lämnats in.
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 25-36.

Riskområden	Beskrivning	Exponering	Riskhantering
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 med omnejd. 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 år. För mer information se kontraktsvärde per år i not 4.	Av Trianons 5 000 bostäder ligger 80 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 trivseln och stabiliteten minskar risken i bostadssegmentet. Lokalvakanser avser mestadels Entréfastigheterna. I övrigt lokalbestånd är vakanserna låga. Handelssegmentet har minskat från 20 till 11 procent genom transaktioner och konverteringar under 2021.
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 19 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.
Projektrelaterade risker	En del av Trianons verksamhet består dels av nybyggnation, dels av att anpassa det befintliga fastighetsbeståndet efter hyresgästernas önskemål genom om- och till- byggnationer 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 egna anställda och i och med att bolaget 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 2021 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 22 Mkr på den del av skulden som inte omfattas av ränteswappar 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 2-4 år. Räntesäkringar sker genom ränteswappar. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick räntebindningen till 2,7 år (3,7). Andelen lån med fast ränta uppgick till 34 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 långivare 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 år. Låneportföljen fördelas på olika kapitalbindningstider och en jämn förfallostruktur eftersträvas bland långivare. Kapitalbindningen uppgick till circa 2,1 år (1,6). 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 +/- 633 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. **Känslighetsanalys fastighetsvärde** +/- procent / Påverkan på fastighetsvärde, Mkr Direktavkastningskrav +/- 0,5% -1 546 2 046 Hyresintäkter +/- 1,0% 194 -194 Driftskostnader +/- 1,0% -60 -60 Vakansgrad (kommersiellt) +/- 1,0% -62 62	Extern värdering sker av fastigheterna sker minst en gång per år och interna värderingar görs minst 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.
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.	Ränteavdragsbegräsningsregler kan innebära att ej full avdragsrätt för räntekostnaderna erhålls. Däremot har ökat primäravdrag gynnat 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. Tillsammans med mål för belåningsgrad om maximalt 60 procent och räntetäckningsgrad minst 1,75 gånger, 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 2022 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 39 251 490 aktier och dessa fördelar sig på 1 521 118 A-aktier och 37 730 372 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärandes ett totalt antal röster om 5 294 155,2. Aktiekapitalet uppgick till 98 128 725 kronor och kvotvärdet per aktie till 2,50 kronor. Årsstämman 2021 beslutade om bemyndigande för nyemission av maximalt 10 procent av det totala antalet i bolaget efter utnyttjandet. Aktiekapitalet ökades:

- den 3 augusti 2021 med 714 975 kronor genom en nyemission av 285 990 nya B-aktier samt till en kurs om 210 kronor per aktie.
- den 22 november 2021 med 3 750 000 kronor genom en nyemission av 1 500 000 nya B-aktier till en kurs om 265 kronor per aktie.

Emissionerna innebar en utspädning om cirka 5 procent av bolagets totala antal aktier. Efter emissionen finns ej utnyttjat bemyndigande om nyemission av 2 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 2021 var 238 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 9,0 Mdkr (4,9) den 31 december 2021. De två största ägarna i Trianon är Jan Barchan via bolag

samt Olof Andersson privat och via bolag som vardera representerar cirka 26 procent av bolagets totala aktier samt cirka 32 procent av bolagets totala röster. Övriga aktieägare representerar cirka 47 procent av kapitalet och cirka 36 procent av rösterna.

Styrelsen föreslår årsstämman att besluta om en uppdelning av aktier, så att varje befintlig aktie delas upp i 4 aktier av samma aktieslag, s.k. aktiesplit 4:1.

Aktieinformation:
Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0009921471

Styrelse
Trianons styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. På årsstämman 2021 omvaldes styrelseordförande Boris Lennerhov, Olof Andersson, Axel Barchan, Viktoria Bergman, Jens Ismunden samt Elin Thott som styrelseledamöter. Richard Hultin nyvaldes som styrelseledamot. Sofie Karlsryd omvaldes som styrelsesuppleant. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 7 framgår ersättningen till styrelsen för 2021.

Bolagsstyrningsrapport
En särskild bolagsstyrningsrapport finns på sidorna 49-53.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare
Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen, se sida 56 för medlemmar. Hela styrelsen förutom verkställande direktören beredер frågan om principer för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättningar och anställningsvillkor. Årsstämman 2021 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 via årsstämman. Styrelsens förslag till årsstämman för riktlinjer 2022 är desamma som för 2021.

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 2,00 kronor per aktie utdelas till aktieägarna, vilket motsvarar 31 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 2021 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 12 maj 2022 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt församhet. 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	340 968 472 kr
Överkursfond	1 267 857 794 kr
Årets resultat	306 638 993 kr
	1 915 465 259 kr

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt följande:

att till aktieägarna utdelas (39 251 490 aktier á 2,00 kr)	78 502 980 kr
att i ny räkning överföres	1 836 962 279 kr
	1 915 465 259 kr

Flerårsöversikt

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 102.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen 9 november 2021. De tre första är oförändrade och målet om räntetäckningsgrad höjs. Nytt för perioden 2022-2024 är målet avseende projektvinst:

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12% årligen
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12% över en konjunkturcykel
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60%
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75 ggr
- Årlig investeringsvinst från projektportföljen ska uppgå till minst 100 Mkr

Finansiella

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	31,3%	16,7%	12,7%	13,6%	20,0%	44,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,4	2,6	2,4	3,1	3,9
Soliditet, %	38,6%	35,3%	34,6%	34,2%	37,2%	34,0%
Genomsnittlig ränta, %	1,9%	2,3%	2,4%	2,6%	2,1%	2,0%
Förvaltningsresultat, Mkr	253,1	224,2	177,3	130,8	116,6	82,0
Ökning av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	12,9%	26,4%	35,6%	12,2%	42,2%	26,2%
Resultat före skatt, Mkr	1 666,0	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Periodens totalresultat, Mkr	1 310,5	537,4	307,1	267,0	340,2	401,9
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Eget kapital, Mkr	5 243,9	3 635,2	2 916,8	2 064,3	1 810,6	1 181,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	5 217,3	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	4 804,8	3 084,5	2 452,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 090,0	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	5 677,5	3 780,4	3 006,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Balansomslutning, Mkr	13 581,2	10 303,1	8 420,0	6 040,5	4 861,0	3 479,0

Aktierelaterade

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Antal utestående aktier, tusental*	39 251,5	37 465,5	36 465,5	34 365,5	34 365,5	28 115,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental*	37 748,2	36 946,4	34 561,1	34 365,5	31 420,3	28 115,5
Eget kapital per aktie, kr	132,92	94,28	77,63	57,57	51,13	42,02
Eget kapital per aktie, kr**	122,41	82,33	67,27	57,57	51,13	42,02
Resultat per aktie, kr*	33,64	13,24	8,55	7,44	10,15	14,29
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	155,15	112,86	92,80	69,80	61,86	52,28
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr**	144,64	100,90	82,43	69,80	61,86	52,28

*Definition enligt IFRS
**Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Fastighetsrelaterade

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter, Mkr	618,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Driftsöverskott, Mkr	396,0	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Hyresvärde, Mkr	737,8	653,4	557,8	437,9	365,6	231,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0%	94,5%	93,5%	89,2%	85,0%	96,0%
Överskottsgrad, %	64,1%	66,6%	64,0%	61,7%	62,5%	64,0%
Belåningsgrad, %	53,5%	55,7%	55,1%	56,6%	53,6%	56,4%
Andel bostads- och samhällsfastigheter, %	85%	75%	75%	69%	66%	-
Uthyrningsbar yta exkl garage, tkvm	488	402	341	272	223	158

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Hyresintäkter	618,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Övriga intäkter	5,5	2,6	6,7	3,6	2,5	1,7
Fastighetskostnader	-227,6	-187,3	-167,6	-135,5	-100,7	-64,5
Driftnetto	**396,0**	**368,5**	**285,5**	**212,6**	**163,5**	**111,6**
Överskottsgrad, %	**64,1%**	**66,6%**	**64,0%**	**61,7%**	**62,5%**	**64,0%**
Eget kapital	5 243,9	3 635,2	2 916,8	2 064,3	1 810,6	1 181,5
Balansomslutning	13 581,2	10 303,1	8 420,0	6 040,5	4 861,0	3 479,0
Soliditet, %	**38,6%**	**35,3%**	**34,6%**	**34,2%**	**37,2%**	**34,0%**
Räntebärande skulder, långfristiga	3 454,2	4 059,6	850,1	1 814,7	1 657,3	1 848,3
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 412,4	1 486,6	3 714,9	1 553,1	900,3	32,3
Checkräkningskredit	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	8,4
Likvida medel	-87,4	-280,1	-177,7	-30,0	-44,1	-23,2
Räntebärande nettoskuld	6 779,1	5 266,1	4 387,3	3 342,9	2 513,5	1 865,8
Förvaltningsfastigheter	12 665,5	9 462,3	7 958,4	5 904,9	4 692,9	3 306,1
Belåningsgrad, %	**53,5%**	**55,7%**	**55,1%**	**56,6%**	**53,6%**	**56,4%**
Resultat före skatt	1 666,0	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-1 377,7	-343,9	-210,4	-171,1	-308,3	-376,8
Återläggning av räntekostnader	90,2	85,7	66,6	49,1	23,2	13,8
Justerat resultat före skatt	378,5	393,2	243,8	184,7	146,7	140,5
Finansiella kostnader	-90,2	-85,7	-66,6	-49,1	-23,2	-13,8
Räntekostnader derivat	-30,0	-28,4	-27,4	-28,4	-24,0	-22,5
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-120,2	-114,1	-94,0	-77,5	-47,2	-36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,2**	**3,4**	**2,6**	**2,4**	**3,1**	**3,9**

