



Q2

Januari-juni 2025

11 juli 2025

TRIANON 

Välkomna!



Olof Andersson
VD



Mari-Louise Hedbys
Vice VD och ekonomichef



April - juni 2025

Resultat per
aktie
0,18 kr

+0%

Hyresintäkter
190 Mkr

-3%

Driftsöverskott
131 Mkr

+25%

Förvaltningsresultat
per aktie

3%

Avkastning eget
kapital

Förvaltningsresultat
57 Mkr
+16%

Periodens resultat
35 Mkr



Januari - juni 2025

Resultat per
aktie
0,59 kr

+6%

Hyresintäkter
399 Mkr

+3%

Driftsöverskott
260 Mkr

+21%

Förvaltningsresultat
per aktie

5%

Avkastning eget
kapital

Förvaltningsresultat
102 Mkr
+22%

Periodens resultat
116 Mkr



Väsentliga händelser

- Sålde bostadsfastighet i Malmö. Köpeskillingen baserades på ett överenskommet fastighetsvärde om 75 Mkr, vilket överensstämmer med bokfört värde och extern värdering, vilket motsvarar en direktavkastning om 3,6 procent.
- Bruksvärdering slutfördes av fastigheten Svedalagården med 208 lägenheter, vilket kommer att höja hyran med cirka 1,3 Mkr per år utöver årliga hyreshöjningar. Hyreshöjningen kommer vara fullt implementerad 2027-01-01.
- Tecknade nya hållbarhetslänkade lån med Swedbank. Trianons hållbara finansiering uppgick till 78 procent vid kvartalets slut.
- Räntesäkringsgraden uppgick till 80 procent vid periodens slut.
- Nettouthyrningen uppgick till 7 Mkr för första halvåret.



Händelser efter periodens utgång

- Avtal har tecknats om förvärv av 13 bostadsfastigheter i Klippan med STJ Förvaltning AB med 269 lägenheter och lokaler omfattar cirka 24 000 kvm uthyrningsbar yta och överenskommet fastighetsvärde är 287 Mkr, vilket motsvarar 12 000 kr per kvm. Hyresvärdet uppgår till cirka 29 Mkr. Vid tillträde regleras samtliga utestående fordringar på Stjernplan. Fullföljandet av affären är villkorat av uppfyllande av garantiåtaganden från säljaren. Tillträde beräknas ske i september.
- Trianon har genom ett joint venture, tillsammans med tre andra bolag, tecknat avtal om förvärv av fyra fastigheter med totalt 64 lägenheter i Lund och Landskrona. Trianons ägarandel kommer att uppgå till 30 procent och planerat tillträde är den 1 september 2025.



Q2 2025: Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Apr-juni 2025	Apr-juni 2024	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024	Jan-dec 2024	Jul-jun 24/25
Hysesintäkter	190,4	189,8	399,0	375,3	772,5	796,2
Driftnetto	130,5	134,0	259,7	252,4	530,3	537,6
Resultat från intresseföretag och joint venture	3,4	4,9	5,5	6,8	10,0	8,7
Finansnetto	-58,3	-67,5	-126,1	-135,8	-284,2	-274,5
Förvaltningsresultat	56,8	48,8	102,1	83,9	178,0	196,2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	47,5	-15,9	87,5	-44,0	156,4	287,9
Värdeförändring övriga andelar	0,0	0,0	0,0	0,0	-88,8	-88,8
Värdeförändring derivat	-67,4	-12,6	-49,4	40,8	57,2	-33,0
Skatt på periodens resultat	-1,7	1,3	-23,4	-10,8	-81,3	-93,9
Periodens resultat	35,1	24,7	115,7	72,1	224,8	268,4

Q2 2025 (Q2 2024)

Hysesintäkter
190 Mkr
(+0% +0,5 Mkr)

Driftnetto
131 Mkr
(-3% -3,5 Mkr)

Förvaltningsresultat
57 Mkr
(16% +8 Mkr)

Resultat per aktie
0,18 kr/aktie

Nyckeltal	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024	Jul-jun 24/25
Resultat per aktie, kr	0,18	0,12	0,59	0,35	1,11	1,35
Avkastning på eget kapital, %	2,7	1,9	4,5	2,8	4,3	5,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,97	1,77	1,80	1,63	1,64	1,71
Överskottsgrad, %	68,6	70,6	65,1	67,3	68,6	67,5

