



Q1 januari-mars 2026:

**Som utlovat, 20 procents ökning
i förvaltningsresultatet per aktie**

12 maj 2026

TRIANON 

Välkomna!



Olof Andersson
VD



Mari-Louise Hedbys
Vice VD och ekonomichef



Januari - mars 2026

Resultat per
aktie
0,41 kr

-2/4%

Hyresintäkter
205 Mkr

-1/1%

Driftöverskott
128 Mkr

+20%

Förvaltningsresultat
per aktie

5,6%

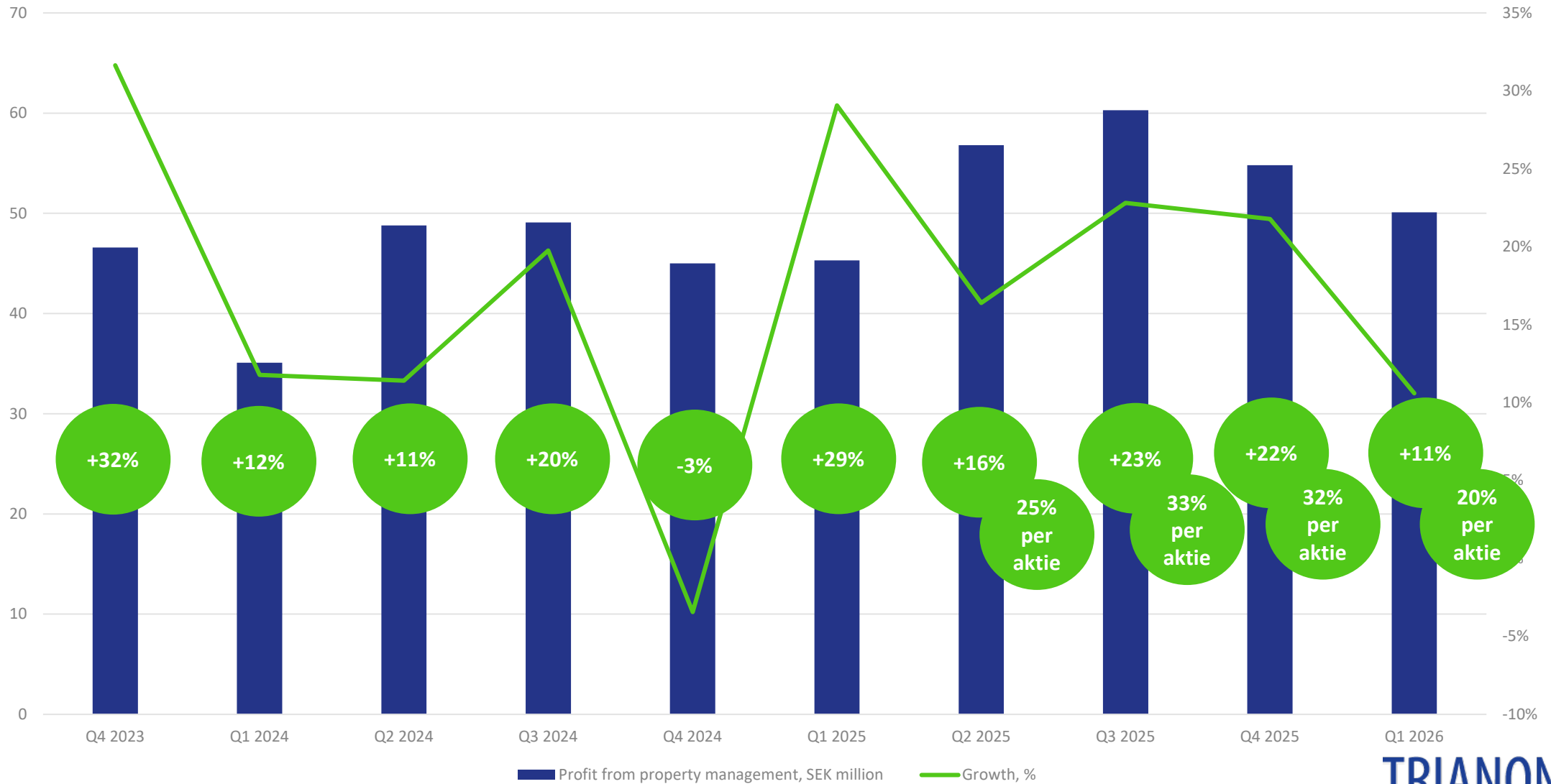
Avkastning eget
kapital

Förvaltningsresultat
50 Mkr
+11%

Periodens resultat
75 Mkr



Förvaltningsresultatets tillväxt per kvartal



Väsentliga händelser

- Slutförda hyresförhandlingar i Malmö innebär hyreshöjningar om 3,2 procent för 2026.
- Trianon har utsett Petra Krüger till ny verkställande direktör och Olof Andersson föreslås väljas till styrelseordförande. Petra Krüger tillträder rollen som VD i augusti 2026.
- Styrelsen föreslår årsstämman utdelning om 0,25 kronor per aktie (0,00), vilket motsvarar cirka 24 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.
- Tillträde av åtta centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 9 800 kvm med 170 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 188 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdde den 20 januari 2026.
- Tillträde av tio centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 13 440 kvm med 172 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 240 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdde den 30 januari 2026.
- Nettouthyrningen uppgick till -0,3 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 2 Mkr under första kvartalet.

Händelser efter periodens utgång

- Inför årsstämman den 21 maj föreslår valberedningen omval av Olof Andersson, Joel Eklund, Patrik Emanuelsson, Emil Hjalmarsson och Sofie Karlsryd som styrelseledamöter samt nyval av Olof Andersson som styrelseordförande och Malin Seippel som styrelseledamot. Nuvarande styrelseordförande Richard Hultin har avböjt omval.
