



Bokslutskommuniké januari–december 2025

## Hög tillväxt i förvaltningsresultatet med finansiell stabilitet

### Resultat i korthet för perioden januari–december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 2 procent och uppgick till 787,3 Mkr (772,5). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.
- Driftsöverskottet var i nivå med föregående år och uppgick till 529,8 Mkr (530,3) och överskottsgraden uppgick till 67 procent (69). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent och uppgick till 217,2 Mkr (178,0). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 27 procent och uppgick till 1,15 kr (0,91).
- Periodens resultat uppgick till 308,6 Mkr (224,8) motsvarande ett resultat per aktie om 1,61 kr per aktie (1,11).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 6,0 procent (4,3).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 191,0 Mkr (156,4).
- Värdeförändring derivat uppgick till -19,9 Mkr (57,2).
- Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 33,59 kr (31,22).

### Resultat i korthet för fjärde kvartalet 2025

- Hyresintäkterna minskade med 2 procent och uppgick till 195,3 Mkr (199,6). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.
- Driftsöverskottet minskade med 2 procent och uppgick till 132,6 Mkr (135,0) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (68). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent och uppgick till 54,9 Mkr (45,0). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 32 procent och uppgick till 0,30 kr (0,22).
- Periodens resultat uppgick till 112,2 Mkr (199,9) motsvarande ett resultat per aktie om 0,60 kr per aktie (1,00).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 8,5 procent (15,0).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 93,8 Mkr (119,3).
- Värdeförändring derivat uppgick till 0,4 Mkr (87,9).

### Januari–december 2025

Hyresintäkter

**+2%**

Driftsöverskott

**+0%**

Förvaltningsresultat per aktie

**+27%**

Nettouthyrning

**+4 Mkr**

Långsiktigt substansvärde per aktie

**33,59 kr**

Resultat per aktie

**1,61 kr**

Utdelning per aktie

**0,25 kr**

# Väsentliga händelser

- Miljardaffär gjordes i början av året med en av Trianons storägare Briban Invest AB, avseende försäljning av fastigheter i Malmö och Skurup. Försäljning skedde på bokfört värde och som en del av betalningen inlöstes 16 miljoner B-aktier till 22 kr/aktie. Bribans ägande har minskat till cirka 14 procent och Olof Anderssons ägande har ökat till 30 procent. Fastigheterna frånträdde i mars och transaktionen ökade långsiktigt substansvärde med 0,75 kr per aktie.
  - Förvärvade fastigheten Nibelungen 1 i Malmö omfattande totalt 4 536 kvm med 97 lägenheter, varav 51 är uthyrda till Malmö stad. Det överenskomna fastighetsvärdet var 113 Mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheten tillträdde den 1 oktober 2025.
  - Förvärvade tio centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 13 440 kvm med 172 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 240 Mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheterna tillträdde den 30 januari 2026.
  - Förvärvade 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.
  - Trianon och CoForma Property, dotterbolag till Greencarrier, har bildat ett joint venture för att driva fastighetsutveckling i Malmöregionen. Första gemensamma projektet är utveckling av flerbostadshus i centrala Malmö. Trianon sålde i samband med detta byggrätter för 64 Mkr till det gemensamma bolaget, motsvarande 8 000 kr/kvm BTA.
  - Resterande efterställda hållbara hybridobligationer om 54 Mkr har lösts in under fjärde kvartalet, vilket innebär en enkel och transparent kapitalstruktur framåt.
  - Trianons största joint venture, Burlöv Center Fastighets AB, genomförde en lyckad obligationsemission om 200 Mkr för att finansiera nyproduktion och betala tillbaks ägarlån, vilket innebär en positiv likviditetseffekt för Trianon.
  - Bruksvärderade cirka 600 lägenheter, vilket har resulterat i ökade hyresintäkter om cirka 5 Mkr.
  - Trianon fick Malmö stads pris som "Årets samhällsförbättrare".
  - Räntesäkringsgraden uppgick till 79 procent vid periodens slut.
  - Nettouthyrningen uppgick till 4 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 12 Mkr under 2025.
- ### Händelser efter periodens utgång
- Slutförda hyresförhandlingar i Malmö innebär hyreshöjningar om 3,2 procent för 2026.
  - Trianon har utsett Petra Krüger till ny VD och Olof Andersson föreslås som 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.