Q2 2025: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	12 298,7	12 303,8	13 189,8
Andelar i intresseföretag och joint venture	417,6	379,5	407,3
Summa anläggningstillgångar	13 166,0	13 209,9	14 040,1
Likvida medel	142,6	263,8	124,5
Summa omsättningstillgångar	275,2	482,6	252,1
SUMMA TILLGÅNGAR	13 441,1	13 692,5	14 292,2
Eget kapital	5 176,1	5 265,1	5 415,0
Uppskjuten skatteskuld	898,8	852,0	935,7
Summa långfristiga skulder	5 663,6	5 425,3	5 347,2
Summa kortfristig skulder	2 601,4	3 002,1	3 529,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 441,1	13 692,5	14 292,2

Nyckeltal	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Långsiktigt substansvärde per aktie exkl. hybrid, kr	32,56	30,31	31,22
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	54,2	54,7	54,7
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	49,6	49,1	50,5
Soliditet, %	38,5	38,5	37,9

Q2 2025 (Q2 2024)

Fastighetsvärde
12,3 Mdkr
(0% -5 Mkr)

Långs. substansvärde
exkl. hybrid
6,0 Mdkr (-1%)

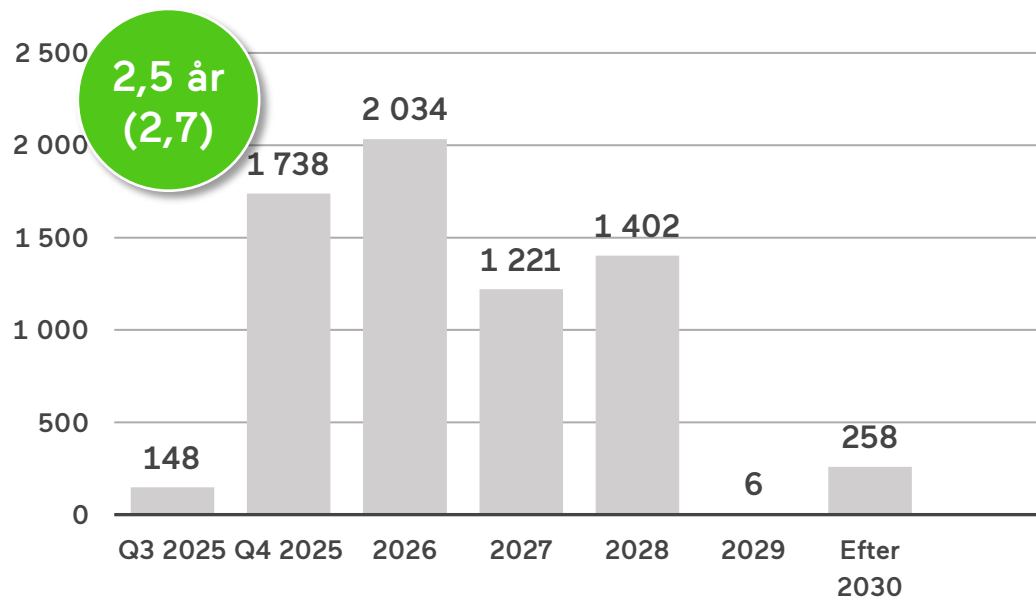
Långs. substansvärde
per aktie exkl. hybrid
32,56 kr/aktie

