



Q3

Januari-september 2025

7 november 2025

TRIANON 

Välkomna!



Olof Andersson
VD



Mari-Louise Hedbys
Vice VD och ekonomichef



Juli - sept 2025

Resultat per
aktie
0,43 kr

-2%

Hyresintäkter
193 Mkr

-4%

Driftsöverskott
137 Mkr

+33%

Förvaltningsresultat
per aktie

6%

Avkastning eget
kapital

Förvaltningsresultat
60 Mkr
+23%

Periodens resultat
81 Mkr



Januari - sept 2025

Resultat per
aktie
1,02 kr

+3%

Hyresintäkter
592 Mkr

+0,5%

Driftsöverskott
397 Mkr

+25%

Förvaltningsresultat
per aktie

5%

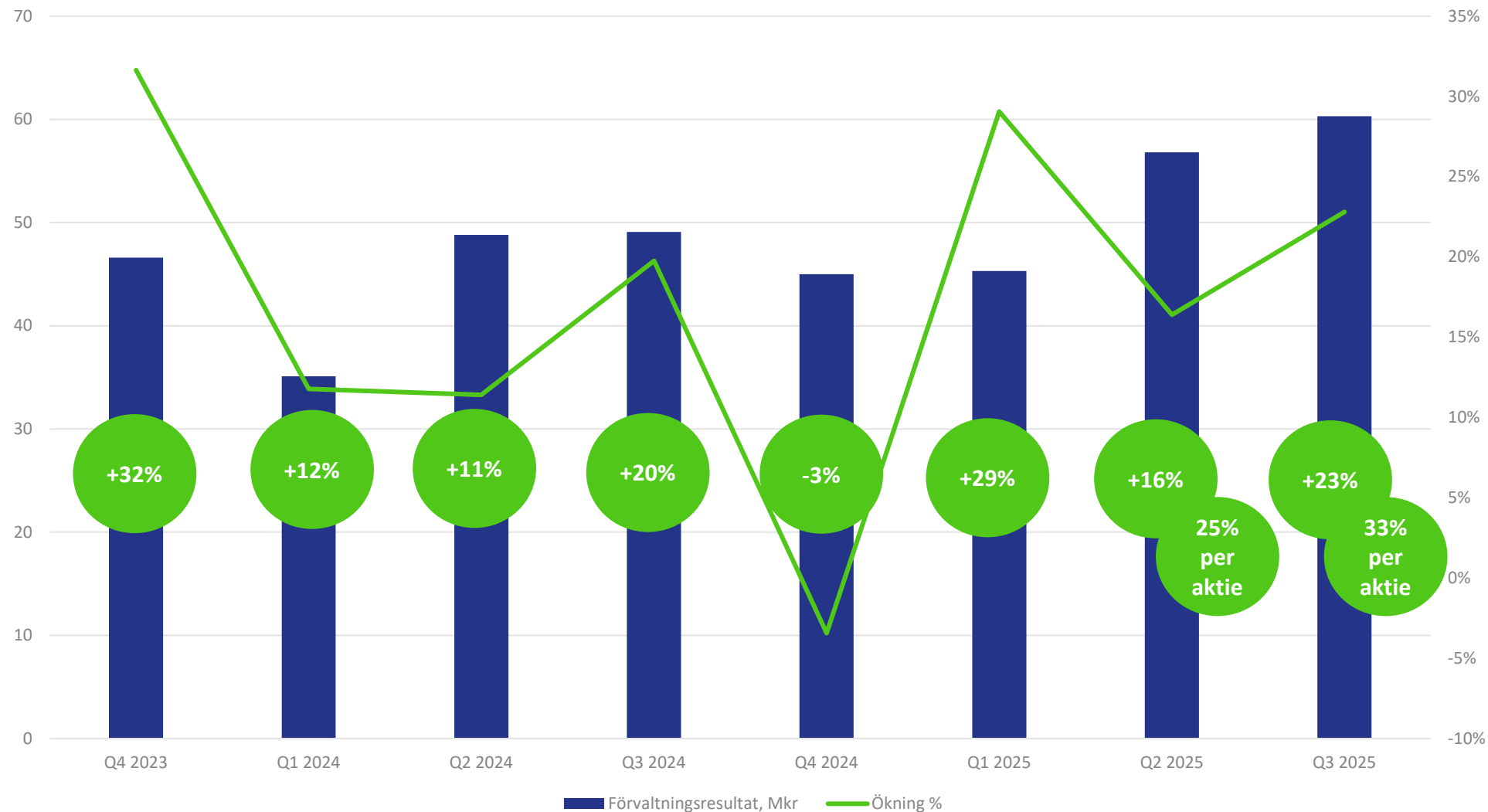
Avkastning eget
kapital

Förvaltningsresultat
162 Mkr
+22%

Periodens resultat
197 Mkr



Förvaltningsresultatets tillväxt per kvartal



Väsentliga händelser

- Förvärvade fastigheten Nibelungen 1 i Malmö omfattande totalt 4 536 kvm med 97 lägenheter, varav 51 är uthyrda till Malmö stad. Det överenskomna fastighetsvärdet är 113 Mkr.
- Tecknade treårigt hyresavtal med Malmö stad gällande en yta om 880 kvm i fastigheten Nötskrikan 18 i centrala Malmö.
- Tecknade tioårigt hyresavtal med gym gällande en yta om 750 kvm i fastigheten Häggen på Värnhem i centrala Malmö.
- Trianon tillträdde genom ett joint venture tillsammans med tre andra bolag, en bostadsfastighet i Lund och tre bostadsfastigheter i Landskrona med totalt 64 lägenheter. Trianons ägarandel är 30 procent.
- Nettouthyrningen uppgick till 5 Mkr för de första nio månaderna.



Händelser efter periodens utgång

- Underrättelse har skickats ut om inlösen av resterande efterställda hållbara hybridobligationer om 54 Mkr. Inlösen av Hybridobligationerna kommer att ske den 18 november 2025.
- Trianon och CoForma Property, dotterbolag till Greencarrier, har bildat ett joint venture för att driva fastighetsutveckling i Malmöregionen. Trianon säljer i samband med detta byggrätter för 64 Mkr till det gemensamma bolaget.
- Trianons största joint venture, Burlöv Center Fastighets AB, har genomfört en lyckad obligationsemission om 200 Mkr för att finansiera nyproduktion och betala tillbaks ägarlån, vilket kommer innebära en positiv likviditetseffekt för Trianon.