## Januari–december 2025

Hyresintäkter

**787 Mkr**

Driftsöverskott

**530 Mkr**

Förvaltningsresultat

**217 Mkr**

Periodens resultat

**309 Mkr**

Fastighetsvärde

**12,6 Mdkr**

Avkastning på eget kapital

**6%**

Belåning/Balansomslutning <sup>1</sup>

**49%**

<sup>1</sup> Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.



Nibelungen 1, Malmö

# Hög tillväxt i förvaltningsresultatet med finansiell stabilitet

För oss i Trianon har 2025 varit ett år där vi med tydlighet åter är på tillväxtbanan. Hyresintäkterna ökade med 2 procent och i jämförbart bestånd ökade vi med 6 procent. Glädjande är också att förvaltningsresultatet under året ökat till 217 Mkr (178) och vi har därmed uppnått tvåsiffrig tillväxt åtta av de nio senaste kvartalen. Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 27 procent till 1,15 kr (0,91).



Under året har vi både stärkt vår finansiella ställning och förbättrat våra nyckeltal. Vi redovisar ett resultat per aktie om 1,61 kr (1,11).

## Fjärde kvartalet

Fjärde kvartalet minskade hyresintäkterna med 2 procent på grund av miljardtransaktionen där vi sålde fastigheter till ett hyresvärde om 73 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 32 procent och uppgick till 0,30 kr (0,22) och resultatet per aktie blev 0,60 (1,00). Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,5 procent och bedöms ha fortsatt uppåtgående potential med genomförda hyreshöjningar, bruksvärderingar, nya hyresavtal och förvärv.

## Starkt år och finansiell stabilitet

En större händelse under året är den ovan nämnda miljardaffären med en av bolagets större aktieägare där vi sålde fastigheter på bokfört värde. Indragningen av 16 miljoner aktier i samband med affären skedde till rabatt mot substansvärde, vilket därmed ökade substansvärdet per aktie med cirka 75 öre. I år når vi ett långsiktigt substansvärde per aktie om 33,59 kr (31,22).

Under hösten har vi återköpt resterande del av vår hybridobligation och huvudägarna har stämplat om samtliga A-aktier till B-aktier. Detta sammantaget gör att vi har en enkel och transparent kapitalstruktur framåt. Vid omfinansiering av banklån har vi under året sett lägre marginaler, vilket också leder till förbättrat förvaltningsresultat. Vår finansiering består till 93 procent av bankfinansiering och med en belåningsgrad på 54 procent

och en soliditet på 39 procent har vi en stark finansiell ställning.

## Fortsatt stor efterfrågan i ett växande Malmö

Vakanserna i det kommersiella beståndet fortsätter att minska och under året har vi tecknat nya avtal om 12 Mkr. Vakansgraden uppgår till 2,7 procent, varav 0,8 procent finns i projektfastigheter som för närvarande inte är uthyrningsbara. I bostadssegmentet har vi endast renoveringsvakanser. Vi är på en marknad med fortsatt stor efterfrågan i ett växande Malmö, som under året fått 2 200 nya invånare. Närheten till ett lika växande Köpenhamn med väsentligt högre hyror, skapar ytterligare efterfrågan på bostäder i Malmö, vår huvudmarknad.

## Årets samhällsförbättrare

Vi är både glada och stolta att vi i våras på Malmö Näringslivsgala fick ta emot priset som "Årets samhällsförbättrare". Motiveringen löd: "Genom en unik kombination av samhällsnytta och affärsnytta visar Trianon vägen som ett socialt ansvarstagande bolag. Med inspirerande driv och sann entreprenörsanda arbetar de aktivt för att skapa en hållbar stadsutveckling, en inkluderande bostadsmarknad och trygga bostadsområden i Malmö. Deras långsiktiga mål och ambitioner att skapa både ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet gör Trianon till en förebild för andra företag." För mig låter det exakt så som vi i Trianon är och vill vara.