- Under kvartalet har delar av framtidsstartade swapar med långa löptider och hög ränta omstrukturerats. Efter kvartalets utgång har nya räntederivat ingåtts till lägre ränta och ytterligare derivat väntas före slutet av maj, vilket höjer säkringsgraden till över 50 procent och räntebindningen till minst 2 år. Pågående omstrukturering har dock medfört en tillfälligt kortare räntebindning vid kvartalets utgång.

Räntesäkringsgraden uppgick till 37 procent (45 procent efter kvartalets utgång) och räntebindningstiden till 1,4 år (1,7 år efter kvartalets utgång).





Hamburg

Lübeck

Rostock

FEHMARN BÄLT

DANMARK

Malmö

Lund

København

Kristianstad

Helsingør

Helsingborg

Århus

Q1 2026: Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025	Apr-mar 25/26
Hysesintäkter	205,0	208,6	787,3	783,7
Driftnetto	128,2	129,2	529,8	528,8
Resultat från intresseföretag och joint venture	5,1	2,2	9,4	12,3
Finansnetto	-59,3	-67,8	-243,0	-234,4
Förvaltningsresultat	50,1	45,3	217,2	222,0
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	4,7	40,1	191,0	155,6
Värdetförändring derivat	34,1	18,0	-19,9	-3,8
Skatt på periodens resultat	-17,5	-21,7	-77,9	-73,6
Periodens resultat	75,2	80,6	308,6	303,2

Nyckeltal	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025	Apr-mar 25/26
Resultat per aktie, kr	0,41	0,40	1,61	1,62
Avkastning på eget kapital, %	5,6	6,1	6,0	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,91	1,65	1,89	1,96
Överskottsgrad, %	62,5	61,9	67,3	67,5

Q1 2026 (Q1 2025)

Hysesintäkter
205 Mkr
(-2% -4 Mkr)

Driftnetto
128 Mkr
(-1% -1 Mkr)

Förvaltningsresultat
50 Mkr
(11% +5 Mkr)