Q3 2025: Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Jul–sep 2025	Jul–sep 2024	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Jan–dec 2024	Okt–sep 2024/2025
Hysesintäkter	193,0	197,6	592,0	572,8	772,5	791,6
Driftnetto	137,4	142,9	397,1	395,3	530,3	532,1
Resultat från intresseföretag och joint venture	3,2	0,7	8,7	7,5	10,0	11,2
Finansnetto	-59,7	-74,3	-185,7	-210,1	-284,2	-259,9
Förvaltningsresultat	60,3	49,1	162,3	133,0	178,0	207,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9,7	81,1	97,2	37,1	156,4	216,5
Värdeförändring övriga andelar	0,0	-88,8	0,0	-88,8	-88,8	0,0
Värdeförändring derivat	29,1	-71,6	-20,3	-30,7	57,2	67,7
Skatt på periodens resultat	-19,6	-17,8	-42,9	-28,6	-81,3	-95,6
Periodens resultat	80,8	-47,2	196,5	25,0	224,8	396,3

Nyckeltal	Jul–sep 2025	Jul–sep 2024	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Jan–dec 2024	Okt–sep 2024/2025
Resultat per aktie, kr	0,43	-0,24	1,02	0,09	1,11	2,04
Avkastning på eget kapital, %	6,2	-3,6	5,1	0,6	4,3	7,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,03	1,67	1,87	1,65	1,64	1,80
Överskottsgrad, %	71,2	72,3	67,1	69,0	68,6	67,2

Q3 2025

Hysesintäkter
193 Mkr
(-2%)

Driftnetto
137 Mkr
(-4%)

Förvaltningsresultat
60 Mkr
(+23%)

Resultat per aktie
0,43 kr/aktie

Q3 2025: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	12 342,3	13 037,5	13 189,8
Andelar i intresseföretag och joint venture	430,3	380,5	407,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>13 172,1</i>	<i>13 865,0</i>	<i>14 040,1</i>
Likvida medel	128,9	63,9	124,5
Summa omsättningstillgångar	343,8	188,7	252,1
SUMMA TILLGÅNGAR	13 515,9	14 053,7	14 292,2
Eget kapital	5 255,5	5 215,7	5 415,0
Uppskjuten skatteskuld	918,6	869,1	935,7
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>4 706,4</i>	<i>6 152,2</i>	<i>5 347,2</i>
<i>Summa kortfristig skulder</i>	<i>3 554,0</i>	<i>2 685,8</i>	<i>3 529,9</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 515,9	14 053,7	14 292,2