Belåningsgrad
54,2%/49,6%

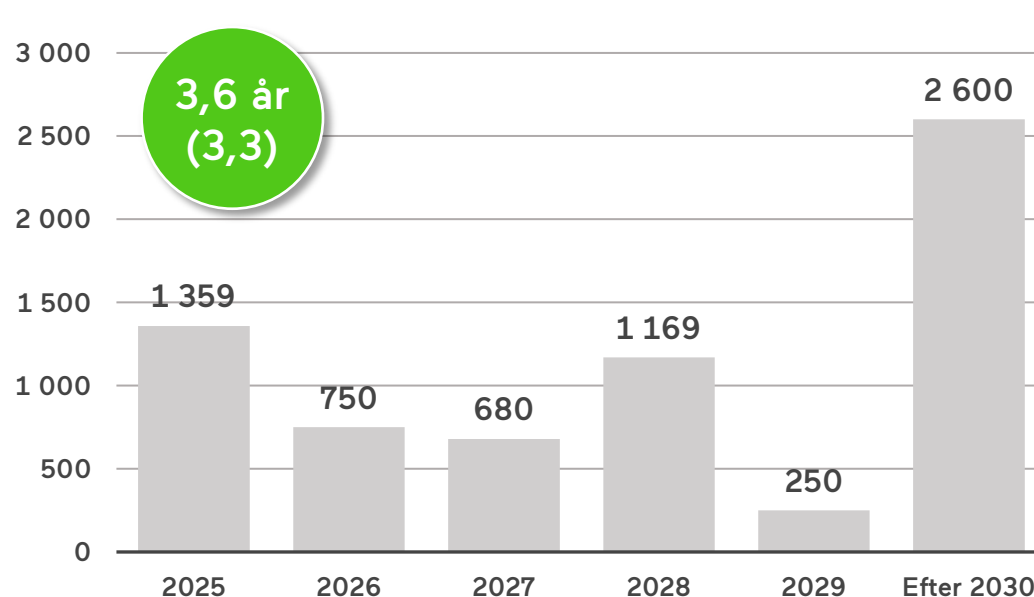
Soliditet
38,5%

Finansiell ställning

Kapitalbindning Q2 2025 (Q2 2024)



Räntebindning Q2 2025 (Q2 2024)



Q2 3,4%

Snittränta

80%

Säkringsgrad

4,8 Mdkr

Swapvolym
(2,1% snittränta)

Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024
Hysesvärde	807,7	805,6	882,3	865,8	818,3
Vakanser	-23,3	-23,6	-29,5	-36,2	-36,4
Kontrakterade vakanser	-0,1	-0,1	-0,1	-0,9	-0,5
Rabatter	-5,7	-6,5	-7,1	-8,8	-9,0
Övriga intäkter	0,8	0,8	0,8	3,9	3,9
Hyresintäkter	779,4	776,3	846,3	823,9	776,4
Fastighetskostnader	-213,3	-213,0	-239,9	-229,6	-209,7
Fastighetsadministration	-21,9	-21,7	-22,7	-21,8	-21,1
Driftsöverskott	544,2	541,6	583,8	572,5	545,5
Överskottsgrad, %	70	70	69	69	70
Central administration	-69,2	-69,2	-70,0	-62,2	-62,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9,3	8,5	8,4	3,9	4,3
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto	-236,8	-243,5	-267,1	-290,2	-269,1
Förvaltningsresultat	241,4	231,3	249,0	217,9	212,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,02	1,95	1,93	1,75	1,79
Intjäningsförmåga/aktie	1,31	1,25	1,24	1,09	1,06

Nyckeltal

Hyresvärde
808 Mkr
(+0% +2 Mkr)

Rabatter och vakanser
-29 Mkr
(+0% +1 Mkr)

Intjäningsförmåga
1,31 kr/aktie

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl. JV
1,54 kr/aktie

Finansiella mål 2025-2030

Mål		Utfall Q2 2025	Genomsnitt 5 år
Förvaltningsresultat, per aktie	> 12%	25%	Nytt mål, redovisas första gången Q1 2025
Avkastning på eget kapital	> 10%	3%	10%
Belåningsgrad	< 55%	54%	55%
Räntetäckningsgrad	1,75 ggr	1,97 ggr	2,44 ggr

Belåningsgrad/
Balansomslutning:
49,6%

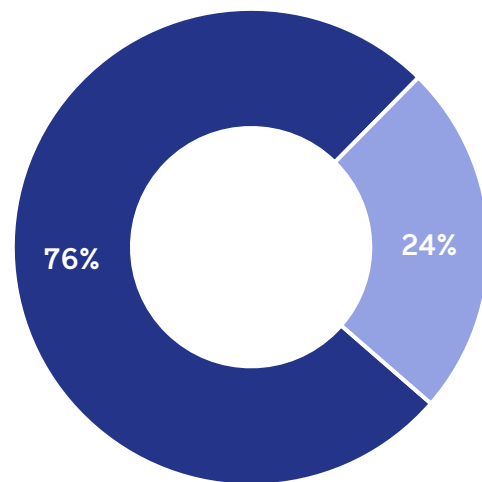
Räntetäckningsgrad
rullande 12 månader:
1,71 ggr