## Trianons affärsmodell: förvärv med värdeskapande potential

Förvärvet av 340 lägenheter i Malmö med tillträde i januari ligger helt i linje med vår strategi att äga

och utveckla bostadsfastigheter på attraktiva lägen eller lägen med potential. I dessa områden kommer vi att kunna skapa långsiktiga värden genom upprustning, energieffektivisering och hyreshöjningar. Bostadsbristen i kombination med befolkningstillväxten i Malmö skapar goda förutsättningar för lönsamma investeringar. Under året har vi bruksvärderat cirka 600 lägenheter, vilket har resulterat i ökade hyresintäkter om cirka 5 Mkr – ett betydande värdeskapande utöver de årliga hyresökningarna. Bruksvärderingar kommer vi att fortsätta med i vårt övriga bestånd.

## Projekt

Under året har detaljplanen för 57 radhus i Husie i Malmö vunnit laga kraft, och fastigheten med tillhörande byggrätt är nu under försäljning. Samtidigt förväntas ytterligare två detaljplaner vinna laga kraft under 2026, en för 120 lägenheter och vårdcentral i Svedala samt en för 160 lägenheter och utbildningsverksamhet i Kvarteret Spiralen i Malmö. Vi har sålt en byggrätt centralt i Malmö för 8 000 kr/kvm till ett joint venture där vi har möjlighet att ta del av framtida projektvinster. Vi överväger att påbörja nya projekt för egen förvaltning, mot bakgrund av att byggkostnaderna stabiliserats samt att hyror och reallöner stigit, vilket sammantaget förbättrar förutsättningarna för nyproduktion. Läs mer om våra projekt på sidan 11.

## Petra Krüger blir VD

Efter 20 år som verkställande direktör i ett Trianon som står stabilt med goda framtidsutsikter, har jag bestämt mig för att lämna över stafettpippen under 2026. Valberedningen i Trianon kommer att

föreslå mig till ny styrelseordförande vid årsstämman i maj. Mitt engagemang i Trianon fortsätter därmed och jag har för avsikt att förbli långsiktig ägare. När en ny VD är på plats frigörs mer av min tid för strategiskt arbete tillsammans med styrelse och VD. Jag är mycket glad över att vi har rekryterat Petra Krüger som ny VD för Trianon. Hennes tydliga affärsmannaskap och fokus på långsiktigt värdeskapande kommer att vara viktiga tillgångar i den fortsatta utvecklingen av bolaget, och jag ser fram emot samarbetet.

## Mål och fokus framåt

Det är väldigt glädjande att vi åter är på tillväxtbanan med två större förvärv som tillträdde nu i januari. Detta kombinerat med hyreshöjningar från 1 januari med 3,2 procent, nya tecknade kommersiella kontrakt om 12 Mkr samt lägre finansieringskostnader kommer innebära tvåsiffrig tillväxt i förvaltningsresultatet även under 2026. Se gärna intjäningsförmågan på sidan 14–15. Dessa faktorer sammantaget förbättrar förutsättningarna att nå målet om 10 procents avkastning på eget kapital. Baserat på vår finansiella stabilitet föreslår styrelsen en utdelning om 0,25 kr per aktie, i enlighet med vår utdelningspolicy.

Tack till alla medarbetare i Trianon för ert engagemang och hårda arbete, samt till bolagets aktieägare för förtroendet. Trots en orolig omvärld skapar vi förutsättningar för att utveckla Trianon vidare och skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Olof Andersson, VD

# Finansiella mål för Trianon 2025–2030

Trianons affärsplan innehåller finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy. Det genomgripande temat är ett ökat fokus på tillväxt, värdeskapande och den goda affären, där affärsnyttan alltid kombineras med kundnytta och samhällsnytta. Utdelningspolicyn innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