Nyckeltal	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Långsiktigt substansvärde per aktie exkl. hybrid, kr	32,94	30,51	31,22
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	54,0	55,7	54,7
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	49,3	51,6	50,5
Soliditet, %	38,9	37,1	37,9

Q3 2025

Fastighetsvärde
12,3 Mdkr
(-5%)

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

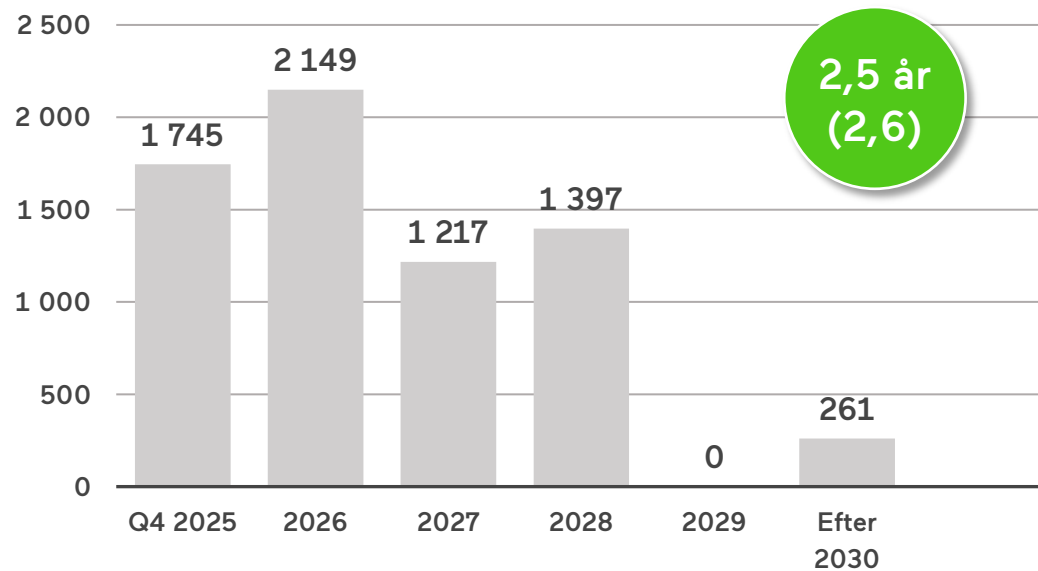
Långs. substansvärde
per aktie exkl. hybrid
32,94 kr/aktie

Belåningsgrad
54,0%/49,3%

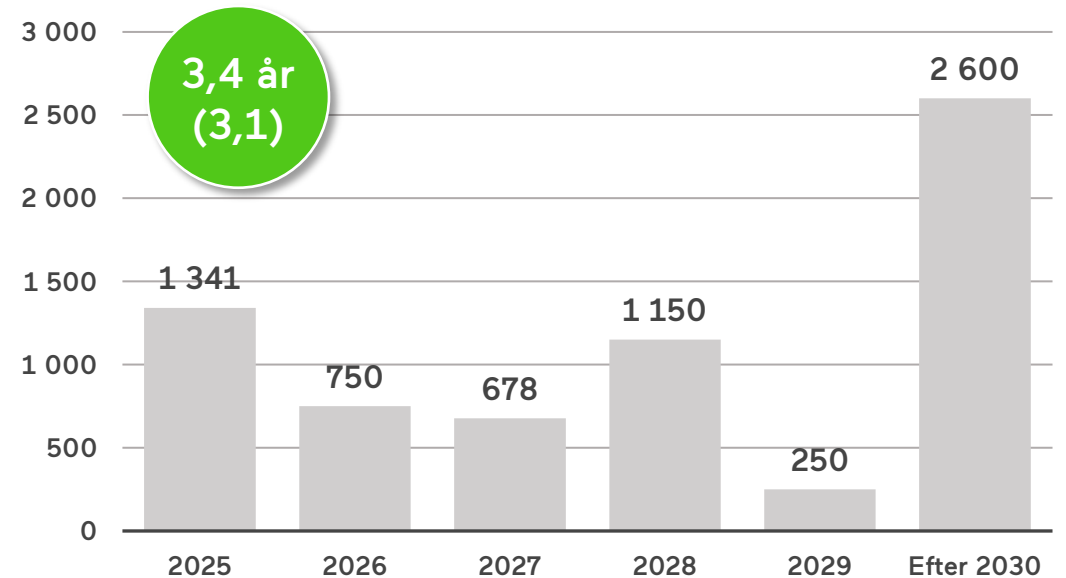
Soliditet
38,9%

Finansiell ställning

Kapitalbindning Q3 2025



Räntebindning Q3 2025



3,5%

Snittränta

80%

Säkringsgrad

4,8 Mdkr

Swapvolym
(2,1% snittränta)

Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024
Hyresvärde	817,5	807,7	805,6	882,3	865,8
Vakanser	-22,2	-23,3	-23,6	-29,5	-36,2
Kontrakterade vakanser	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	-0,9
Rabatter	-5,6	-5,7	-6,5	-7,1	-8,8
Övriga intäkter	1,0	0,8	0,8	0,8	3,9
Hyresintäkter	790,4	779,4	776,3	846,3	823,9
Fastighetskostnader	-216,8	-213,3	-213,0	-239,9	-229,6
Fastighetsadministration	-21,9	-21,9	-21,7	-22,7	-21,8
Driftsöverskott	551,8	544,2	541,6	583,8	572,5
Överskottsgrad, %	70	70	70	69	69
Central administration	-69,2	-69,2	-69,2	-70,0	-62,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9,0	9,3	8,5	8,4	3,9
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto	-233,3	-236,8	-243,5	-267,1	-290,2
Förvaltningsresultat	252,1	241,4	231,3	249,0	217,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,08	2,02	1,95	1,93	1,75
Intjäningsförmåga/aktie	1,37	1,31	1,25	1,24	1,09

Nyckeltal

Hyresvärde
818 Mkr
(+1% +10 Mkr)

Rabatter och vakanser
-28 Mkr
(-3% +1 Mkr)

Intjäningsförmåga
1,37 kr/aktie

Intjäningsförmåga
fullt uthyrt inkl. JV
1,59 kr/aktie

Finansiella mål 2025-2030

Mål		Utfall Q3 2025	Genomsnitt 5 år
Förvaltningsresultat, per aktie	> 12%	33%	Nytt mål, redovisas första gången Q1 2025
Avkastning på eget kapital	> 10%	6%	10%
Belåningsgrad	< 55%	54%	55%
Räntetäckningsgrad	1,75 ggr	2,03 ggr	2,44 ggr

Belåningsgrad/
Balansomslutning:
49,3%

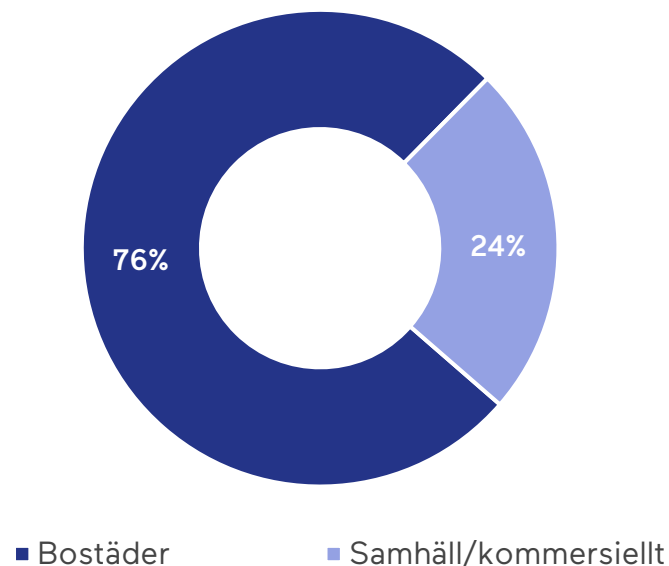
Räntetäckningsgrad
rullande 12 månader:
1,80 ggr

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-sep 2025 78 kWh/kvm (-6,8%)	Genomsnittlig energiförbrukning under de första nio månaderna 2025 minskade till 78,3 kWh/kvm Atemp jämfört med 84 samma period 2024, vilket motsvarar en minskning med 6,8 procent.
Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Serviceindex minst 83 procent 2030	Mål 2030 83	81 % (+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 nio månaderna 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 andra kvartalet. Andel hållbar finansiering efter tecknandet är 78 procent.