Resultat per aktie
0,41 kr/aktie

Q1 2026: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter	13 046,1	12 247,4	12 557,9
Andelar i intresseföretag och joint venture	218,6	182,4	182,4
Summa anläggningstillgångar	13 981,5	13 090,5	13 454,3
Likvida medel	106,5	157,5	138,4
Summa omsättningstillgångar	234,6	285,9	247,4
SUMMA TILLGÅNGAR	14 216,1	13 376,3	13 701,8
Eget kapital	5 387,9	5 141,6	5 312,4
Uppskjuten skatteskuld	968,9	900,5	950,7
Summa långfristiga skulder	5 133,7	5 084,9	4 963,8
Summa kortfristig skulder	3 694,5	3 149,8	3 425,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 216,1	13 376,3	13 701,8

Nyckeltal	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Långsiktigt substansvärde per aktie exkl. hybrid, kr	33,92	32,02	33,59
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	55,3	54,5	53,9
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	50,8	49,9	49,4
Soliditet, %	37,9	38,4	38,8

Q1 2026 (Q1 2025)

Fastighetsvärde
13,0 Mdkr
(+7% +799 Mkr)

Långs. substansvärde
exkl. hybrid
6,3 Mdkr (+5%)

Långs. substansvärde
per aktie exkl. hybrid
33,92 kr/aktie

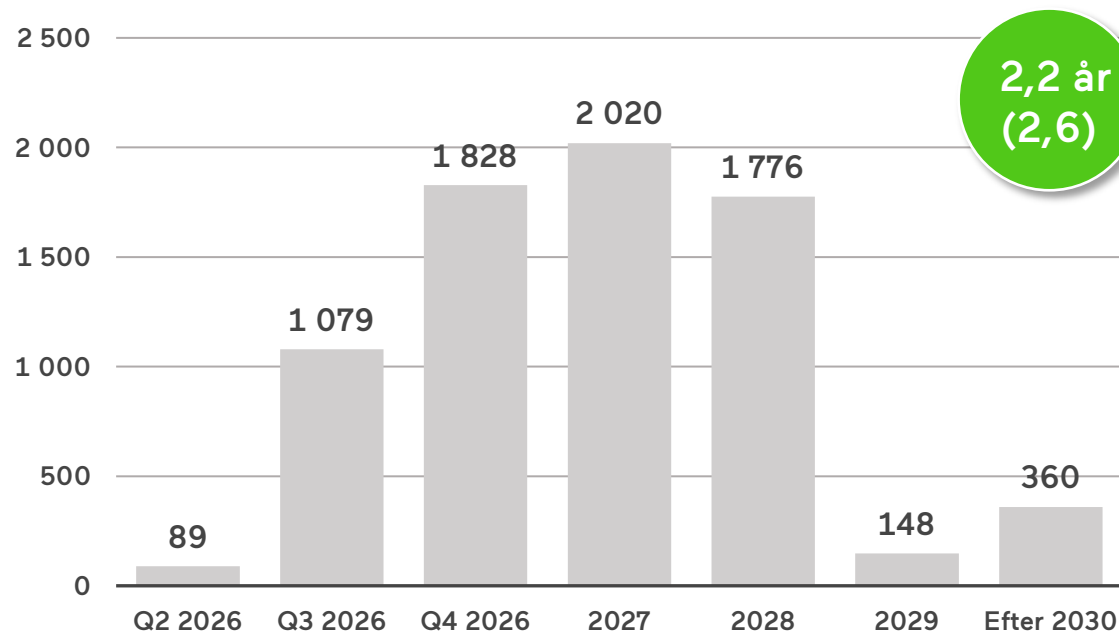
Belåningsgrad
55,3%/50,8%

Soliditet
37,9%

Finansiell ställning

Efter periodens utgång:
Räntebindning 1,7 år
Säkringsgrad 45%

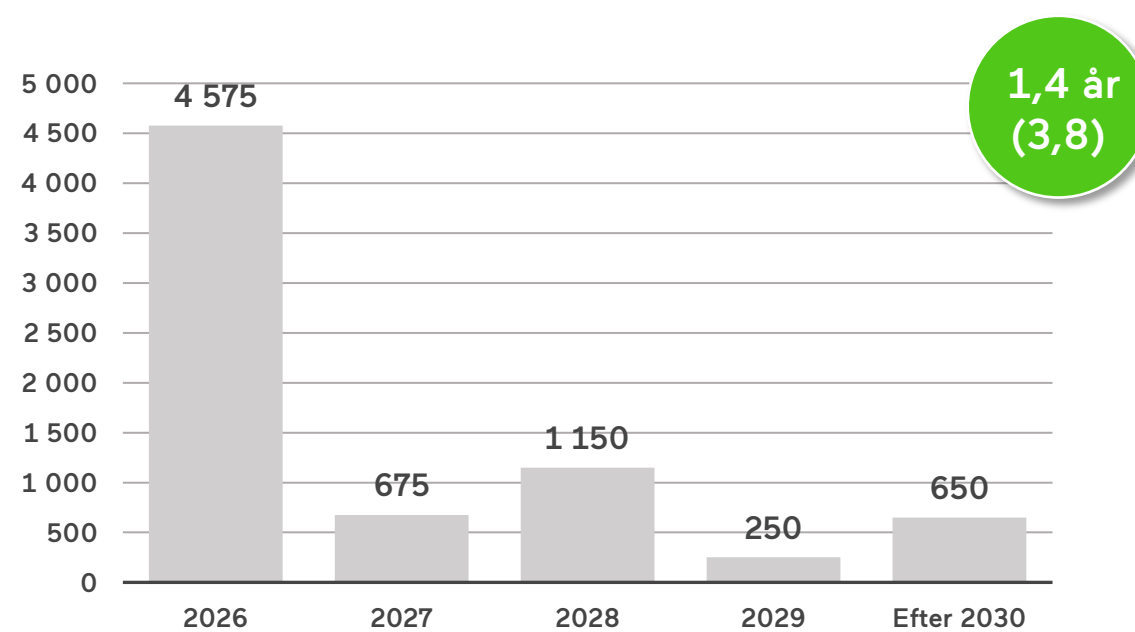