Mkr, om inget annat anges	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Beräknat årsskatt	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 172,8	3 103,1	2 440,3	1 886,4	1 593,4	908,4
Avkastning på eget kapital, %	**31,3%**	**16,7%**	**12,7%**	**13,6%**	**20,0%**	**44,2%**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 217,3	3 532,3	2 830,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Återläggning av uppskjuten skatt	857,3	586,8	467,3	372,9	324,7	232,4
Återläggning av derivatskuld	70,9	166,5	133,5	79,0	67,0	78,3
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-55,5	-57,4	-47,7	-31,5	-22,9	-22,4
Långsiktigt substansvärde	6 090,0	4 228,2	3 384,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-412,5	-447,8	-378,0	0,0	0,0	0,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	5 677,5	3 780,4	3 006,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2021	2020
	1-3, 30-35		
Hyresintäkter	4	618,1	553,2
Övriga intäkter	5	5,5	2,6
Summa intäkter		**623,6**	**555,8**
Fastighetskostnader	6	-227,6	-187,3
Driftnetto		**396,0**	**368,5**
Central administration	7-8	-55,5	-52,9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9	41,7	83,8
varav förvaltningsresultat		6,5	0,5
Finansiella intäkter	10	2,7	0,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	11	-6,4	-6,4
Finansiella kostnader	12	-90,2	-85,7
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture		**288,3**	**307,5**
Förvaltningsresultat		**253,1**	**224,2**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	16	1 311,2	406,2
Värdeförändring derivat	23	66,5	-62,3
Resultat före skatt		**1 666,0**	**651,4**
Skatt på årets resultat	14	-355,5	-113,9
Årets resultat		**1 310,5**	**537,5**
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		**1 310,5**	**537,5**

Mkr	Not	2021	2020
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 305,0	519,7
Innehav utan bestämmande inflytande		5,5	17,7
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning*	15	33,64	13,24
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning**		33,57	13,23
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental*		37 748,2	36 946,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental**		37 835,4	36 993,3

* Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till nyemission av 1 000 000 aktier den 8 juli 2020, nyemission av 285 990 aktier den 3 augusti 2021 samt nyemission av 1 500 000 aktier den 22 november 2021.
** Utspädning avseende konvertibellån på 3 år med förfall 2022.

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1-3, 29-35		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	12 665,5	9 462,3
Nyttjanderätt, tomträtter	11	163,6	194,2
Materiella anläggningstillgångar	17	7,3	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 836,4**	**9 657,7**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint venture	19	244,1	93,5
Fordringar på intresseföretag och joint venture	32	161,7	136,5
Andra långfristiga fordringar		17,1	1,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		**422,9**	**231,7**
Uppskjuten skattefordran	24	55,5	57,4
Summa anläggningstillgångar		**13 314,8**	**9 946,8**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	14,3	14,2
Aktuell skattefordran		0,5	0,1
Fordringar på intresseföretag och joint venture		107,5	0,0
Övriga fordringar		32,5	24,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	24,2	37,6
		179,0	76,2
Likvida medel		87,4	280,1
Summa omsättningstillgångar		**266,4**	**356,3**
SUMMA TILLGÅNGAR		**13 581,2**	**10 303,1**

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1-3, 29-35		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		98,1	93,7
Tillskjutet kapital/Hybridobligation		412,5	447,8
Övrigt tillskjutet kapital		1 305,6	863,0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 401,1	2 127,8
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 217,3**	**3 532,3**
Innehav utan bestämmande inflytande		26,6	102,9
Summa eget kapital		**5 243,9**	**3 635,2**
Långfristiga skulder	26,27		
Räntebärande skulder	22,23	3 454,2	4 059,6
Övriga långfristiga skulder	28	48,1	0,0
Leasingskulder	11	163,6	194,2
Derivatinstrument	23	70,9	166,5
Uppskjuten skatteskuld	24	857,3	586,8
Summa långfristiga skulder		**4 594,1**	**5 007,1**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	22,23	3 412,4	1 486,6
Leverantörsskulder		74,3	43,0
Derivatinstrument	23	0,0	0,8
Aktuell skatteskuld		15,8	18,0
Skulder till intresseföretag och joint venture		107,5	0,0
Övriga skulder		26,3	19,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	106,9	93,3
Summa kortfristiga skulder		**3 743,2**	**1 660,8**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**13 581,2**	**10 303,1**

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Tillskutet kapital/ Hybridobligation	Övrigt tillskutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Eget kapital hänförligt innehav utan bestämmande inflytande	Eget kapital	Totalt eget kapital
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		537,5
Övrigt totalresultat					0,0			0,0
Summa totalresultat för året				**519,7**	**519,7**	**17,7**		**537,5**
Nyemisson	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**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**93,7**	**447,8**	**863,0**	**2 127,8**	**3 532,3**	**102,9**		**3 635,2**
Årets resultat				1 305,0	1 305,0	5,5		1 310,5
Övrigt totalresultat					0,0			0,0
Summa totalresultat för året				**1 305,0**	**1 305,0**			**1 310,5**
Nyemisson	4,4		442,6 ***		447,0			447,0
Utdelning hybridobligation		-35,3			-35,3			-35,3
Utdelning aktier				-67,4	-67,4	-1,0		-68,4
Förvärv av minoritet				35,7	35,7	-80,9		-45,2
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**4,4**	**-35,3**	**442,6**	**-31,7**	**380,0**	**-81,9**		**298,1**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**98,1**	**412,5**	**1 305,6**	**3 401,1**	**5 217,3**	**26,6**		**5 243,9**

* Varav transaktionskostnader 3,1 Mkr.
** Varav transaktionskostnader 0,3 Mkr.
***Varav transaktionskostnader 10,5 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29		
Driftnetto		396,0	368,5
Central administration		-55,5	-52,9
Betalt finansnetto		-126,0	-120,4
Ej kassaflödespåverkande poster		1,3	1,3
Betald inkomstskatt		-3,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		**212,8**	**196,5**
Förändringar från rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		22,5	-27,9
Förändringar av rörelseskulder		26,4	9,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**261,7**	**178,5**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-359,9	-599,2
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-868,1	-382,7
Förvärv av intresseföretag		-292,6	0,0
Försäljning av förvaltningsfastighet via dotterföretag		221,9	0,0
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture		364,9	59,1
Investering fordringar intresseföretag och joint venture		-22,6	-116,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-956,4**	**-1 039,5**

Mkr	Not	2021	2020
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 424,1	908,0
Amortering av lån		-132,6	-125,6
Återbetalning av övriga lån och depositioner		-660,0	0,0
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande		-413,0	0,0
Emission		387,0	111,9
Hybridobligation		0,0	99,7
Utdelning hybridobligation		-35,2	-29,9
Utbetald utdelning		-68,4	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**501,9**	**963,4**
Årets kassaflöde		**-192,7**	**102,4**
Likvida medel vid årets ingång		280,1	177,7
Likvida medel vid årets utgång		87,4	280,1

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2021	2020
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	64,1	61,1
Resultat från andel i intresseföretag	9	0,0	1,6
Övriga rörelseintäkter	5	3,2	0,2
Summa rörelseintäkter		**67,3**	**62,9**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	6	-27,5	-28,5
Övriga externa kostnader	8	-16,2	-20,1
Personalkostnader	7	-11,6	-7,9
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-39,7	-38,7
Summa rörelsekostnader		**-95,0**	**-95,2**
Rörelseresultat		**-27,7**	**-32,3**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		334,1	0,0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9	-16,5	-3,6
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	50,6	31,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-50,9	-53,8
Värdeförändring derivat	23	1,8	8,8
Summa finansiella poster		**319,1**	**-16,9**
Resultat efter finansiella poster		**291,3**	**-49,2**
Bokslutsdispostioner	13	38,5	49,4
Resultat före skatt		**329,8**	**0,2**
Skatt på årets resultat	14	-23,3	-0,6
Årets resultat		**306,5**	**-0,4**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Mkr	Not	2021	2020
Årets resultat		306,5	-0,4
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Totalresultat för året		**306,5**	**-0,4**

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	30		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	16	696,9	636,9
Inventarier, verktyg och installationer	17	0,4	0,3
Summa materiella anläggningstillgångar		**697,2**	**637,2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	1 426,5	707,0
Fordringar hos koncernföretag	32	1 672,3	1 508,4
Andelar i intresseföretag och joint venture	19	116,5	2,2
Fordringar hos intresseföretag och joint venture	30	161,7	136,5
Uppskjuten skattefordran	24	23,5	29,2
Andra långfristiga fordringar		1,6	1,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 402,1**	**2 385,0**
Summa anläggningstillgångar		**4 099,3**	**3 022,2**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3	6,2	3,8
Övriga fordringar		71,7	8,4
Övriga fordringar intresseföretag och joint venture		107,5	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	14,3	10,5
Summa omsättningstillgångar		**199,7**	**22,8**
Kassa och bank		14,9	235,9
Summa omsättningstillgångar		**214,6**	**258,7**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 313,9**	**3 280,9**

Mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	30		
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		98,1	93,7
Uppskrivningsfond		9,9	9,9
Reservfond		21,4	21,4
Summa bundet eget kapital		**129,6**	**125,1**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 267,9	825,2
Balanserat resultat		340,9	444,1
Årets resultat		306,5	-0,4
Summa fritt eget kapital		**1 915,3**	**1 268,9**
Summa eget kapital		**2 044,8**	**1 394,0**
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	24	25,8	10,7
Långfristiga skulder	26,27		
Obligationslån	22	496,8	327,7
Skulder till kreditinstitut	22,23	410,5	286,0
Övriga långfristiga skulder	22	0,0	11,4
Derivatinstrument	23	70,9	165,9
Skulder till koncernföretag	22,23	1 042,0	869,0
Summa långfristiga skulder		**2 020,2**	**1 660,0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22,23	40,3	179,3
Leverantörsskulder		35,5	12,4
Derivatinstrument	23	0,0	0,8
Övriga skulder		18,7	9,3
Övriga skulder intresseföretag och joint venture		107,5	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	21,1	14,4
Summa kortfristiga skulder		**223,1**	**216,2**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 313,9**	**3 280,9**

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
Mkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
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
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**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**93,7**	**9,9**	**21,4**	**825,2**	**444,1**	**-0,4**	**1 394,0**
Nyemission	4,4			442,6***			447,0
Utdelning hybridobligation					-35,3		-35,3
Disposition av föregående års resultat					-0,4	0,4	0,0
Utdelning					-67,4		-67,4
Förskjutning mellan fritt och bundet		0,1			0,0		-0,1
Årets resultat						306,5	306,5
Utgående eget kapital 2021-12-31	**98,1**	**9,9**	**21,4**	**1 267,9**	**340,9**	**306,5**	**2 044,8**

* Varav transaktionskostnader 3,1 Mkr.
** Varav transaktionskostnader 0,3 Mkr.
***Varav transaktionskostnader 10,5 Mkr.

