



Q2 januari-juni 2026:

Rekordhögst förvaltningsresultat i andra kvartalet

10 juli 2026

TRIANON 

Välkomna!



Mari-Louise Hedbys
Tf VD och
ekonomichef



Nina Wallenberg
Kommunikationschef/IR



April - juni 2026

Resultat per
aktie
0,17 kr

+9%

Hysesintäkter
208 Mkr

+11%

Driftsöverskott
145 Mkr

+18%

Förvaltningsresultat
per aktie

Förvaltningsresultat
67 Mkr
+18%

2,4%

Avkastning eget
kapital

Periodens resultat
32 Mkr



TRIANON 

Januari - juni 2026

Resultat per
aktie
0,58 kr

+4%

Hysesintäkter
413 Mkr

+5%

Driftsöverskott
273 Mkr

+20%

Förvaltningsresultat
per aktie

Förvaltningsresultat
117 Mkr
+15%

4,0%

Avkastning eget
kapital

Periodens resultat
107 Mkr



TRIANON 

Förvaltningsresultatets tillväxt per kvartal



Väsentliga händelser

- Emitterade hållbara obligationer om 600 Mkr under ett ramverk upp till 750 Mkr. Löste samtidigt in befintlig obligation om 500 Mkr.
- Tecknade hyresavtal med Svedala vårdcentral gällande en yta om 1 630 kvm i Kv Melassen i Svedala. Hyresvärde cirka 5,5 Mkr per år. Hyresavtalet löper på 10 år och verksamheten som är primärvård planeras att öppnas 1 juni 2028.
- Tecknade ett femårigt hyresavtal med Polhus AB gällande en yta om 385 kvm i fastigheten Delfinen 14 i centrala Malmö. Hyresvärde cirka 1 Mkr per år.
- Nettouthyrningen uppgick till 0,4 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 10 Mkr under första halvåret.



Händelser efter periodens utgång

- Förvärvat två fastigheter om totalt 4 150 kvm i Malmö och Staffanstorp, nordost om Malmö. Hyresgäster är både stabila livsmedelsaktörer och samhällsservice. Överenskommet fastighetsvärde efter avdrag för latent skatt uppgår till 94 Mkr. Hyresvärde 8,3 Mkr och tillträde sker 1 oktober 2026.
- Detaljplan 2 för Burlöv Center har vunnit laga kraft. Planen möjliggör cirka 630 nya bostäder samt kontor, service och en förbättrad stadsmiljö i ett sammanhängande område. Detaljplanen omfattar omkring 72 000 kvm byggrätter.



Q2 2026: Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025	Jul-jun 25/26
Hysesintäkter	208,4	190,4	413,4	399,0	787,3	801,7
Driftnetto	145,2	130,5	273,4	259,7	529,8	543,4
Resultat från intresseföretag och joint venture	2,0	3,4	7,1	5,5	9,4	11,0
Finansnetto	-60,9	-58,3	-120,2	-126,1	-243,0	-237,1
Förvaltningsresultat	67,0	56,8	117,1	102,1	217,2	232,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19,0	47,5	23,7	87,5	191,0	127,2
Värdeförändring derivat	-53,7	-67,4	-19,6	-49,4	-19,9	9,9
Skatt på periodens resultat	0,8	-1,7	-16,7	-23,4	-77,9	-71,2
Periodens resultat	31,9	35,1	107,0	115,7	308,6	300,0
Nyckeltal	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025	Jul-jun 25/26
Resultat per aktie, kr	0,17	0,18	0,58	0,59	1,61	1,61
Avkastning på eget kapital, %	2,4	2,7	4,0	4,5	6,0	5,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,08	1,97	1,99	1,80	1,89	1,99
Överskottsgrad, %	69,7	68,6	66,1	65,1	67,3	67,8

Q2 2026 (Q2 2025)

Hysesintäkter
208 Mkr
(+9%, 18 Mkr)

Driftnetto
145 Mkr
(+11%, 15 Mkr)

Förvaltningsresultat
67 Mkr
(18%, 11 Mkr)