Hållbarhetsmål 2025-2030



Mål		Utfall	Kommentarer
Halvera CO2-utsläpp i Kg CO2 e/kvm. Basår 2021	Mål 2030 4,6	Följs upp årsvis	Största delen av Trianons utsläpp är relaterat till fjärrvärmeförbrukning. Den faktiska förbrukningen av fjärrvärme i jämförbart bestånd har minskat med 11 procent under 2024.
Genomsnittlig energiförbrukning ej överstiga 100 kWh 2030	Mål 2030 100	Utfall jan-maj 2025 61,4 kWh/kvm (-4,5%)	Genomsnittlig energiförbrukning under de första fem månaderna 2025 minskade till 61,4 kWh/kvm Atemp jämfört med 64,3 samma period 2024, vilket motsvarar en minskning med 4,5 procent.
Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Serviceindex minst 83 procent 2030	Mål 2030 83	80,8 % (+2%)	Skötseln av bostadsområdena, att eftersträva att det är helt, rent och snyggt samt förbättringar i kommunikation och synlighet ska öka hyresgästernas upplevda trygghet. NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Utfall avser första halvåret 2025.
Vara en attraktiv arbetsgivare. eNPS 50 poäng ska uppnås 2030	Mål 2030 50	Följs upp årsvis	Utfall 2024 24 poäng. Kommer att mätas och redovisas årsvis.
Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent 2030.	Mål 2030 100	78 % (+7%)	Förstärker hållbarhetsarbetet ytterligare genom nytecknade hållbarhetslänkade lån under kvartalet. Andel hållbar finansiering efter tecknandet är 78 procent.

Våra segment



■ Bostäder

■ Samhäll/kommersiellt

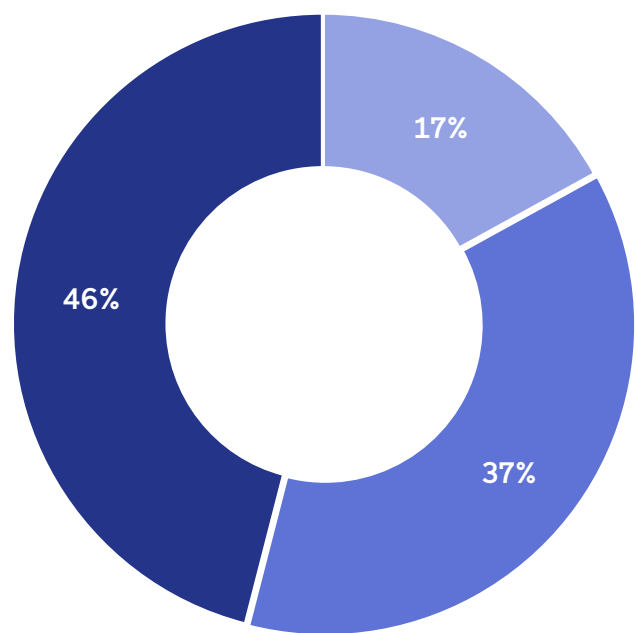
808 Mkr
Totalt hyresvärde

4,8%
Direktavkastning
exkl projekt

	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets- värde, Mkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	76	8,6	4,5	28 900
Samhäll/kommersiellt	24	2,9	5,5	27 600