Våra segment

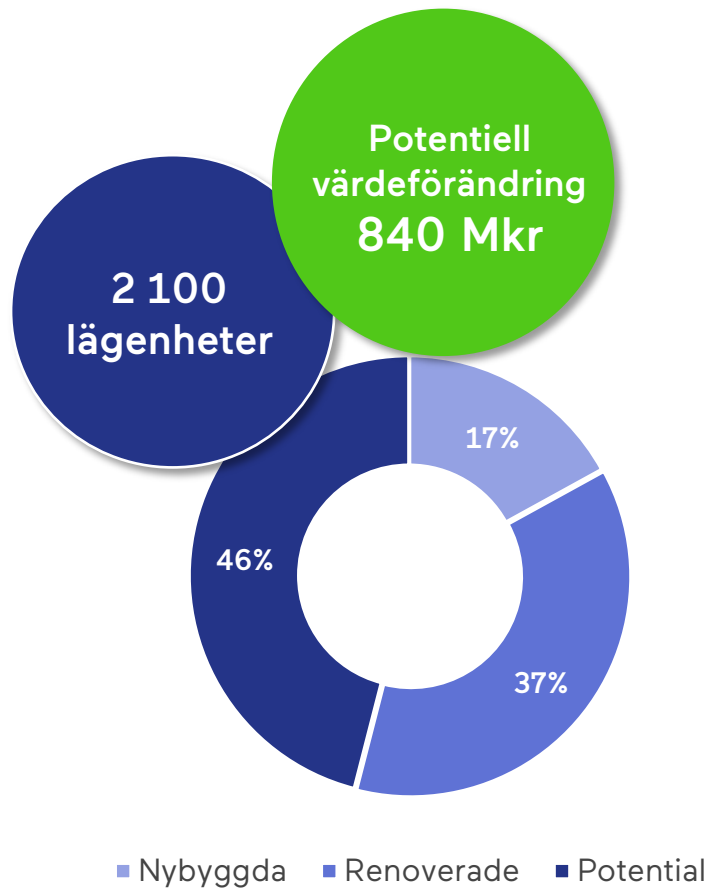


818 Mkr
Totalt hyresvärde

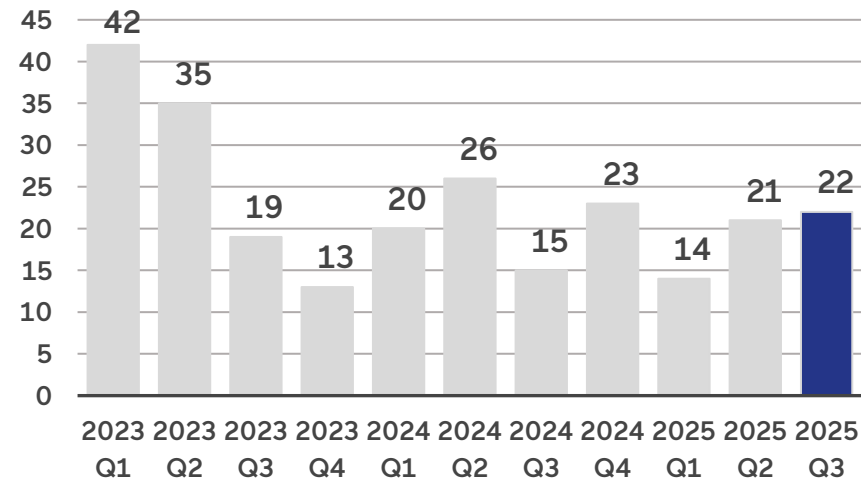
4,8%
Direktavkastning
exkl projekt

	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets- värde, Mdkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	76	8,7	4,5	29 000
Samhäll/kommersiellt	24	2,9	5,5	27 800

Bostäder



Antal renoverade lägenheter per kvartal



**Snitthyra:
1 677 kr/kvm**

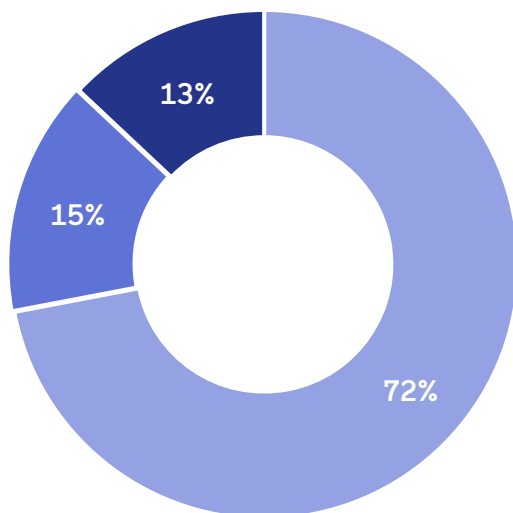
Värdeskapande i bostadssegmentet på olika nivåer