Resultat per aktie
0,17 kr/aktie

TRIANON 

Q2 2026: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter	13 102,8	12 298,7	12 557,9
Andelar i intresseföretag och joint venture	435,6	417,6	433,9
Summa anläggningstillgångar	14 037,4	13 166,0	13 454,3
Likvida medel	160,3	142,6	138,4
Summa omsättningstillgångar	285,5	275,2	138,4
SUMMA TILLGÅNGAR	14 322,9	13 441,1	13 701,8
Eget kapital	5 373,2	5 176,1	5 312,4
Uppskjuten skatteskuld	968,1	898,8	950,7
Summa långfristiga skulder	5 781,6	5 663,6	4 963,8
Summa kortfristig skulder	3 168,0	2 601,4	3 425,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 322,9	13 441,1	13 701,8

Nyckeltal	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Långsiktigt substansvärde per aktie exkl. hybrid, kr	34,12	32,56	33,59
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	55,2	54,2	53,9
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	50,5	49,6	49,4
Soliditet, %	37,5	38,5	38,8

Q2 2026 (Q2 2025)

Fastighetsvärde
13,1 Mdkr
(+7% +804 Mkr)

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

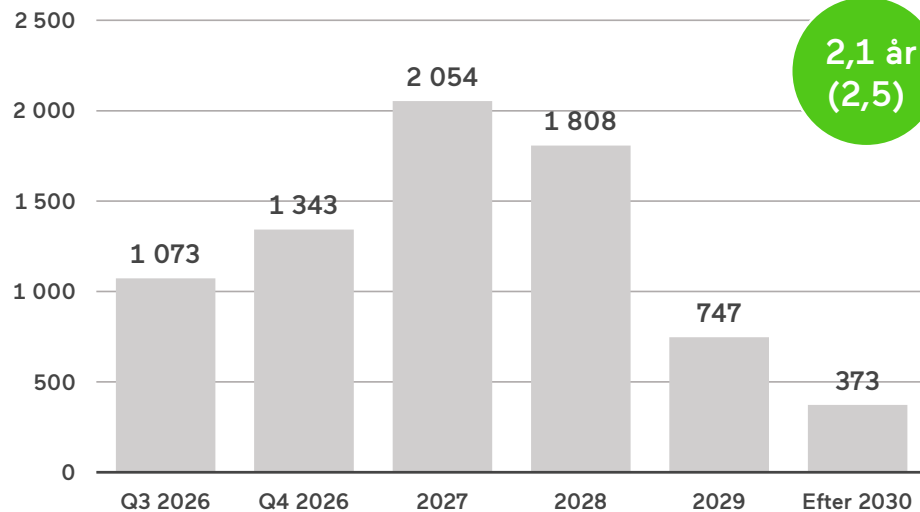
Långs. substansvärde
per aktie exkl. hybrid
34,12 kr/aktie

Belåningsgrad
55,2%/50,5%

Soliditet
37,5%

Finansiell ställning

Kapitalbindning Q2 2026



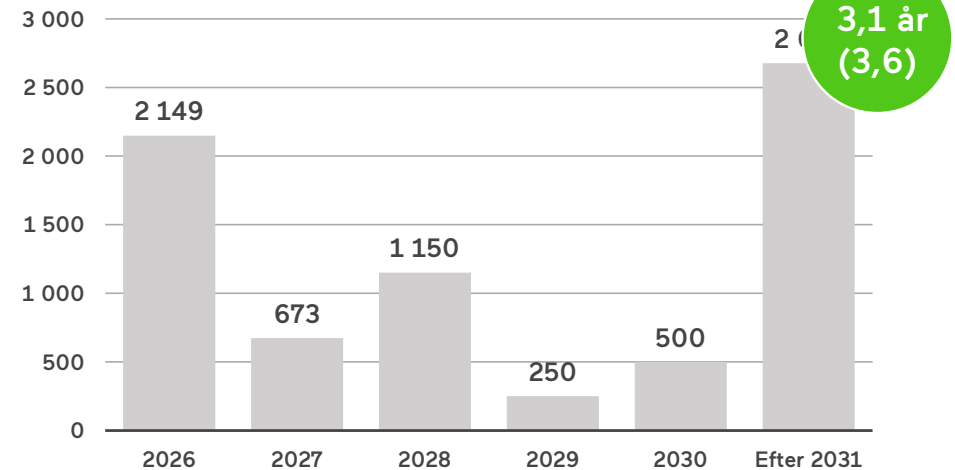
3,31/3,36%

Snittränta

71%

Säkringsgrad

Räntebindning Q2 2026



4,6 Mdkr

Swapvolym
(2,8% snittränta)