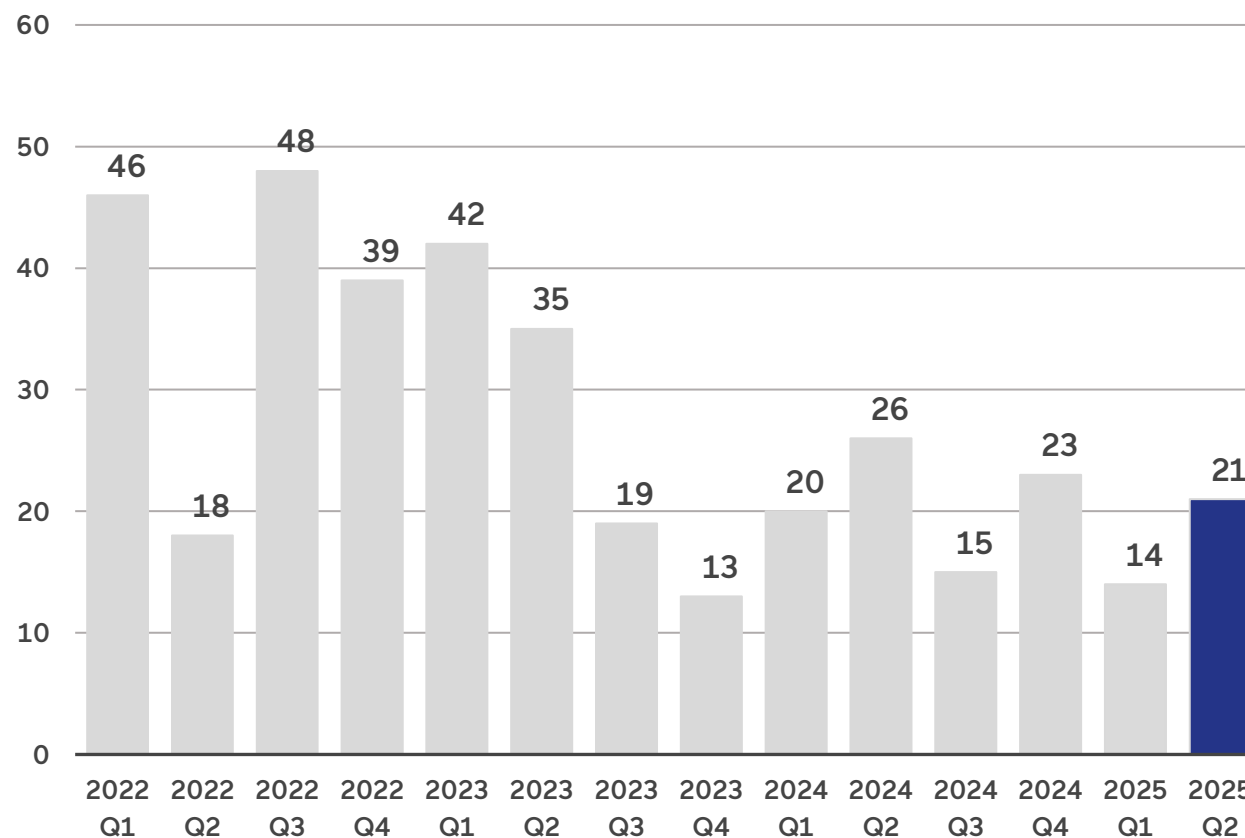


Bostäder



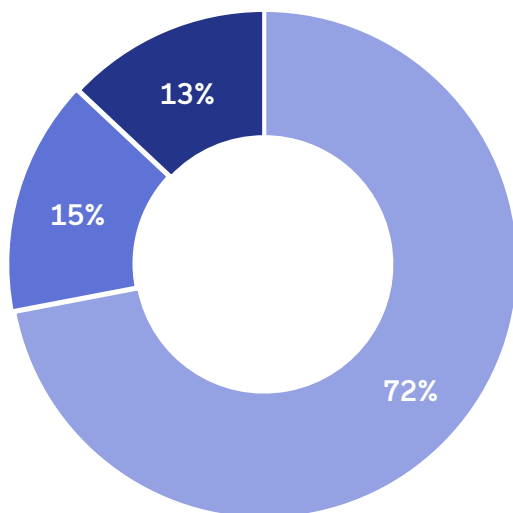
■ Nybyggda ■ Renoverade ■ Potential

Antal renoverade lägenheter per kvartal



Kommersiellt/Samhäll

Andel, totala hyresintäkter



- Bostadshyresgäster
- 6 största kommersiella hyresgästerna
- Övriga kommersiella hyresgäster

Största hyresgäster



Hyresintäkter från de 6 största hyresgästerna utgör ca 55% av hyresintäkterna i segmentet Samhäll/Kommersiellt

Wault
4,0 år

Så här når vi våra mål:

Tillväxt, värdeskapande och den goda affären

Fastighetsutveckling

- Uthyrningar
- Lägenhetsrenoveringar
- Energieffektiviseringar

Transaktioner

- Förvärv
- Försäljningar
- Opportunistiska affärer

Stadsutveckling

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

Den goda
affären

Reala hyres-
höjningar

På rätt plats, i rätt segment - Trianon står stabilt

- Lokal förankring
- Stark efterfrågan och befolkningsökning i Malmö
- Stabila och stigande fastighetsvärden
- Genomsnittlig direktavkastning 4,8%
- Stabila finanser





Frågor & svar