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2021	2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29		
Rörelseresultat		-27,7	-32,3
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		39,7	36,1
Erhållna räntor		1,0	1,3
Betalda räntor		-50,6	-53,7
Betald inkomstskatt		-2,5	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		**-40,1**	**-48,6**
Förändringar från rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		-177,9	-13,9
Förändringar av rörelseskulder		131,3	5,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-86,7**	**-57,4**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-99,0	-35,6
Förvärv av aktier i dotterföretag		-711,9	0,0
Försäljning av dotterföretag		551,9	0,0
Förvärv av andelar i intresseföretag och joint venture		-292,0	0,0
Förändring andra långfristiga fordringar		0,0	0,2
Investering fordringar i intresseföretag och joint venture		-22,9	-121,0
Tillkommande fordringar koncernmellanhavanden		-173,4	-344,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-747,3**	**-500,4**

Mkr	Not	2021	2020
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		386,9	111,9
Hybridobligation		0,0	99,7
Utdelning hybridobligation		-35,3	-29,9
Upptagna lån		711,2	18,0
Återbetalning av lån		-546,0	0,0
Amortering av lån		-10,5	-30,5
Tillkommande skulder koncernmellanhavanden		173,0	453,6
Erhållen utdelning		1,0	0,8
Utbetald utdelning		-67,4	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**612,9**	**623,6**
Årets kassaflöde		**-221,1**	**65,8**
Likvida medel vid årets ingång		235,9	170,0
Likvida medel vid årets utgång		14,9	235,9

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.

Bolaget har två obligationer noterade på Nasdaq Stockholm, varav en hållbar hybridobligation noterad på Sustainable Bond List.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2021 har godkänts av styrelsen den 25 mars 2022 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 12 maj 2022.

NOT 2 Redovisningsprinciper

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper

Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft under räkenskapsåret
De 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 2021 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.

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 åsra 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, samhäll, handel och kontor. Koncernledningen följer upp hyresintäkter, driftskostnader, driftnetto, överskottsgrad och verkligt värde. För mer information se not 33.

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 erhölls 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.

Tillgångsförvärv
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. Som alternativ till denna bedömning kan koncernen välja att istället använda sig av det så kallade "koncentrationstestet". Trianon har valt att tillämpa detta test efter den 1 januari 2020. Detta test 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 fallet testet påvisar att, i allt väsentligt, hela 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.
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 hänförbara 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.

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 dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna 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 köpeskilling. Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar 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.

Det verkliga värdet på identifierbara tillgångar och skulder i den förvärvade verksamheten fastställs vid förvärvstidpunkten. Dessa verkliga värden innefattar även

de andelar i dotterföretagen 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 dotterföretagets tillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i rapporten över totalresultat.

Övriga konsolideringsprinciper
Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag 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 intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag 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 intresseföretag 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 intresseföretag. 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
Hyresintäkter
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.

Hyresintäkter redovisas först när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Hyresintäkter 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 gör en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. 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.

Hyresintäkter 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 hyresaviseringarna ingår även tillägg såsom exempel el, värme och fastighetsskatt. 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 fastighetsskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

Övriga intäkter
Övriga intäkter utgörs av intäkter av förtidsinlösen av hyreskontrakt, intäkter från fastighetsförvaltning av intresseföretag 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 ämna en ekonomisk fördel som uppfyller vissa kriterier. Statliga avdrag 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 bolagets marginella låneränta som för närvarande uppgår till mellan 3,25 och 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 undantagsreglerna 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 koncerngemensamma 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 förpliktigat, 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 accectera 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 intresseföretag 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.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller regleras. 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 dotterföretag, 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. 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 hänför 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 2021. Vid utgången av räkenskapsåret har 81 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats. Fastigheterna från Signatur Fastigheter, några nyförvärvade fastigheter under december 2021 och någon mindre projektfastighet av lägre värde har internvärderats.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheten Rolf 6, där ett byggrättsvärde är beaktat i projektkalkylen då projektet för fastigheten nu realiseras. Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdda byggrätter har ej värderats.

Förvaltningsfastigheter i intresseföretag 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 aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Låneutgifter som är direkt hänförbara 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 hänförbara 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 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 långivare 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 utsläckts eller överförts 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 nettoredovisas 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. Vinster 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 kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, 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 ålore 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 liknande 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
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.

Trianon redovisar sedan några år tillbaka 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 ränteexponeringar 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 nettning 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 sedan några år tillbaka 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 ränta på konvertibelt skuldbrev, och
- det vägda genomsnittet av antalet stamaktier som tillkommer om samtliga potentiella stamaktier, som ger upphov till utspädningseffekt konverteras till aktier.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER
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 eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventualförpliktelser 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.

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

Klassificering och uppställningsformer
Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är upprättade 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.

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet

för innehav i dotterföretaget. Det bokförda värdet prövas årsvis mot dotterföretagets 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 dotterföretag. 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 lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag och intresseföretag. 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 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 periodiseras 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

Ränteintäkter 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 koncernföretaget 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 dotterföretag som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Trianon tillämpar alternativregeln. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Intresseföretag
Andelar i intresseföretag 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 53,5 procent (55,7). 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 2 320 Mkr (2 460) säkrats med ränteswappar, vilket motsvarar 34 procent (44) av de räntebärande skulderna. Cirka 31 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 1,4 procent (1,7) samt inklusive swapräntor 1,9 procent (2,3). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 22,0 Mkr (11,0), 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 2021.

Under 2021 har nya swapavtal ingåtts om 300 Mkr på tio års löptid.

Enligt bolagets finanspolicy ska räntebindningstiden vara mellan två och fyra år. Den genomsnittliga räntebindningstiden var per bokslutsdagen 2,7 år (3,7).

Räntebindningsstruktur 2021-12-31

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2022	4 801	70%
2023	847	12%
2024	205	3%
2025 och framåt	1 002	15%
Summa	**6 855**	**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
2024	100	-0,3	0,40%	1,7	-2,2
2025	350	2,5	0,40%	14,3	-9,3
2027*	0	1,2	0,50%	0,0	0,0
2028	870	-61,7	1,80%	-4,8	-119,3
2029	700	-5,8	0,90%	42,5	-54,1
2031	300	-6,8	1,20%	21,6	-35,0
Summa	**2 320**	**-70,9**	**1,20%**	**75,4**	**-219,9**

*Forwardstartad swap om 100 Mkr med start 2024.

Räntederivat om 70,9 Mkr (166,5) redovisas som långfristiga och 0,0 Mkr (0,8) 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 53,3 procent (55,7).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2021 till 6 866,5 Mkr (5 546,2), varav konvertibellån utgör 11,4 Mkr (11,4) samt 0 Mkr (0) utgör outnyttjad del av checkkredit om totalt 35 Mkr (25).

Kapitalbindningsstruktur
Upplåning ska enligt finanspolicyn ske från minst tre motparter och i samband med förvärv av Signatur Fastigheter har antalet motparter ökat till 15 stycken. Enligt avtal omfattande 56 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 15 procent av krediterna ej understiga 1,75 ggr. Enligt avtal omfattande 69 procent ska koncernens belåningsgrad (räntebärande nettoskuld i relation till förvaltningsfastigheter) ej överstiga 60 procent samt enligt 15 procent ej överstiga 65 procent. Enligt avtal omfattande 45 procent av krediterna skall koncernens soliditet (eget kapital/balansomslutning) ej understiga 30 procent. Samtliga kriterier har uppfyllts för båda räkenskapsåren.

Efter räkenskapsårets utgång har 1 055 Mkr av lån med förfall 2022 förlängts på löptider mellan ett och tre år.

Enligt bolagets finanspolicy ska kapitalbindningstiden vara 2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var per bokslutsdagen 2,1 år (1,6).

Kapitalbindningsstruktur 2021-12-31 koncern

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2022*	3 412	50%
2023	2 577	37%
2024 och framåt	878	13%
Summa	**6 867**	**100%**

* Efter räkenskapsårets utgång har 1 055 Mkr av lån med förfall 2022 förlängts på löptider mellan ett och tre år.

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 2021-12-31, moderbolag

Förfallotidpunkt (År)	Volym (Mkr)	Andel (%)
2022	40	4%
2023	907	96%
2024 och framåt	0	0%
Summa	**948**	**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

Löptidsanalys odiskonterade skulder

Koncernen 2021-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder och derivat	Räntekostnader	Leverantörs-skulder	Övriga skulder	Summa
Inom 3 mån	256,1	24,5	74,3	107,5	462,4
4-6 mån	1 012,6	23,5	0,0	0,0	1 036,0
7-9 mån	176,8	20,5	0,0	0,0	197,3
10-12 mån	1 955,5	19,2	0,0	11,4	1 986,1
2 år	2 593,7	36,4	0,0	0,0	2 630,1
3 år	507,4	11,6	0,0	44,0	563,0
4 år	15,3	7,4	0,0	0,0	22,7
5 år	0,0	7,2	0,0	0,0	7,2
Efter 5 år	337,8	191,8	0,0	0,0	529,5
	6 855,1	**341,9**	**74,3**	**162,9**	**7 434,2**

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
7-9 mån	123,9	26,4	0,0	0,0	150,3
10-12 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**

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.

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021	2020	2021	2020
Kundfordringar	14,3	14,2	6,2	3,8
Fordringar hos intresseföretag	15,6	11,0	15,6	11,0
Fordringar hos joint venture	253,6	125,5	253,6	125,5
Fordringar hos dotterföretag	0,0	0,0	1 672,3	1 508,4
Upplupna intäkter	3,5	12,8	2,8	2,3
Övriga fordringar*	1,6	1,6	1,6	1,6
Summa	**288,6**	**165,1**	**1 952,1**	**1 652,6**

*Övriga fordringar avser reverslån.