Finansiella mål 2025-2030

Mål		Utfall 2026	Genomsnitt 5 år
Förvaltningsresultat, per aktie	> 12%	20%	Nytt mål, redovisas första gången Q1 2025
Avkastning på eget kapital	> 10%	4%	8%
Belåningsgrad	< 55%	55%	55%
Räntetäckningsgrad	1,75 ggr	1,99 ggr	2,15 ggr

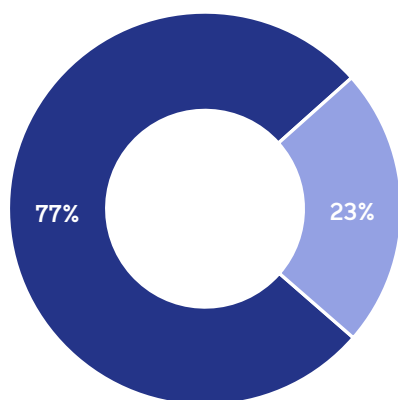
Belåningsgrad/
Balansomslutning:
50,5%

Hållbarhetsmål 2025-2030



Mål		Utfall Q2 2026	Kommentarer
Halvera CO2-utsläpp i Kg CO2 e/kvm. Basår 2021	Mål 2030 4,6	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	Mål 2030 100	60,9 kWh/kvm (-0,9%)	Genomsnittlig energiförbrukning 2025 minskade till 114 kWh/kvm Atemp jämfört med 117 2024 - minskning med 2,6 procent. Energiförbrukning jan-maj har minskat 0,9 procent jämfört med föregående år.
Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Serviceindex minst 83 procent 2030	Mål 2030 83	82,2 % (+3,1%)	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	Mål 2030 50	24	Utfall 2025 24 poäng.
Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent 2030.	Mål 2030 100	75 %	Andel hållbar finansiering uppgick till 75 procent.

Våra segment



■ Bostäder ■ Samhäll/kommersiellt

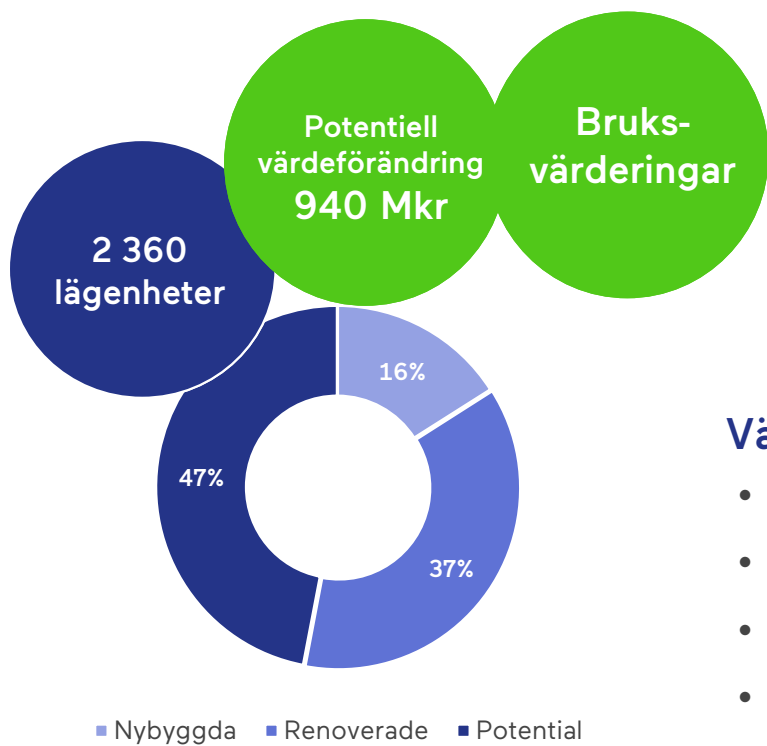
	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets- värde, Mdkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	77	9,6	4,5	29 200
Samhäll/kommersiellt	23	2,9	5,6	28 000