Kapitalbindning Q1 2026



3,3%
Snittränta

37%
Säkringsgrad

Räntebindning Q1 2026



2,1 Mdkr
Swapvolym
(2,2% snittränta)

Finansiella mål 2025-2030

Mål		Utfall Q1 2026	Genomsnitt 5 år
Förvaltningsresultat, per aktie	> 12%	20%	Nytt mål, redovisas första gången Q1 2025
Avkastning på eget kapital	> 10%	6%	8%
Belåningsgrad	< 55%	55%	55%
Räntetäckningsgrad	1,75 ggr	1,91 ggr	2,15 ggr

Belåningsgrad/
Balansomslutning:
51%

Hållbarhetsmål 2025-2030



Mål

Utfall Q1 2026 Kommentarer

Halvera CO2-utsläpp i Kg CO2 e/kvm. Basår 2021



7,5 kg
CO2e/kvm

Största delen av Trianons utsläpp är relaterat till fjärrvärmeförbrukning. Totalt sett har utsläppen minskat med 19 procent sedan 2021.

Genomsnittlig energiförbrukning ej överstiga 100 kWh 2030



44,6
kWh/kvm
(-2,7%)

Genomsnittlig energiförbrukning under 2025 minskade till 114 kWh/kvm Atemp jämfört med 117 2024, vilket motsvarar en minskning med 2,6 procent.

Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Serviceindex minst 83 procent 2030



81,5 %
(+2,4%)

NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs.

Vara en attraktiv arbetsgivare. eNPS 50 poäng ska uppnås 2030



24

Utfall 2025 24 poäng.

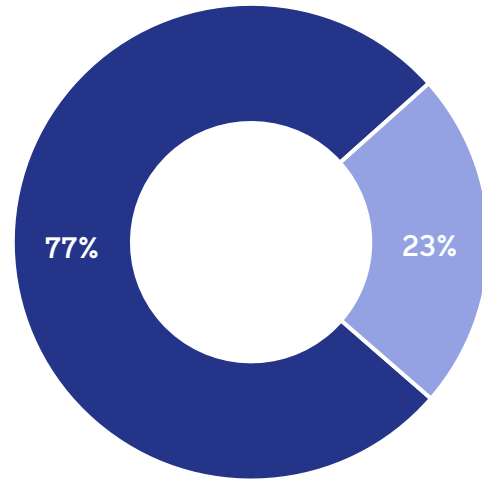
Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent 2030.