Av ovanstående fordringar förfaller 125,3 Mkr inom 3 månader, 0,0 Mkr inom 1 år och övriga efter 5 år. Kreditförlusten finns i posten kundfordringar.

Fordringar på intresseföretag och joint venture löper med marknadsmässig ränta och kreditrisken i dessa bedöms som låg.

Exponering i finansiella fordringar exklusive likvida medel
Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021	2020	2021	2020
Kundfordringar	18,7	20,8	6,6	5,0
Reserv för förväntade kreditförluster	-4,4	-6,6	-0,4	-1,2
Summa kundfordringar	**14,3**	**14,2**	**6,2**	**3,8**

Under räkenskapsåret har reserv för förväntade kreditförluster minskat med 2,2 Mkr (-4,4). Konstaterade kundförluster har belastat resultatet med -1,5 Mkr.

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.

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021	2020	2021	2020
Bostäder	377,3	308,2	10,0	9,7
Lokaler	219,2	226,3	48,7	46,7
Garage och parkeringsplatser	21,4	18,7	5,4	4,7
Övrigt	0,2	0,0	0,0	0,0
Summa	**618,1**	**553,2**	**64,1**	**61,1**

Kontraktsförfallostruktur	Antal kontrakt	Årligt kontraktsvärde	Andel, %	Totalt kontrakts-värde under avtalstiden	Andel, %
Kommersiella lokalkontrakt, löptid					
2022	108	17,9	8%	14,8	2%
2023	102	51,5	24%	86,4	10%
2024	89	47,0	22%	117,6	14%
2025	56	43,9	20%	154,5	18%
Övriga t.o.m. 2041	48	55,1	26%	478,5	56%
Summa	**392**	**215,5**	**100%**	**851,8**	**100%**

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.
Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalhyreskontrakt uppgick till 4 år.

Not 5 Övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
Övriga rörelseintäkter	2021	2020	2021	2020
Lönerelaterade ersättningar/bidrag	0,4	0,6	0,0	0,0
Försäkringsersättning	1,0	0,7	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter	4,1	1,4	3,2	0,2
Summa	**5,5**	**2,6**	**3,2**	**0,2**

Not 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021	2020	2021	2020
El- och värmekostnader	67,8	42,5	8,8	6,2
Övriga driftskostnader	23,7	19,7	1,6	0,2
Reparation och underhåll	43,9	42,4	4,4	7,2
Fastighetsskatt	22,5	22,1	5,8	5,9
Personalkostnader	19,4	16,5	0,0	0,0
Övriga fastighetskostnader	50,3	44,1	6,9	9,1
Summa	**227,6**	**187,3**	**27,5**	**28,5**

Central administration / Övriga externa kostnader

	KONCERN	
MKR	2021	2020
Externa kostnader	29,6	28,5
Personalkostnader	24,5	23,1
Avskrivningar	1,3	1,3
Summa	**55,5**	**52,9**

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

Not 7 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	KONCERN		MODERBOLAG	
Medeltal anställda koncernen:	2021	2020	2021	2020
Män	48	41	2	1
Kvinnor	34	28	4	2
Summa	**82**	**69**	**6**	**3**

	KONCERN		MODERBOLAG	
Könsfördelning inom företagsledningen:	2021	2020	2021	2020
Styrelseledamöter inklusive suppleanter				
Män	5	5	5	5
Kvinnor	3	4	3	4
Summa	**8**	**9**	**8**	**9**

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
Löner och andra ersättningar:	2021	2020	2021	2020
Styrelsen och verkställande direktören	3,0	2,8	3,0	2,8
Övriga anställda	31,6	27,2	4,5	2,2
Summa	**34,6**	**30,0**	**7,5**	**5,0**

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
Sociala kostnader:	2021	2020	2021	2020
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1,4	1,3	1,4	1,3
Pensionskostnader för övriga anställda	3,1	2,3	0,8	0,6
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12,4	9,1	2,8	1,9
Summa	**16,9**	**12,7**	**5,0**	**3,8**

MKR Ersättningar och övriga förmåner till styrelse och verkställande direktören 2021:	Lön/arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Styrelse	1,1	0,0	0,0	1,1
Verkställande direktören	1,9	0,1	1,4	3,4
Övriga ledande befattningshavare, antal 5	4,5	0,0	1,1	5,6
Summa	**7,5**	**0,1**	**2,5**	**10,1**

MKR 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	0,0	0,6	2,8
Summa	**4,9**	**0,1**	**1,9**	**6,9**

Styrelsearvoden:
Styrelsearvode har under 2021 utgått med 300 000 kronor (250 000) till styrelseordföranden samt med 150 000 kronor (125 000) per person till övriga styrelseledamöter undantaget Olof Andersson samt med 75 000 kronor (62 500) vardera till styrelsesuppleanterna. Ersättning till revisionsutskottets ledamöter har utgått med 60 000 kronor (30 000) till ordföranden i revisionsutskottet samt 30 000 kronor (15 000) vardera till ledmötena. Revisionsutskottet har utgjorts av Boris Lennerhov (ordförande) samt Axel Barchan 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:

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021	2020	2021	2020
Mazars AB				
Revisionsuppdrag	1,7	1,8	2,3	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,5	0,5	0,0	0,5
Övriga uppdrag	0,1	0,1	0,0	0,1
Summa	**2,3**	**2,4**	**2,3**	**2,4**

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021	2020	2021	2020
KPMG AB				
Revisionsuppdrag	0,2	0,0	0,0	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga uppdrag	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**0,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetstjänster.
Övriga tjänster är sådana som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021	2020	2021	2020
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	20,5	83,9	-16,5	-2,0
Omvärdering av andelar när intresseföretag övergår till dotterföretag	21,2*	0,0	0,0	0,0
Summa	**41,7**	**83,9**	**-16,5**	**-2,0**

*Omvärdering av andelar i intresseföretag sker när innehavet i Signatur Fastigheter AB övergår från intresseföretag till dotterföretag. Priset per aktie vid den tidpunkt då bestämmande inflytande uppstår har använts vid omvärdering.

Not 10 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR Finansiella intäkter	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter koncernföretag	0,0	0,0	47,3	30,4
Ränteintäkter övriga	2,7	0,2	3,3	1,4
Summa	**2,7**	**0,2**	**50,6**	**31,8**

Not 11 Leasingavtal

Enligt IFRS 16 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.

	2021	2020
Materiella anläggningstillgångar, Nyttjanderätt tomträtter		
Ingående värde	194,2	190,6
Tillkommande avtal	12,3	3,6
Avgående avtal	-42,9	0,0
Utgående värde	**163,6**	**194,2**
Långfristiga skulder, leasingskuld		
Ingående värde	194,2	190,6
Tillkommande avtal	12,3	3,6
Avgående avtal	-42,9	0,0
Utgående värde	**163,6**	**194,2**
Då värdet på nyttanderättstillgångarna och leasingskulden uppgår till samma belopp påverkas inte eget kapital.		
Räntekostnader för leasingskulder	6,4	6,4

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

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

Förfallotidpunkter leasingskuld

	KONCERN	
MKR	2021	2020
Inom 1 år	5,3	6,4
Mellan 1-5 år	22,4	25,6
Senare än 5 år	135,9	162,2
Summa	**163,6**	**194,2**

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

Förfallotidpunkter

	MODERBOLAG	
MKR	2021	2020
Inom 1 år	0,0	0,1
Mellan 1-5 år	0,0	0,4
Senare än 5 år	0,0	2,1
Summa	**0,0**	**2,6**

Mark tillhörande Liljan 12 har förvärvats under året, vilken tidigare omfattats av tomträttsavtal.
Årets totala kostnad för leasingavtal för moderbolaget uppgick till 0,1 Mkr (0,1).

Not 12 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR Finansiella kostnader	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader koncernföretag	0,0	0,0	0,3	0,2
Räntekostnader övriga	88,8	83,3	48,8	51,3
Övriga finansiella kostnader	1,4	2,4	1,8	2,4
Summa	**90,2**	**85,7**	**50,9**	**53,8**

Not 13 Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAG	
MKR	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	38,5	49,4
Summa	**38,5**	**49,4**

Not 14 Skatt på årets resultat

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt				
Årets skatteintäkt / skattekostnad	-9,3	-4,1	0,0	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-3,0	0,0	-2,9	0,0
Summa aktuell skatt	**-12,3**	**-4,1**	**-2,9**	**0,0**
Uppskjuten skatt				
Obeskattade reserver	-1,0	-1,1	0,0	0,0
Finansiella instrument	-19,7	6,9	-25,7	-1,8
Underskottsavdrag	20,3	4,8	4,0	1,2
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-342,8	-120,4	1,4	0,0
Summa uppskjuten skatt	**-343,2**	**-109,8**	**-20,4**	**-0,6**
Summa skatt	**-355,5**	**-114,0**	**-23,3**	**-0,6**
Resultat före skatt	1 666,0	651,4	329,8	0,3
Skatt enligt gällande skattesats	-343,2	-139,4	-67,9	-0,1
Skatt hänförlig till tidigare år	-3,0	3,0	-2,9	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	8,6	17,9	-3,4	0,4
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	0,0	3,4	0,0	-0,7
Nyttjat ej värderat skattemässigt underskott	-4,3	0,1	-4,1	0,0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	11,8	-14,4	68,4	-1,2
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,1	13,2	0,0	0,8
Justering uppskjuten skatt tidigare år	-17,8	0,0	-13,3	0,0
Ej redovisad uppskjuten skattefordran hänförligt till temporära skillnader förvaltningsfastigheter	-8,6	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	1,1	2,3	0,0	0,2
Summa skattekostnad	**-355,5**	**-113,9**	**-23,3**	**-0,6**

Not 15 Resultat per aktie

	2021	2020
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning	33,64	13,24
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	33,57	13,23
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 305,0	519,7
Utdelning hybridobligation	-35,2	-29,9
Årets resultat efter avdrag utdelning hybridobligation	**1 269,8**	**489,8**

Resultat per aktie före utspädning
Beräkningen av resultat per aktie före utspädning har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för utdelning hybridobligation och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2021 uppgående till 37 748,2 (36 946,4).