| Mål                                                                                                  |          | Utfall 2025                                                                                                                                                                                                                                                                        | Genomsnitt 5 år | Kommentar |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|----|----|----|-----|------|------|------|------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. | >12%     | <p>Förvaltningsresultat per aktie, %</p> <table><tr><th>År</th><th>Q1</th><th>Q2</th><th>Q3</th><th>Q4</th></tr><tr><td>-25</td><td>19</td><td>25</td><td>33</td><td>32</td></tr></table> <p>Mål: &gt;12%</p>                                                                      | År              | Q1        | Q2 | Q3 | Q4 | -25 | 19   | 25   | 33   | 32   | Nytt mål som redovisas för första gången Q1 2025. | Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,15 kr (0,91), vilket motsvarar en ökning om 27 procent för helåret 2025. Tidigare har målet för ökning av förvaltningsresultatet mätts i kr och har i genomsnitt ökat med 2 procent de senaste 5 åren. |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| År                                                                                                   | Q1       | Q2                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Q3              | Q4        |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| -25                                                                                                  | 19       | 25                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 33              | 32        |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.    | >10%     | <p>Avkastning eget kapital, %</p> <table><tr><th>År</th><th>Q1</th><th>Q2</th><th>Q3</th><th>Q4</th></tr><tr><td>-21</td><td>31,3</td><td>3,2</td><td>-3,9</td><td>4,3</td></tr><tr><td>-22</td><td>6,1</td><td>2,7</td><td>6,2</td><td>8,5</td></tr></table> <p>Mål: &gt; 10%</p> | År              | Q1        | Q2 | Q3 | Q4 | -21 | 31,3 | 3,2  | -3,9 | 4,3  | -22                                               | 6,1                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,7  | 6,2  | 8,5  | 6%<br>Mål: > 10%            | 8%<br>Genomsnittlig årlig avkastning | Avkastningen på eget kapital understiger målet men har ökat jämfört med föregående år främst på grund av förbättrat förvaltningsresultat samt positiva värdeförändringar. |
| År                                                                                                   | Q1       | Q2                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Q3              | Q4        |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| -21                                                                                                  | 31,3     | 3,2                                                                                                                                                                                                                                                                                | -3,9            | 4,3       |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| -22                                                                                                  | 6,1      | 2,7                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6,2             | 8,5       |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.                                               | <55%     | <p>Belåningsgrad, %</p> <table><tr><th>År</th><th>Q1</th><th>Q2</th><th>Q3</th><th>Q4</th></tr><tr><td>-21</td><td>53,5</td><td>54,6</td><td>57,1</td><td>54,7</td></tr><tr><td>-22</td><td>54,5</td><td>54,2</td><td>54,0</td><td>53,9</td></tr></table> <p>Mål: &lt; 55%</p>     | År              | Q1        | Q2 | Q3 | Q4 | -21 | 53,5 | 54,6 | 57,1 | 54,7 | -22                                               | 54,5                                                                                                                                                                                                                                                   | 54,2 | 54,0 | 53,9 | 54%<br>Mål: < 55%           | 55%                                  | Nettobelåningsgraden har påverkats positivt av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och minskad skuldsättning.                                                    |
| År                                                                                                   | Q1       | Q2                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Q3              | Q4        |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| -21                                                                                                  | 53,5     | 54,6                                                                                                                                                                                                                                                                               | 57,1            | 54,7      |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| -22                                                                                                  | 54,5     | 54,2                                                                                                                                                                                                                                                                               | 54,0            | 53,9      |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.                                                      | 1,75 ggr | <p>Räntetäckningsgrad, ggr</p> <table><tr><th>År</th><th>Q1</th><th>Q2</th><th>Q3</th><th>Q4</th></tr><tr><td>-21</td><td>3,2</td><td>2,4</td><td>1,7</td><td>1,6</td></tr><tr><td>-22</td><td>1,7</td><td>2,0</td><td>2,0</td><td>1,9</td></tr></table> <p>Mål: &gt; 1,75 ggr</p> | År              | Q1        | Q2 | Q3 | Q4 | -21 | 3,2  | 2,4  | 1,7  | 1,6  | -22                                               | 1,7                                                                                                                                                                                                                                                    | 2,0  | 2,0  | 1,9  | 1,89 ggr<br>Mål: > 1,75 ggr | 2,15 ggr                             | Räntetäckningsgraden överstiger målet beroende på ökat förvaltningsresultat, räntesänkringar och sjunkande rörliga räntor.                                                |
| År                                                                                                   | Q1       | Q2                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Q3              | Q4        |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| -21                                                                                                  | 3,2      | 2,4                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1,7             | 1,6       |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |
| -22                                                                                                  | 1,7      | 2,0                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2,0             | 1,9       |    |    |    |     |      |      |      |      |                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                        |      |      |      |                             |                                      |                                                                                                                                                                           |