73 %

Andel hållbar finansiering uppgick till 73 procent.

Våra segment



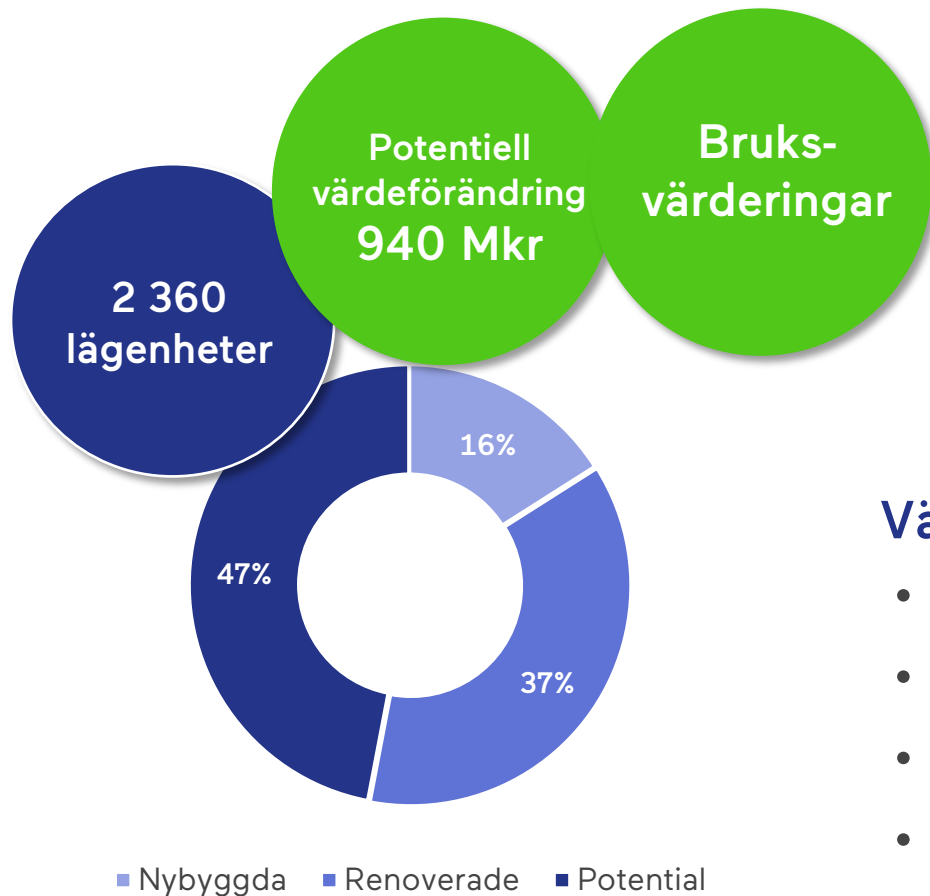
■ Bostäder ■ Samhäll/kommersiellt

872 Mkr
Totalt hyresvärde

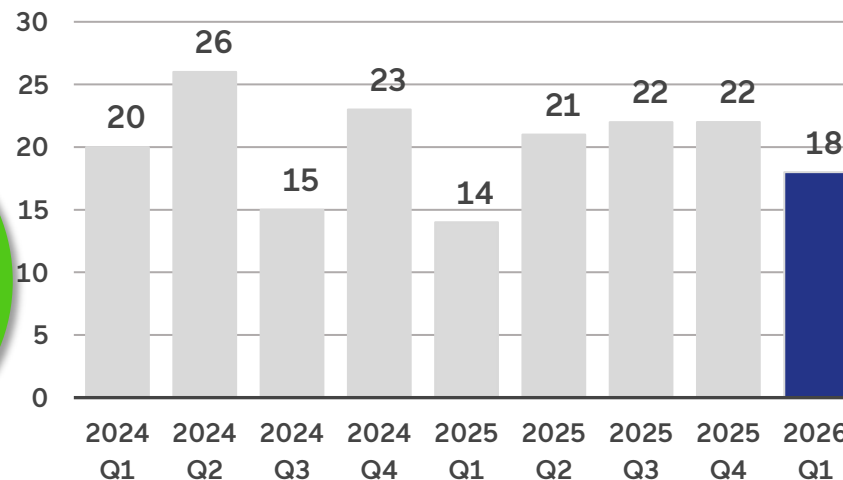
4,8%
Direktavkastning
exkl projekt

	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighetsvärde, Mdkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	77	9,5	4,5	29 000
Samhäll/kommersiellt	23	2,9	5,6	28 000

Bostäder



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Snitthyra:
1 726 kr/kvm

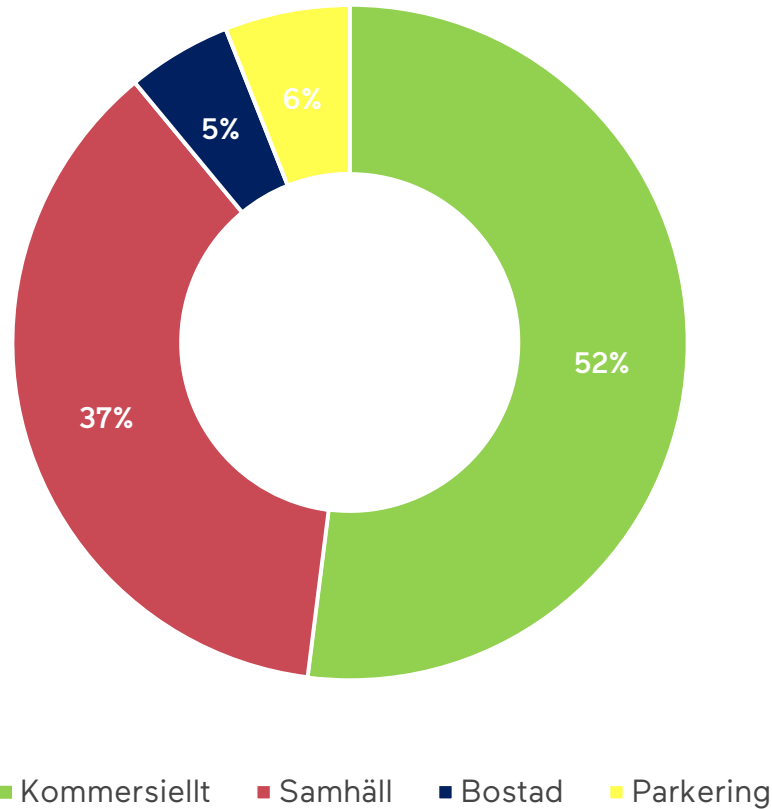