	2021	2020
Antal aktier 31 december	39 251,49	37 465,50
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	37 748,19	36 946,40

Resultat per aktie efter utspädning
Beräkningen av resultat per aktie efter utspädning har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för utdelning hybridobligation och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2021 uppgående till 37 835,4 (36 993,3). Någon materiell skillnad på resultatet före och efter utspädning har ej uppstått då återföring av ränta hänförlig till resultat efter utspädning ej varit väsentlig.

	2021	2020
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	37 748,19	36 946,40
Effekt av konvertibellån	87,2	46,9
Vägt genomsnittligt antal aktier under året efter utspädning	37 835,37	36 993,28

Not 16 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

MKR	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter	2021	2020
Ingående balans	9 462,3	7 958,4
Investeringar via bolag	2 693,6	592,0
Investering nya förvaltningsfastigheter	50,1	421,1
Övriga investeringar*	309,8	159,6
Försäljning	-492,1	0,0
Försäljning till intresseföretag och joint venture	-669,4	-75,0
Värdeförändring	1 311,2	406,2
Utgående redovisat värde	**12 665,5**	**9 462,3**

* 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 1 253,6 Mkr (406,2) och värdeförändring avyttrade fastigheter uppgår till 57,6 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	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	757,6	722,0
Investeringar	98,7	35,6
Omklassificering	0,0	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**856,3**	**757,6**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-130,6	-93,0
Årets avskrivningar	-38,7	-37,6
Omklassificering	0,0	0,0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-169,3**	**-130,6**
Ingående ackumulerade uppskrivningar	9,9	10,0
Årets avskrivningar	0,0	-0,1
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**9,9**	**9,9**
Utgående redovisat värde	**696,9**	**636,9**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 153 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar sig på 75 procent (66) bostäder, 10 procent (9) samhällsfastigheter, 11 procent (20) handel samt 4 procent (5) kontor. Fastigheterna har värderats externt i december 2021 enligt nedan.

MKR	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter enligt	2021	2020
Extern värdering	10 218,3	9 402,5
Intern värdering	2 267,6	40,7
Pågående projekt	179,6	19,1
Utgående redovisat värde	**12 665,5**	**9 462,3**

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

Vid periodens utgång har 81 procent av det totala fastighetsvärdet externvärderats. Fastigheterna från Signatur Fastigheter, några nyförvärvade fastigheter under december 2021 och någon mindre projektfastighet av lägre värde har internvärderats.

Byggrätter och potentiella byggrätter har inte externvärderats på befintliga fastigheter förutom på fastigheten Rolf 6, där ett byggrättsvärde är beaktat i projektkalkylen då projektet för fastigheten nu realiseras. Ej detaljplanerade byggrätter eller ej tillträdda byggrätter har inte externvärderats.

Externvärderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s. k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en fem- till femtonårig kalkylperiod använts. För fastigheten Rolf 6 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, 2,0% årligen under kalkylperioden
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 2,0% till 6,5%

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 projektvinsten för projektet och avräknas i förhållande till färdigställandegrad. Räntekostnad om 0,0 Mkr (0,9) 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	
	2021	2020
Fastighetsintäkter	618,1	553,2
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-227,6	-187,3
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 +/- 633 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	Samhäll	Handel	Kontor
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-1 194/+1 606	-116/+142	-132/+167	-61/+79
Hyresintäkt	1,0 procentenhet	+146/-146	+18/-18	+19/-19	+7/-7
Driftskostnad	1,0 procentenhet	-48/+48	-4/+4	-5/+5	-1/+1
Vakansgrad (kommersiellt)	1,0 procentenhet	-18/+18	-16/+16	-13/+13	-6/+6

Antaganden per segment vid fastställande av verkligt värde

		Bostäder	Samhäll	Handel	Kontor
Direktavkastning	%	2,0 - 4,3	3,7 - 6,1	4,0 - 6,5	4,1 - 4,9
Kalkylränta	%	4,0 - 6,3	5,7 - 8,2	5,9 - 8,6	6,1 - 7,0
Långsiktig vakans	%	0,0 - 8,0*	0,5 - 6,6	1,0 - 8,0**	4,1 - 5,0
Drift och underhåll	kr/kvm	371 - 586	200 - 486	155 - 1 521	411 - 535

* I några av bostadsfastigheterna finns inslag av kommersiella ytor vilket är beaktat i den långsiktiga vakansen.
** Handelsfastigheter består främst av närhandel såsom livsmedel etc. vilket medför en något lägre långsiktig vakans.

Not 17 Materiella anläggningstillgångar

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6,9	6,9	0,8	0,8
Investeringar	0,5	0,0	0,2	0,0
Investeringar via bolag	5,7	0,0	0,0	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**13,1**	**6,9**	**1,0**	**0,8**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5,7	-5,2	-0,5	-0,4
Årets avskrivningar	-0,1	-0,5	-0,2	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5,8**	**-5,7**	**-0,7**	**-0,5**
Utgående redovisat värde	**7,3**	**1,2**	**0,4**	**0,3**

Not 18 Andelar i koncernföretag

	MODERBOLAG	
MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	707,0	686,1
Investeringar	932,2	270,9
Försäljningar	-214,1	-271,0
Aktieägartillskott	1,4	21,0
Utgående anskaffningsvärden	**1 426,5**	**707,0**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel (%)	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Fastena Bryggan 2 AB	556998-3264	Malmö	0	0%	0,0	19,2
Fastighets AB Sockerbetan Holding	556878-0562	Malmö	500	100%	0,2	0,2
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
Rosengård Centrum TH AB	556730-3168	Malmö	0	0%	0,0	178,3
Signatur Fastigheter AB	556648-6204	Malmö	34 978 468	100%	669,7	0,0
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö		100%	33,2	6,6
Svedala Folkets Hus AB	559291-2223	Malmö	250	100%	4,9	0,0
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	500	100%	5,4	0,2
Trianon Almhög Fastighets AB	559165-6938	Malmö	500	100%	1,3	1,3
Trianon Antilopen AB	556910-8987	Malmö	50 000	100%	8,9	8,9
Trianon Arlöv 22 AB	559257-0153	Malmö	0	0%	0,0	0,0
Trianon Beckasinen AB	559254-3432	Malmö	250	100%	0,5	0,0
Trianon Bryggan 1 AB	556928-0281	Malmö	1 000	100%	-0,2	-0,2
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
Trianon Concordia AB	559066-5534	Malmö	0	0%	0,0	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 Hanna AB	559191-4709	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Hermodsdal 4 AB	556894-9589	Malmö	2 000	100%	10,0	10,0

tabellen fortsätter på nästa sida

Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Kapitalandel (%)	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Trianon Hermodsdal 5 AB	556894-9571	Malmö	2 000	100%	6,9	6,9
Trianon Hermodsdal 9 AB	559336-1537	Malmö	25 000	100%	30,2	0,0
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	8,2
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	3,4
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 Macken AB	556717-8164	Malmö	1 000	100%	15,0	0,0
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 Fastighets AB	559194-2288	Malmö	500	100%	6,6	6,6
Trianon Resursen AB	556082-2610	Malmö	1 000	100%	32,2	32,2
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 Skrattmåsen AB	556696-8763	Malmö	2 500	100%	0,8	0,3
Trianon Slussen AB	556939-3910	Malmö	500	100%	1,4	1,4
Trianon Smedjan AB	559225-5284	Malmö	500	100%	0,3	0,1
Trianon Sorgenfri AB	559212-7442	Malmö	500	100%	0,5	0,5
Trianon Stacken AB	556894-9563	Malmö	2 000	100%	9,6	9,6
Trianon Spiralen KB	969628-2525	Malmö		100%	15,8	0,0
Trianon Storgatan AB	556749-3738	Malmö	1 000	100%	0,2	0,2
Trianon Svedala 25 AB	559165-1558	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Svedalagården AB	559290-9658	Malmö	250	100%	130,5	0,0
Trianon Tegelstenen 1 AB	559221-3051	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Fastighetsutveckling AB	559257-0138	Malmö	250	100%	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 20 AB	559258-4394	Malmö	0	0%	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 21 AB	559332-9567	Malmö	250	100%	0,0	0,0
Trianon Tegelstenen 7 AB	559254-3580	Malmö	500	100%	0,3	0,1
Trianon Torna AB	556997-2382	Malmö	500	100%	2,4	2,4
Trianon Vallen AB	556406-8822	Malmö	1 000	100%	12,4	0,0
Trianon Vivaldi AB	559165-1608	Malmö	500	100%	0,1	0,1
Trianon Vårsången 2 AB	556984-5646	Malmö	500	100%	5,1	5,1
Trianon Vårsången AB	556645-6819	Malmö	1 000	100%	20,4	20,4
Vårsången Invest AB	559023-3788	Malmö	500	100%	0,1	0,1
					1 426,5	**707,0**

Koncernen äger genom ovan nämnda dotterföretag 100% i ytterligare 79 bolag, vilka framgår i respektive dotterföretags årsredovisning.