# Hållbarhetsmål för Trianon 2025–2030

Samtliga hållbarhetsmål fokuserar på de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för Trianon – hur bolaget påverkar och påverkas av omvärlden. Målen inkluderar faktorer som koldioxidutsläpp, energiförbrukning, trygghet, arbetsmiljö samt finansiering.



| Mål                                                                                                                                                                                                                                            | Utfall                                                                                                                 | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Halvera CO<sub>2</sub>-utsläpp i Kg CO<sub>2</sub> e/kvm Atemp i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021, då utsläppen var 9,2 kg CO<sub>2</sub> e/kvm.</p>                                                                          | <div> <div>Mål 2030<br/>4,6</div> <div> <div>CO<sub>2</sub>-utsläpp, Kg CO<sub>2</sub> e/kvm Atemp</div> </div> </div> | <p>Följs upp årsvis</p> <p>Största delen av Trianons CO<sub>2</sub>-utsläpp är relaterat till fjärrvärmeförbrukning i fastigheterna inom Scope 2. Redovisning av utfall 2025 kommer att redovisas i Års- och hållbarhetsrapporten för 2025.</p>                                                                                                                                                  |
| <p>Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.</p>                                                                                                                                      | <div> <div>Mål 2030<br/>100</div> <div> <div>Energiförbrukning, kWh/kvm Atemp</div> </div> </div>                      | <p>Utfall 2025:<br/>114 kWh/kvm</p> <p>Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning har under 2025 minskat till 114 kWh/kvm Atemp jämfört med 117 under 2024, vilket motsvarar en minskning med 2,6 procent.<sup>1</sup></p>                                                                                                                                                              |
| <p>Öka trivseln och tryggheten i våra bostads-fastigheter. Mäts genom Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.</p>                                                                                               | <div> <div>Mål 2030<br/>83</div> <div> <div>Nöjd kund-index, %</div> </div> </div>                                     | <p>Utfall 2025:<br/>81,4 %</p> <p>NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Utfall 2025 har ökat med 2 procentenheter till 81,4 procent.</p>                                                                                                                                                                                  |
| <p>Vara en attraktiv arbetsgivare med en jämställd och hälsosam arbetsmiljö. Mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS) där 50 poäng ska uppnås 2030. Poäng över 0 anses bra, eNPS kring 20–30 är mycket bra och allt över det utmärkt.</p> | <div> <div>Mål 2030<br/>50</div> <div> <div>Employee Net Promoter Score, poäng</div> </div> </div>                     | <p>Utfall 2025:<br/>24</p> <p>Ny mätning har startats under 2024 och årliga mål sätts efter basåret 2024. Utfall 2025 var oförändrat gentemot basåret 2024.</p>                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.</p>                                                                                                                                                                                  | <div> <div>Mål 2030<br/>100</div> <div> <div>Hållbar finansiering, %</div> </div> </div>                               | <p>Utfall 2025:<br/>71 %</p> <p>Hållbarhetslänkade lån kopplas till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning. Vid årets slut uppgick Trianons hållbara finansiering till 71 procent av total låneportfölj. Andelen har minskat under det sista kvartalet på grund av inlösen av hybridobligation och omfinansiering.</p> |

<sup>1</sup> Målet avser fastigheter som vi avser att långsiktigt äga och förvalta.  
Fastighets AB Trianon | Bokslutskommuniké 2025

# Kort om Trianon

Trianon ska äga, förvalta och utveckla fastigheter i Malmöregionen. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling.

Trianon är en långsiktig fastighetsägare som investerar i bostäder och kommersiella fastigheter i Malmöregionen.

## På rätt plats i rätt segment

Vi är verksamma i den expansiva Malmöregionen med hög efterfrågan på bostäder och lokaler. Den största andelen av fastighetsvärdet ska utgöras av segmentet bostäder.