Värdeskapande i bostadssegmentet på olika nivåer

- Hyreshöjningar för bostäder överstiger inflationen
- Bruksvärderingar utöver årlig hyreshöjning
- Renoveringar ökar intäkterna
- Energiinvesteringar minskar kostnaderna

Avkastning
8-10%

Kommersiellt/Samhäll

Andel av hyresvärde i segmentet



Största hyresgäster



ICA

COOP



Axfood

Hyresvärde
233 Mkr

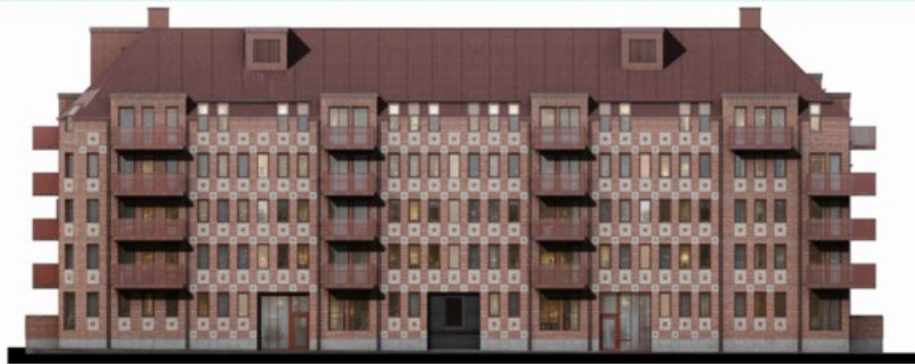
Wault
4,0 år

Stadsutvecklingsprojekt 200 000 kvm BTA

- Sorgenfri, Malmö
- Limhamns silor, Malmö
- Burlöv Center/Malmö Norra station
- Svedala