Uppgifter om innehav utan bestämmande inflytande	Andel utan bestämmande inflytande	Totalt	Varav utan bestämmande inflytande
Malmö Häggen AB:	**32,5%**		
Årets totalresultat 2021		15,2	4,9
Fr.o.m. 1 juli är bolaget helägt			
Skattmåsen Po Limhamn KB:	**50,0%**		
Årets totalresultat 2021		2,9	1,5
Fr.o.m. 1 juli är bolaget helägt			
Söderfrö Fastighets AB:	**50,0%**		
Årets totalresultat 2021		1,0	0,5
Fr.o.m. 1 juli är bolaget helägt			
Signatur Fastigheter AB:	**3,9%**		
Årets totalresultat 2021		-39,2	-1,5
Totala tillgångar		1 677,7	
Totala skulder		999,4	
Nettotillgångar		678,3	26,5
Årets kassaflöde		-47,8	-1,9

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel (%)	Röst-andel (%)	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Five Tre Fastighets AB*	556680-8480	Malmö	50%	50%	9,1	6,6
Trianon Tegelstenen 11 AB*	559254-3465	Malmö	45%	45%	0,0	0,0
Burlöv Center Fastighets AB**	559165-1566	Malmö	50%	50%	117,8	87,0
Trianon Tegelstenen 16 AB**	559257-0120	Malmö	50%	50%	0,0	-0,1
Landshövdingen Holding AB**	559319-3476	Malmö	50%	50%	117,4	0,0
					244,1	**93,5**

*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	19,8	10,7	2,6
Trianon Tegelstenen 11 AB	559254-3465	Malmö	19,9	30,6	-16,5
Burlöv Center Fastighets AB	559165-1566	Malmö	477,1	359,4	30,8
Trianon Tegelstenen 16 AB	559257-0120	Malmö	38,6	39,8	-0,2
Landshövdingen Holding AB	559319-3476	Malmö	368,9	251,5	3,1
Signatur Fastigheter AB	556648-6204	Malmö	0,0	0,0	21,9

Not 19 Andelar i intresseföretag och joint venture

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	93,5	6,6	2,2	5,6
Förvärv	276,1	0,1	276,1	0,5
Resultatandel avyttrade intresseföretag	22,1	0,0	0,0	0,0
Resultatandel kvarvarande intresseföretag	-13,9	0,6	-16,5	0,0
Resultatandel joint venture	33,7	86,8	0,0	-0,5
Årets uttag/Försäljningar	-183,8	-0,6	-161,8	-3,4
Aktieägartillskott	16,5	0,0	16,5	0,0
Utgående anskaffningsvärden	**244,1**	**93,5**	**116,5**	**2,2**

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4,2	0,2	3,7	0,0
Förutbetalda tomträttsavgifter	2,7	3,0	0,0	0,0
Övriga förutbetalda kostnader	13,8	21,6	7,8	8,3
Upplupna ränteintäkter	1,6	1,5	1,6	0,9
Upplupna hyresintäkter	1,9	9,0	1,2	0,6
Övriga upplupna intäkter	0,0	2,3	0,0	0,7
Summa	**24,2**	**37,6**	**14,3**	**10,5**

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 1,75 gånger.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria så som derivatskuld och uppskjuten skatteskuld och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Belåningsgrad används därför som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl återläggs derivatskuld och uppskjuten skatteskuld vid beräkning av långsiktigt substansvärde, se härledning av nyckeltal sid 68.

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

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 2021-01-01	37 465,5	2,50	93,7
Emission 2021-08-03	286,0	2,50	0,7
Emission 2021-11-22	1 500,0	2,50	3,8
Utgående 2021-12-31	39 251,5	2,50	98,1

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.

MODERBOLAGET
Aktiekapital:
Aktiekapitalet består vid årets slut av 1 521 118 A-aktier med vardera en röst och 37 730 372 B-aktier med vardera 1/10 dels röst, sammanlagt 39 251 490 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.

Utdelning:
Utdelning om 2,00 kronor per aktie (1,80) kommer att föreslås bolagsstämman 2022, motsvarande ett belopp om 78,5 Mkr (67,4).

Not 22 Upplåning

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	2 957,4	3 693,7	410,5	286,0
Obligationslån	496,8	327,7	496,8	327,7
Skuld till koncernföretag	0,0	0,0	1 042,0	869,0
Övriga skulder	48,1	38,2	0,0	11,4
Summa långfristig upplåning	**3 502,3**	**4 059,6**	**1 949,3**	**1 494,1**
Amortering inom 2-5 år	3 158,1	4 032,8	907,3	625,1
Amortering senare än 5 år	344,2	26,8	1 042,0	869,0
Kortfristiga skulder				
Lån från banker och övriga kreditinstitut	3 401,0	1 486,6	40,3	179,3
Övriga skulder	11,4	0,0	11,4	0,0
Summa kortfristig upplåning	**3 412,4**	**1 486,6**	**51,7**	**179,3**
Kreditfaciliteter				
Checkräkningskrecit beviljat	35,0	25,0	35,0	25,0
Checkräkningskredit beviljat belopp	35,0	25,0	35,0	25,0

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

Obligationslån uppgick till 496,8 Mkr (327,7), vilket utgörs av en icke säkerställd företagsobligation om ett belopp på 500 Mkr (328,0) med förfall 11 augusti 2023 (26 februari 2021). Obligationerna emitterades under en total ram om 500 Mkr (500) och löper på 2,5 år (3) med en rörlig ränta om Stibor 3m + 2,75 procent (4,50) utan Stiborgolv. Villkoren i emissionen innehåller covenanterna belåningsgrad <70% samt räntetäckningsgrad >1,5 ggr. Samtliga villkor 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 11 februari 2021 då 250 Mkr emitterades. Därefter emitterades 100 Mkr den 11 juni 2021 samt 150 Mkr den 5 oktober 2021.

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 Räntederivat

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående redovisat värde	167,3	133,5	166,7	131,5
Realiserad värdeförändring	-30,0	-28,4	-29,3	-27,0
Orealiserad värdeförändring	-66,5	62,3	27,5	18,2
Avdrag fordran dotterföretag*	0,0	0,0	-94,0	44,0
Utgående redovisat värde	**70,9**	**167,3**	**70,9**	**166,7**
Varav kortfristig del	0,0	0,8	0,0	0,8

* 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 24 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
Uppskjuten skattefordran	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skatt avseende				
Skattemässiga underskott i koncernföretag:				
Ingående balans	25,0	20,2	4,0	2,8
Förändring i balansräkningen	-3,0	0,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	19,8	4,8	4,9	1,2
Utgående redovisat värde	**41,8**	**25,0**	**8,9**	**4,0**
Finansiella instrument:				
Ingående balans	34,5	27,4	25,3	27,1
Förändring i resultaträkningen	-19,7	7,1	-10,7	-1,8
Utgående redovisat värde	**14,8**	**34,5**	**14,6**	**25,3**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	-2,1	0,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	1,0	-2,1	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**55,5**	**57,4**	**23,5**	**29,2**

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
Uppskjuten skatteskuld	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skatt avseende				
Obeskattade reserver i koncernföretag:				
Ingående balans	3,1	2,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	1,0	1,1	0,0	0,0
Utgående redovisat värde	**4,1**	**3,1**	**0,0**	**0,0**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:				
Ingående balans	583,7	467,3	10,7	10,6
Förändring i balansräkningen	-71,6	0,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	341,1	116,4	0,0	0,1
Utgående redovisat värde	**853,2**	**583,7**	**10,7**	**10,7**
Finansiella instrument:				
Ingående balans	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring i resultaträkningen	0,0	0,0	15,1	0,0
Utgående redovisat värde	**0,0**	**0,0**	**15,1**	**0,0**
Utgående redovisat värde	**857,3**	**586,8**	**25,8**	**10,7**

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna lönerelaterade kostnader	10,6	7,6	2,8	2,3
Upplupna räntor	6,1	8,5	3,2	2,9
Förutbetalda hyresintäkter	64,8	67,9	8,5	8,4
Övriga poster	25,5	9,3	6,5	0,8
Summa	**106,9**	**93,3**	**21,1**	**14,4**

Not 26 Ställda säkerheter

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter för kreditfaciliteter:				
Fastighetsinteckningar	6 522,8	4 872,0	494,1	496,0
Summa	**6 522,8**	**4 872,0**	**494,1**	**496,0**

Not 27 Eventualförpliktelser / ansvarsförbindelser

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0,0	0,0	4 166,6	3 571,8
Summa	**0,0**	**0,0**	**4 166,6**	**3 571,8**

Not 28 Övriga långfristiga skulder

MKR	KONCERN		MODERBOLAG	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskott	44,0	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	4,1	0,0	0,0	11,4
Summa	**48,1**	**0,0**	**0,0**	**11,4**

Not 29 Kassaflödesanalys

	KONCERN		MODERBOLAG	
MKR	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys				
Betalt finansnetto				
Erhållen ränta	0,5	0,0	1,0	1,3
Erlagd ränta	-120,1	-113,9	-50,6	-53,7
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-6,4	-6,4	0,0	0,0
Summa betalt finansnetto	**-126,0**	**-120,4**	**-49,6**	**-52,4**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1,3	1,3	39,7	37,7
Orealiserad resultatandel i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	-1,6
Summa	**1,3**	**1,3**	**39,7**	**36,1**

Förvärvade och avyttrade tillgångar och skulder 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:	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	2 690,4	592,0
Maskiner inventarier	14,4	0,0
Uppskjuten skattefordran	7,1	0,0
Rörelsefordringar	103,2	2,0
Likvida medel	84,1	3,6
Fordringar, ägare	0,0	164,2
Långfristiga skulder	-1 285,2	-264,4
Övriga rörelseskulder och avsättningar	-128,0	-12,6
Summa nettotillgångar	**1 486,0**	**484,8**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-84,1	-3,6
Förvärv av aktier från icke bestämmande inflytande	-312,0	0,0
Förvärv av intresseföretag	-161,8	0,0
Överenskommen reglering av fordran respektive skuld till säljaren vid förvärv av bolag	0,0	-98,5
Betalning egna aktier	-60,1	0,0
Påverkan på likvida medel	868,0	382,7

Avyttrade nettotillgångar via dotterföretag:	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	1 096,3	75,0
Uppskjuten skattefordran	1,1	0,0
Rörelsefordringar	38,7	0,0
Likvida medel	15,0	0,0
Långfristiga skulder	-521,7	0,0
Uppskjutna skatteskulder	-71,6	0,0
Övriga rörelseskulder och avsättningar	-13,7	-75,0
Resultat vid avyttring	57,7	59,1
Summa nettotillgångar	**601,8**	**59,1**
Avgår: Likvida medel	-15,0	0,0
Påverkan på likvida medel	586,8	59,1

KONCERN				Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2020-12-31	Kassaflödes-påverkande	Förvärv/ Försälj-ning	Nyttjanderätt	Omklass	2021-12-31
Långfristiga och kortfristiga skulder	5 740,4	631,5	763,5	-30,6	-26,5	7 078,3
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**5 740,4**	**631,5**	**763,5**	**-30,6**	**-26,5**	**7 078,3**

KONCERN				Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2019-12-31	Kassaflödes-påverkande	Förvärv	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" avser överenskommen reglering av skuld i samband med förvärv till säljare.