## Fastighetsutveckling, stadsutveckling och transaktioner

Vi skapar tillväxt genom utveckling av befintligt bestånd och genom förvärv av fastigheter med

utvecklingspotential. Bolaget ska löpande realisera delar av utvecklingsvinsterna. Utveckling av befintligt fastighetsbestånd sker genom uthyrningar, värdeskapande investeringar och effektiviseringar. Som ett komplement investerar vi även i delägda fastigheter genom joint venture eller intresseföretag.

## Hållbarhet – på riktigt

Vårt strukturerade arbete med energioptimering av våra fastigheter minskar klimatpåverkan och är avgörande för att vi ska nå målet om 100 procent hållbar finansiering. Vi arbetar sedan länge aktivt för att skapa trygghet och framtidsstro i våra områden. Vi erbjuder visstidsanställningar och sommar-

jobb för våra hyresgäster och har ett stort fokus på ungas meningsfulla fritid via den allmännyttiga Stiftelsen Momentum.

## Värdegrund

Trianon är ett entreprenörsdrivet bolag där företagskulturen genomsyrar allt vi gör. Med den goda affären i fokus arbetar vi dessutom dedikerat med värderingsfrågor, hållbarhet och socialt ansvarsstagande i fokus. Genom att vara nytänkande, modiga och engagerade är vi en aktiv aktör i våra områden och bidrar till långsiktig och hållbar stadsutveckling i Malmöregionen.



## Snabba fakta

Antal fastigheter: 121 st  
Antal lägenheter: 4 700 st  
Direktavkastning: 4,8%  
Fastighetsportfölj: 444 000 kvm  
Fastighetsvärde: 12,6 Mdkr  
Fastighetsvärde: 28 300 kr/kvm

## Trianon ska vara mer än ett fastighetsbolag

Styrkan i vår affär är den lokala förankringen när vi förvaltar och utvecklar fastigheter och områden. Genom uthyrning, värdeskapande investeringar och förvärv skapar vi värden för hyresgäster, samhället och aktieägare.



FASTIGHETSUTVECKLING



STADSUTVECKLING



TRANSAKTIONER

Genom **ENGAGEMANG**, **NYTÄNKANDE** och **MOD** ska Trianon verka för en hållbar stadsutveckling.



Så når vi våra mål:

## Tillväxt, värdeskapande och den goda affären

### Fastighetsutveckling

- Uthyrningar
- Lägenhetsrenoveringar
- Energieffektiviseringar
- Bruksvärderingar

### Stadsutveckling

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

### Transaktioner

- Förvärv
- Försäljningar
- Opportunistiska affärer

# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| Mkr                                                                                                    | Okt-dec<br>2025 | Okt-dec<br>2024 | Jan-dec<br>2025 | Jan-dec<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                                                                          | 195,3           | 199,6           | 787,3           | 772,5           |
| Fastighetskostnader                                                                                    | -64,3           | -66,9           | -262,8          | -252,9          |
| Övriga intäkter                                                                                        | 1,6             | 2,2             | 5,3             | 10,7            |
| <b>Driftnetto</b>                                                                                      | <b>132,6</b>    | <b>135,0</b>    | <b>529,8</b>    | <b>530,3</b>    |
| Central administration                                                                                 | -21,6           | -16,5           | -74,7           | -68,7           |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture                                              | 0,7             | 2,5             | 9,4             | 10,0            |
| <i>varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture</i>                                  | <i>2,6</i>      | <i>2,2</i>      | <i>11,2</i>     | <i>6,8</i>      |
| Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)                                                                | -1,5            | -1,5            | -6,1            | -6,1            |
| Finansnetto                                                                                            | -57,2           | -74,1           | -243,0          | -284,2          |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture</b>              | <b>53,0</b>     | <b>45,3</b>     | <b>215,4</b>    | <b>181,3</b>    |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                                            | <b>54,9</b>     | <b>45,0</b>     | <b>217,2</b>    | <b>178,0</b>    |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                                                | 93,8            | 119,3           | 191,0           | 156,4           |
| Värdeförändring övriga andelar <sup>1</sup>                                                            | 0,0             | 0,0             | 0,0             | -88,8           |
| Värdeförändring derivat                                                                                | 0,4             | 87,9            | -19,9           | 57,2            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                             | <b>147,1</b>    | <b>252,6</b>    | <b>386,5</b>    | <b>306,1</b>    |
| Skatt på periodens resultat                                                                            | -35,0           | -52,7           | -77,9           | -81,3           |
| <b>Periodens resultat</b>                                                                              | <b>112,2</b>    | <b>199,9</b>    | <b>308,6</b>    | <b>224,8</b>    |
| Övrigt totalresultat                                                                                   | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| <b>Periodens totalresultat</b>                                                                         | <b>112,2</b>    | <b>199,9</b>    | <b>308,6</b>    | <b>224,8</b>    |
| <b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>                                                        |                 |                 |                 |                 |
| Moderbolagets aktieägare                                                                               | 112,2           | 199,9           | 308,6           | 224,8           |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                                                    | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning <sup>2</sup> | 0,60            | 1,00            | 1,61            | 1,11            |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning             | 0,60            | 1,00            | 1,61            | 1,11            |
| Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental <sup>2</sup>                          | 184 374,7       | 200 374,7       | 188 363,7       | 195 934,8       |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental                                      | 184 374,7       | 200 374,7       | 188 363,7       | 195 934,8       |