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

**Avkastning
8-10%**

Kommersiellt/Samhäll

Andel, totala hyresintäkter



- Bostadshyresgäster
- 6 största kommersiella hyresgästerna
- Övriga kommersiella hyresgäster

Största hyresgäster



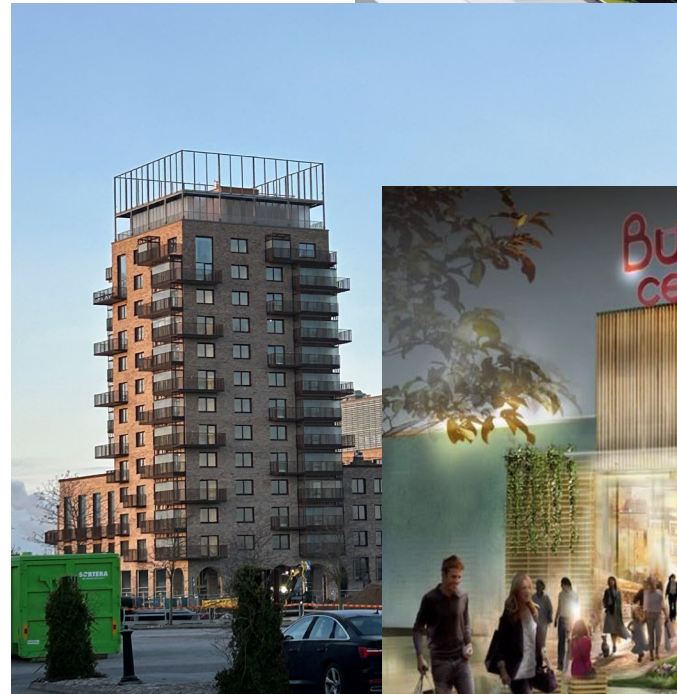
Hyresintäkter från de 6 största hyresgästerna utgör ca 55% av hyresintäkterna i segmentet Samhäll/Kommersiellt

Wault
4,0 år

Stadsutvecklingsprojekt

200 000 kvm BTA

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



Så här når vi våra mål:

Tillväxt, värdeskapande och den goda affären

Fastighetsutveckling

- Uthyrningar
- Lägenhetsrenoveringar
- Energieffektiviseringar

Transaktioner

- Förvärv
- Försäljningar
- Opportunistiska affärer

Stadsutveckling

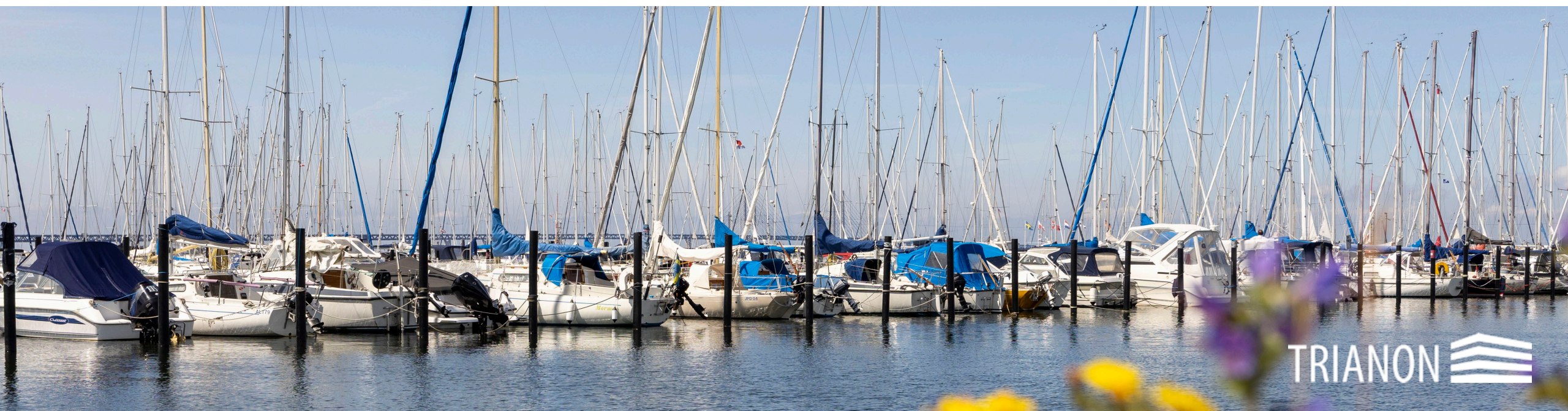
- Driva detaljplaner
- Sälja byggätter
- Nyproduktion – rätt läge och god affär

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