MODERBOLAGET				Ej kassaflödespåverkande		
Poster från finansieringsverksamheten	2020-12-31	Kassaflödes-påverkande	Förvärv	Nyttjanderätt	Omklass	2021-12-31
Långfristiga och kortfristiga skulder	793,0	154,7	0,0	0,0	0,0	947,7
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**793,0**	**154,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**947,7**

MODERBOLAGET			Ej kassaflödespåverkande			
Poster från finansieringsverksamheten	2019-12-31	Kassaflödes påverkande	Förvärv	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**

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	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
KONCERNEN	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos intresseföretag	15,6	11,0				
Fordringar hos joint venture	253,6	125,5				
Kundfordringar	14,3	14,2				
Övriga fordringar	49,6	26,0				
Upplupna intäkter	3,5	12,8				
Likvida medel	87,4	280,1				
Räntebärande skulder					6 863,9	5 546,2
Leasingskulder					163,6	194,2
Räntederivat			70,9	167,3		
Leverantörsskulder					74,3	43,1
Skuld joint venture					107,5	0,0
Övriga skulder					26,3	19,1
Upplupna kostnader					42,1	25,4
Summa	**424,0**	**469,6**	**70,9**	**167,3**	**7 277,7**	**5 828,0**

MKR	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
MODERBOLAGET	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar hos intresseföretag	15,6	11,0				
Fordringar hos joint venture	253,6	125,5				
Fordringar hos koncernföretag	1 672,3	1 508,4				
Kundfordringar	6,2	3,8				
Övriga fordringar	71,7	10,0				
Upplupna intäkter	2,8	2,2				
Likvida medel	14,9	235,9				
Skuld till kreditinstitut					450,8	465,3
Övriga långfristiga skulder					496,8	339,1
Räntederivat			70,9	166,7		
Leverantörsskulder					35,5	12,4
Skulder till koncernföretag					1 042,0	869,0
Skulder till joint venture					107,5	0,0
Övriga skulder					18,7	9,3
Upplupna kostnader					12,5	5,9
Summa	**2 037,1**	**1 896,8**	**70,9**	**166,7**	**2 163,8**	**1 701,0**

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 6 866,5 Mkr (5 546,2), uppgick det verkliga värdet till 6 863,9 Mkr (5 543,2). 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 fastställes 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 verkligt 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

- Flera hyresavtal tecknas med hyresgäster inom samhällsservice på Limhamn, i Hyllie 9:5, i Rosengård Centrum, i Entré i Malmö och i kvarteret Hanna i Burlöv.
- Styrelsen föreslår årsstämman utdelning om 2,00 kronor per aktie (1,80), vilket motsvarar cirka 31 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.
- Styrelsen föreslår årsstämman att genomföra en aktiesplit med villkor om 4:1.

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 och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
KONCERNEN						
Närståenderelation:						
Intresseföretag	3,8	0,7	0,6	0,0	0,0	0,0
Joint venture	1,1	6,1	1,7	0,0	-0,1	0,0
Övriga närstående	0,9	0,7	0,0	-0,4	-0,7	-0,1
Summa	**5,8**	**7,5**	**2,2**	**-0,4**	**-0,8**	**-0,1**
MODERBOLAGET						
Närståenderelation:						
Dotterföretag	1,9	0,0	47,0	30,3	-2,0	0,0
Intresseföretag	3,6	0,5	0,6	0,0	0,0	0,0
Joint venture	1,1	0,0	1,7	0,0	-0,1	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	0,0	-0,4	-0,7	0,0
Summa	**6,6**	**0,5**	**49,3**	**29,9**	**-2,8**	**0,0**

MKR	Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
KONCERNEN				
Närståenderelation:				
Intresseföretag	15,6	11,0	0,0	0,0
Joint venture	253,6	125,5	107,5	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**269,2**	**136,5**	**107,5**	**0,0**
MODERBOLAGET				
Närståenderelation:				
Dotterföretag	1 672,3	1 508,4	1 042,0	869,0
Intresseföretag	15,6	11,0	0,0	0,0
Joint venture	253,6	125,5	107,5	0,0
Övriga närstående	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**1 941,5**	**1 644,9**	**1 149,5**	**869,0**

Under tredje kvartalet har Briban Invest AB samt Olof Andersson Förvaltnings AB ställt borgen om vardera 100 Mkr för tillfällig kredit i samband med förvärv av Signatur Fastigheter. Lånet har under fjärde kvartalet återbetalats i sin helhet och borgensåtagandet har upphört.

Fordringar på joint venture avser fastigheterna Rosengård Centrum, Burlöv center och silorna i Limhamn (Bojen och Fendern). Fordringar respektive skulder till närstående löper med marknadsmässiga villkor.

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. Under året har styrelseledamoten Richard Hultin via bolag erhållit konsultarvode om 0,6 Mkr för management tjänster utförda till delägda bolag i koncernen samt styrelseledamoten Elin Thott via bolag erhållit 0,06 Mkr för legal rådgivning i samband med förvärv.

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

Not 33 Segmentsredovisning

	Totalt		Bostäder		Samhälle		Handel		Kontor	
Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	616,3	553,0	413,0	337,7	54,5	50,6	120,3	138,2	28,4	26,5
Fastighetskostnader	-226,1	-187,0	-158,7	-119,3	-16,4	-11,5	-43,3	-50,4	-7,7	-6,0
Driftnetto	**390,2**	**366,0**	**254,3**	**218,4**	**38,1**	**39,1**	**77,0**	**87,8**	**20,8**	**20,5**
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-6,4	-6,4	-5,3	-4,9	-0,1	-0,1	-0,9	-1,3	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 302,6	345,0	1 071,8	284,6	80,1	26,7	135,7	21,3	15,0	12,4
Segmentsresultat	**1 686,4**	**704,6**	**1 320,8**	**498,1**	**118,1**	**65,8**	**211,8**	**107,8**	**35,7**	**32,9**
Ej fördelade poster										
Driftnetto avseende projektfastigheter	0,3	-0,1								
Övriga intäkter och central administration	-50,0	-50,3								
Resultat från intresseföretag och joint venture	41,7	83,8								
Finansnetto exklusive tomträtter	-87,5	-85,5								
Värdeförändring projektfastigheter	8,6	61,2								
Värdeförändring derivat	66,5	-62,3								
Resultat före skatt	**1 666,0**	**651,4**								
Verkligt värde per segment	12 319,4	9 405,1	9 283,9	6 177,9	1 241,0	894,1	1 277,8	1 869,0	516,7	464,1
Verkligt värde projekt	346,1	57,2								
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**12 665,5**	**9 462,3**	**9 283,9**	**6 177,9**	**1 241,0**	**894,1**	**1 277,8**	**1 869,0**	**516,7**	**464,1**
Överskottsgrad, %	64,1%	66,6%	61,6%	64,7%	69,9%	77,4%	64,0%	63,6%	73,1%	77,5%

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i fyra segment; bostäder, samhäll, handel och kontor. 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 hyresgäst som enskilt står för störst andel svarar för 4 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 samt ej utnyttjade ränteavdrag om 197,2 Mkr (121,2), vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster. Utav dessa utgör 154,1 Mkr (107,5) ej utnyttjade ränteavdrag, vilka måste utnyttjas inom 6 år. Övriga 43,1 Mkr (13,7) är ej tidsbegränsade. 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.

Not 35 Resultatdisposition

(Belopp i kr)
Förslag till disposition av bolagets vinst

Till bolagsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	340 966 472
överkursfond	1 267 857 794
årets resultat	306 638 993
	1 915 465 259

Styrelsen föreslår att:
till aktieägarna utdelas
(39.254.490 aktier á 2,00 kr) 78 502 980
i ny räkning överföres 1 836 962 279
1 915 465 259

Underskrifter

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 12 maj 2022. 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 2022-03-25

Boris Lennerhov
Ordförande
Styrelseledamot

Olof Andersson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Axel Barchan
Styrelseledamot

Viktoria Bergman
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Jens Ismunden
Styrelseledamot

Elin Thott
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2022-03-25
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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 57-98 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredo-visningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 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 2021 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 2021 till 12 665,5 Mkr och värdeförändringarna till 1 311,2 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 93% av de totala tillgångarna per 31 december 2021. Per balansdagen som avslutas per 31 december 2021 har 81% av fastighetsbeståndet värderats av externa 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 antagaranden 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 upplysningar i årsredovisningen.

Förvärv och försäljningar av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Koncernen har under året 2021 förvärvat förvaltningsfastigheter för ett belopp om 2 693,6 Mkr och sålt för ett belopp om -1 161,5 Mkr. Fastighetstransaktionernas komplexitet utgörs av eventuella specifika villkor i de enskilda transaktionsavtalen, fastigheters prissättning och värdering, bedömningen om huruvida förvärv ska klassificeras som tillgångs alternativt rörelseförvärv samt bedömning av tidpunkt för redovisning av transaktionen. Med anledning av den komplexitet och de antaganden och bedömningar som sker vid fastighetstransaktioner anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För ytterligare information se avsnitten transaktioner samt 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 och granskat bolagets process för bedömning av klassificering och redovisning av förvärvade och sålda förvaltningsfastigheter. Vi har granskat redovisningen av genomförda förvärv och försäljningar med avseende på tidpunkt för redovisning, köpeskilling och eventuella särskilda villkor mot underliggande avtal. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-56 respektive sidorna 102-105. 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 verksam-heten 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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 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 redovisningar 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen

enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

Uttalande
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 60c374ec1e287bf9ffca7504c39e196670c3eaf3b90e80292441d87610ba9d95 upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet
Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar
Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Mazars AB, Box 4211, 203 13 Malmö utsågs till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ)s revisor av bolagsstämman 4 maj 2021 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 Grahn, som har varit bolagets revisor sedan dess.