Stadsutvecklingsprojekt, Malmö och Svedala



Fasad mot norr

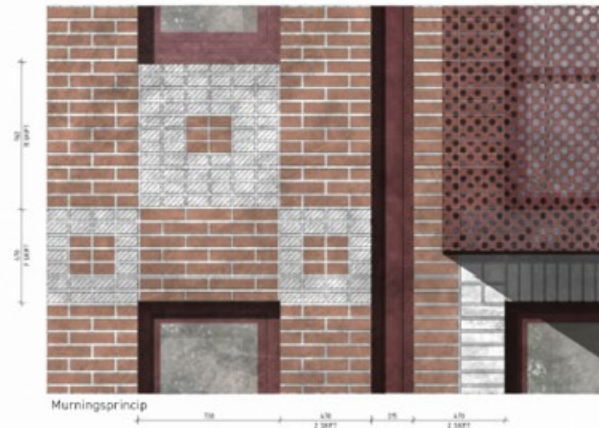


Fasad utsnitt - Materialitet



Perspektiv mot innergård

Malmö, 116 BRF-lägenheter, 8 900 kvm BTA



Murningsprincip



Svedala, 120 hyreslägenheter, 12 000 kvm BTA



Intjäningsförmåga Q1 2026

Mkr	31 mar 2026	30 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025
Hysesvärde	872,3	838,5	817,5	807,7	805,6
Vakanser och rabatter	-30,0	-29,8	-28,1	-29,1	-30,2
Övriga intäkter	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8
Hysesintäkter	843,3	809,7	790,4	779,4	776,3
Fastighetskostnader	-262,0	-249,8	-238,7	-235,2	-234,7
Driftsöverskott	581,3	559,9	551,8	544,2	541,6
Överskottsgrad, %	69	69	70	70	70
Central administration	-70,0	-70,0	-69,2	-69,2	-69,2
Resultat från andelar intresseföretag/JV	9,5	9,2	9,0	9,3	8,5
Tomträttsavgäld	-7,3	-7,3	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto	-241,8	-230,0	-233,3	-236,8	-243,5
Förvaltningsresultat	271,8	261,7	252,1	241,4	231,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,12	2,14	2,08	2,02	1,95
Intjäningsförmåga/aktie	1,47	1,42	1,37	1,31	1,25

Ökat intjäningsförmåga per aktie med 18%

Så här når vi våra mål:

Tillväxt, värdeskapande och den goda affären

Fastighetsutveckling

- Uthyrningar
- Lägenhetsrenoveringar
- Energieffektiviseringar
- Bruksvärderingar

Transaktioner

- Förvärv
- Försäljningar
- Opportunistiska affärer

Stadsutveckling

- Driva detaljplaner
- Sälja bygggrätter
- Nyproduktion – rätt läge och god affär

Den goda
affären

Reala hyres-
höjningar

Hur ska vi fortsätta växa?

Förvaltningsresultat i intjäningsförmågan 2026	270 Mkr
Värdeskapande i fastighetsportföljen (2,5% 13 Mdkr)	325 Mkr
Aktuell betald skatt	-25 Mkr
Utdelning 30% av förvaltningsresultat	-80 Mkr
Överskott	490 Mkr



Tillväxt på egen balansräkning

Överskott	490 Mkr
Investeringsutrymme (ca 50% belåning)	1 000 Mkr
Avkastning på investering	5 %

Beräknat på avkastning på investering om 5% och hyreshöjningar ger:

ökning av förvaltningsresultatet om 20%

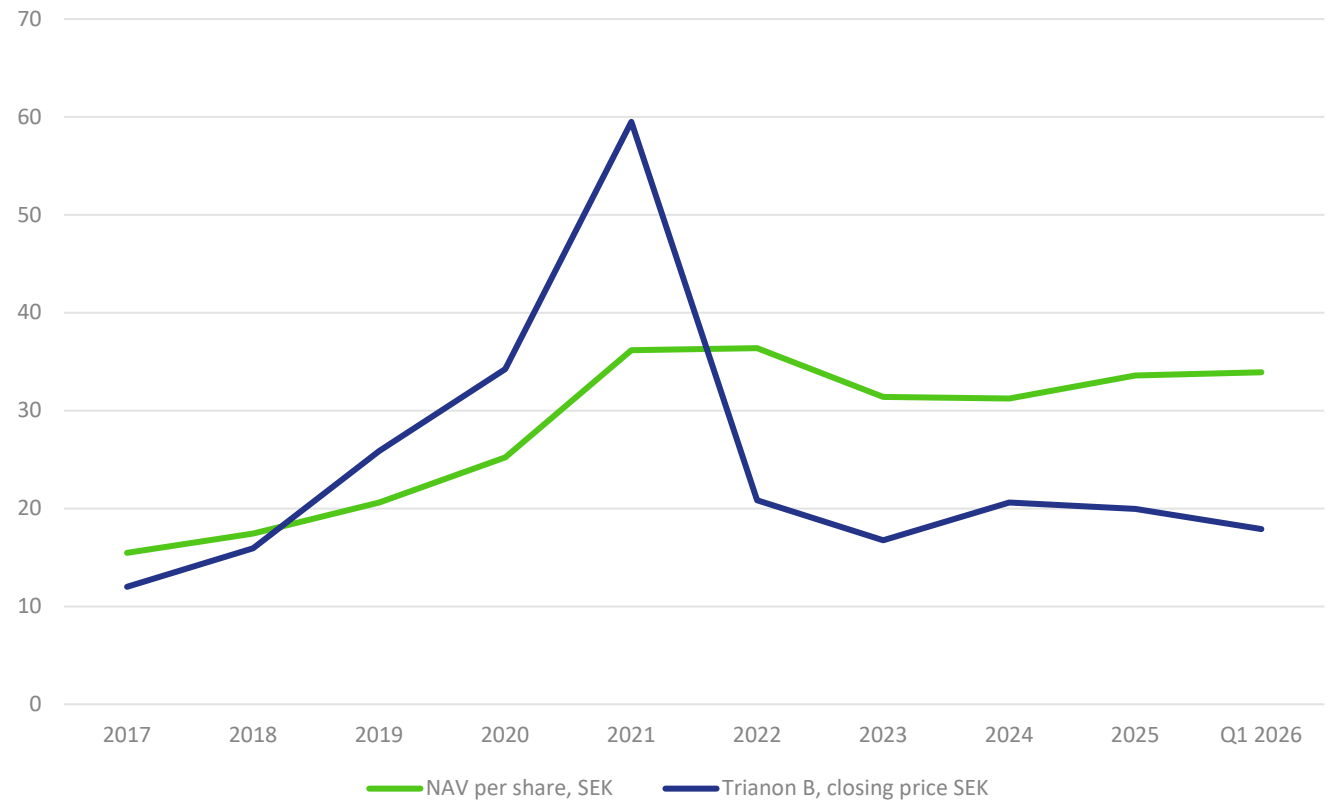
LTV fortsatt under 55%



Från 13 till 33,92 kr

Årlig
genomsnittlig
tillväxt NAV
11%

Långsiktigt substansvärde per aktie sedan notering 2017



Styrkor som driver värde och tillväxt

- Lokal förankring
- Stark efterfrågan och befolkningsökning i Malmö
- Minskade vakanser
- Stabila och stigande fastighetsvärden
- Stabila finanser – Enkel kapitalstruktur
- Ny VD



”Jag ser en ocean
av möjligheter
framför mig för
Trianon - det mesta
är fortfarande
ogjort”
Välkommen Petra!





Frågor & svar