873 Mkr
Totalt hyresvärde

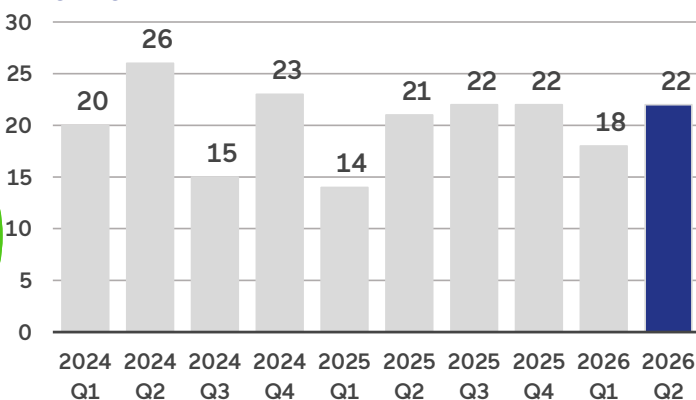
4,8%
Direktavkastning
exkl projekt



Bostäder



Antal renoverade lägenheter per kvartal



Snitthyra:
1 731 kr/kvm

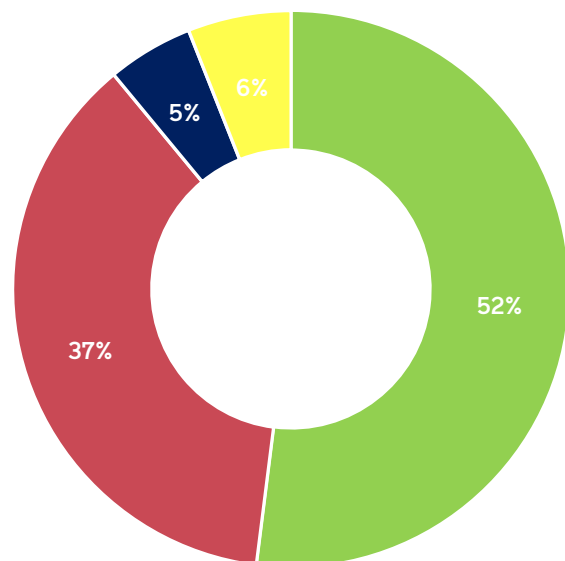
Värdeskapande i bostadssegmentet på olika nivåer

- 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



■ Kommersiellt ■ Samhäll ■ Bostad ■ Parkering

Största hyresgäster



ICA

coop



Axfood

Hyresvärde
233 Mkr

Wault
4,0 år



Stadsutvecklingsprojekt

200 000 kvm BTA



Stadsutvecklingsprojekt Burlöv City



Totalt
630
bostäder



Burlöv: 630 bostäder, service, kontor, 72 000 kvm BTA

Intjäningsförmåga Q2 2026

Mkr	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025
Hysesvärde	872,6	872,3	838,5	817,5	807,7
Vakanser och rabatter	-29,6	-30,0	-29,8	-28,1	-29,1
Övriga intäkter	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Hysesintäkter	844,0	843,3	809,7	790,4	779,4
Fastighetskostnader	-262,0	-262,0	-249,8	-238,7	-235,2
Driftsöverskott	582,0	581,3	559,9	551,8	544,2
Överskottsgrad, %	69	69	69	70	70
Central administration	-70,0	-70,0	-70,0	-69,2	-69,2
Resultat från andelar intresseföretag/JV	8,0	9,5	9,2	9,0	9,3
Tomträttsavgäld	-7,3	-7,3	-7,3	-6,1	-6,1
Finansnetto	-238,9	-241,8	-230,0	-233,3	-236,8
Förvaltningsresultat	273,9	271,8	261,7	252,1	241,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,15	2,12	2,14	2,08	2,02
Intjäningsförmåga/aktie	1,49	1,47	1,42	1,37	1,31

Ökat intjäningsförmåga
per aktie med 14%

Minskade vakanser och
god uthyrning

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 byggrätter
- Nyproduktion – rätt läge och god affär

Den goda
affären

Reala hyres-
höjningar

Tillväxt på egen balansräkning

- Kassaflöden och värdeförändringar i takt med inflation ger fortsatt tvåsiffrig tillväxt i förvaltningsresultatet
- Bibehållen belåningsgrad 55%
- Förvärv ska öka genomsnittlig direktavkastning
- Sofielund 428 Mkr - avkastning >5%
- Förvärv av fastigheter med livsmedel och samhällsservice 94 Mkr – avkastning >6%



Styrkor som driver värde och tillväxt

- Hög genomsnittlig direktavkastning och låg risk i fastighetsportföljen
- Stark efterfrågan och befolkningsökning i Malmö – 1 000 nya invånare
- Fortsatt minskade vakanser
- Fortsatt stigande fastighetsvärden





Frågor & svar