Malmö, 2022-03-25
Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Definitioner och övrigt

FASTIGHETSRELATERADE

Antal renoverade lägenheter
Antalet lägenheter som vid periodens slut till minsta del badrumrenoverats.

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.

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.

Fastighetsvärde kr per kvm
Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm exklusive garage.

Förvaltningsresultat
Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture
Förvaltningsresultat hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

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

Omflyttningsfrekvens
Antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolvmånadersperiod.

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

Uthyrningsbar yta
Total uthyrningsbar yta exklusive garageyta.

Överskottsgrad
Driftnetto i procent av hyresintäkter.
Motiv för användning: Syftar till att belysa avkastningen på driftnetto i förhållande till bolagets hyresintäkter.

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.
Motiv för användning: Underlättar för investerare att bedöma möjligheterna att leva upp till sina löpande finansiella åtaganden.

Soliditet, %
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Motiv för användning: Visar kapitalstruktur genom hur stor andel av totala tillgångar som utgörs av eget kapital.

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. Definition enligt IFRS.

Fastighetsregister

Bostadsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Alven 26	Bostad	Malmö
Ankan 2	Bostad	Malmö
Ankan 14	Bostad	Malmö
Arlöv 21:181	Bostad	Burlöv
Basunen 3	Bostad	Malmö
Beckasinen 11	Bostad	Malmö
Billesholms Gård 12:1	Bostad	Bjuv
Björnen 6	Bostad	Skurup
Björnen 8	Bostad	Skurup
Bokhandlaren 4	Bostad	Eslöv
Bokhandlaren 5	Bostad	Eslöv
Bollbro 11	Bostad	Helsingborg
Bollbro 7	Bostad	Helsingborg
Brockfågeln 12	Bostad	Malmö
Bryggan 1	Bostad	Malmö
Bryggaren 1	Bostad	Trelleborg
Bryggaren 14	Bostad	Trelleborg
Bäverungen 5*	Bostad	Stockholm
Böckaren 12	Bostad	Trelleborg
Böckaren 13	Bostad	Trelleborg
Böckaren 14	Bostad	Trelleborg
Concordia 35	Bostad	Malmö
Dalkarlen 22	Bostad	Landskrona
Delfinen 14	Bostad	Malmö
Delfinen 15	Bostad	Landskrona
Delfinen 16	Bostad	Landskrona
Docenten 1*	Bostad	Malmö
Docenten 4*	Bostad	Malmö
Docenten 7*	Bostad	Malmö
Docenten 8*	Bostad	Malmö
Draken 16	Bostad	Landskrona
Draken 17	Bostad	Landskrona
Drömmen 12	Bostad	Malmö
Ekorren 4	Bostad	Eslöv
Folkvisan 3	Bostad	Malmö
Fritz 14	Bostad	Malmö
Fritz 2	Bostad	Malmö
Göteborg 5	Bostad	Landskrona

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Gnistan 4	Bostad	Malmö
Gymnasiet 4	Bostad	Klippan
Gåsen 2	Bostad	Malmö
Gåsen 8	Bostad	Malmö
Hermodsdal 4*	Bostad	Malmö
Hermodsdal 5*	Bostad	Malmö
Hjorten 46	Bostad	Landskrona
Hoppet 8	Bostad	Landskrona
Häggen 13	Bostad	Malmö
Hälsingör 2	Bostad	Malmö
Hämplingen 8	Bostad	Malmö
Jordloppen 9	Bostad	Malmö
Karddisten 7	Bostad	Osby
Kil 1	Bostad	Malmö
Korpen 14	Bostad	Landskrona
Korpen 42	Bostad	Malmö
Laboratorn 1*	Bostad	Malmö
Laboratorn 6*	Bostad	Malmö
Lektorn 5*	Bostad	Malmö
Lertegelet 1	Bostad	Malmö
Lertegelet 2	Bostad	Malmö
Linjaljen 1	Bostad	Osby
Linjaljen 11	Bostad	Osby
Linjaljen 12	Bostad	Osby
Linjaljen 13	Bostad	Osby
Linjaljen 14	Bostad	Osby
Linné 44	Bostad	Landskrona
Motetten 2	Bostad	Malmö
Murtegelet 1	Bostad	Malmö
Najaden 9	Bostad	Landskrona
Nimrod 26	Bostad	Landskrona
Notarien 1	Bostad	Malmö
Nyborg 22	Bostad	Malmö
Ogenslunda 1:646	Bostad	Upplands Väsby
Orsjö 7	Bostad	Malmö
Orten 8	Bostad	Malmö
Oscar I 20	Bostad	Landskrona
Pelikanen 17	Bostad	Landskrona
Pelikanen 21	Bostad	Landskrona

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Professorn 14*	Bostad	Malmö
Professorn 15*	Bostad	Malmö
Professorn 4*	Bostad	Malmö
Professorn 5*	Bostad	Malmö
Professorn 6*	Bostad	Malmö
Reslagaren 1	Bostad	Trelleborg
Repslagaren 7	Bostad	Trelleborg
Safiren 1	Bostad	Landskrona
Sussen 2	Bostad	Malmö
Smeden 16	Bostad	Osby
Stacken 1*	Bostad	Malmö
Stacken 13*	Bostad	Malmö
Stacken 9*	Bostad	Malmö
Strutsen 26	Bostad	Malmö
Sveda a 59:2	Bostad	Svedala
Sveda a 59:3	Bostad	Svedala
Toarp 9:1	Bostad	Malmö
Torna 8	Bostad	Malmö
Urot 2	Bostad	Malmö
Vakteln 10	Bostad	Malmö
Vakteln 3	Bostad	Malmö
Vallhunden 8*	Bostad	Stockholm
Vågen 6	Bostad	Malmö
Vårsången 6*	Bostad	Malmö
Vårsången 8*	Bostad	Malmö
Östergård 3	Bostad	Skurup
Östra Förstaden 27	Bostad	Landskrona

*Tomträtt

Fastighetsregister

Samhällsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Apollo 15	Samhäll	Klippan
Basen 58	Samhäll	Malmö
Blåklockan 13	Samhäll	Vimmerby
Bokbindaren 6	Samhäll	Malmö
Fjällruten 1	Samhäll	Malmö
Fälgen 1	Samhäll	Lund
Gullvivan 5	Samhäll	Vimmerby
Gunghästen 1	Samhäll	Malmö
Hyllie 9:5	Samhäll	Malmö
Håkanstorp 9*	Samhäll	Malmö
Härsjön 4	Samhäll	Malmö
Katrineluno 19*	Samhäll	Malmö
Kvarnskon 1	Samhäll	Lund
Månskäran 1*	Samhäll	Malmö
Paulina 47	Samhäll	Malmö
Rolf 6	Samhäll	Malmö
Skvadronen 9	Samhäll	Klippan
Stammen 15	Samhäll	Malmö
Storken 32	Samhäll	Malmö
Ugglan 21	Samhäll	Malmö
Vittsjö 3:422	Samhäll	Hässleholm

* Tomträtt

Handelsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Antilopen 1	Handel	Malmö
Geflon 1	Handel	Malmö
Hermodsdal 9	Handel	Malmö
Nötskrikan 16	Handel	Malmö
Siljan 22	Handel	Malmö
Skrattmåsen 13	Handel	Malmö
Torshammaren 9	Handel	Malmö
Uno 5	Handel	Malmö
Vakteln 14	Handel	Malmö
Vipan 9	Handel	Malmö

Kontorsfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Druvan 1	Kontor	Malmö
Helmer 4	Kontor	Malmö
Liljan 12	Kontor	Malmö
Mercurius 5	Kontor	Malmö
Residenset 4	Kontor	Malmö
Vallen 15	Kontor	Malmö

Projektfastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Badmössan 1	Projekt	Malmö
Balken 6	Projekt	Malmö
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Malmö
Centralköket 1	Projekt	Malmö
Husie 172:75	Projekt	Malmö
Macken 1	Projekt	Malmö
Mjölkboden 4*	Projekt	Stockholm
Smedjan 13 & 15	Projekt	Malmö
Spiralen 10	Projekt	Malmö
Svedala 22:8	Projekt	Svedala
Terapisalen 2	Projekt	Malmö

* Tomträtt

Avtal om förvärv, ej tillträdda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Svedala 1:87	Bostad	Svedala

Delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Arlöv 22:189*	Bostad	Burlöv
Bojen 1	Projekt	Malmö
Fenoern 1	Projekt	Malmö
Jaroshövdingen 1*	Handel	Malmö
Svedala 8:16	Handel	Svedala
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Handel	Burlöv

* Tomträtt

Avtal om förvärv, ej tillträdda delägda fastigheter

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Smedjan 2	Projekt	Malmö

Information om årsstämma i Trianon

Årsstämma i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) kommer att hållas torsdagen den 12 maj 2022 klockan 16.00 på Studio Meetingpoint, Nordenskiöldsgatan 24, Malmö.

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 onsdagen den 4 maj 2022, dels anmält sig till stämman senast fredagen den 6 maj 2022.

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 4 maj 2022, vilket innebär att aktieägaren i god tid före detta datum måste underrätta förvaltaren.

I bolaget finns totalt 39 251 490 aktier, varav 1 521 118 A-aktier och 37 730 372 B-aktier, som totalt berättigar till 5 294 155 röster. Bolaget innehar inga egna aktier.

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

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

Finansiell kalender:

Delårsrapport januari-mars 2022	2022-05-05
Årsstämma	2022-05-12
Delårsrapport januari-juni 2022	2022-07-12
Delårsrapport januari-september 2022	2022-11-03

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.trianon.se

För ytterligare information kontakta:

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

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

TRIANON

Fastighets AB Trianon
Besöksadress: Stenhuggaregatan 2
Postadress: Västra Kanalgatan 5
211 41 Malmö
040-611 34 00
info@trianon.se
Org. nr. 556183-0281
www.trianon.se