<sup>1</sup> Värdeförändring övriga andelar är hänförligt till försäljning av aktier i Stjernplan.

<sup>2</sup> Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom kvittning av 4 750 000 aktier samt nyemission av 11 500 000 aktier 10 april 2024. Indragning av 16 000 000 aktier gjordes den 31 mars 2025.

# Kommentar

## Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposterna nedan avser perioden januari–december 2025 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 787,3 Mkr (772,5), vilket motsvarar en ökning med 2 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.

Hysesintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 195,3 Mkr (199,6). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 4,4 Mkr (10,6) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 12 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 838,5 Mkr (882,3). Minskningen är främst hänförlig till försäljning av fastigheter under 2025.

### Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 5,3 Mkr (10,7) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 262,8 Mkr (252,9). Fastighetskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första och sista kvartalet. Under året

har 79 lägenheter (84) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

### Driftnetto

Driftnettot uppgick till 529,8 Mkr (530,3) för perioden, vilket i stort sett varit oförändrat, trots försäljning av fastigheter med ett hyresvärde om cirka 73 Mkr under året. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4 procent.

Överskottsgraden uppgick till 67 procent (69).

### Central administration

Central administration uppgick till 74,7 Mkr (68,7). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncerngemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 78 (83) varav 37 (42) tjänstepersoner. I totalt antal anställda ingår 5 personer i arbetsmarknadsprojekt för Trianons hyresgäster tillsammans med Arbetsförmedlingen.

Central administration belastas med kundförluster om 4,0 Mkr (3,2) under 2025, varav fjärde kvartalet belastas med cirka 2 Mkr.

Justering av avsättningar till pensioner har belastat central administration med cirka 2 Mkr under fjärde kvartalet.

### Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 9,4 Mkr (10,0) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 11,2 Mkr (6,8). Trianons största joint venture i Burlöv har störst påverkan på förvaltningsresultatet. Det genomförda förvärvet av fastigheter i Lund och Landskrona har haft störst påverkan i form av positiva värdeförändringar.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -243,0 Mkr (-284,2) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,4 procent (3,9).

Finansnettot för fjärde kvartalet uppgick till -57,2 Mkr (-74,1) och snitträntan uppgick till 3,4 procent (4,0).

Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 6,1 Mkr (6,1).

### Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 191,0 Mkr (156,4) för perioden. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,6).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -19,9 Mkr (57,2) för perioden. För mer information se sidan 12.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -77,9 Mkr (-81,3), varav aktuell skatt uppgick till -22,8 Mkr (-22,9) samt skatt hänförligt till föregående år -0,4 Mkr (-0,7).

Uppskjuten skatt uppgick till -54,7 Mkr (-57,7) varav hänförligt till förvaltningsfastigheter -70,2 Mkr (-83,4), värdeförändringar av derivatinstrument -1,9 Mkr (-11,9), obeskattade reserver -4,3 Mkr (-7,8) samt underskott i koncernföretag 21,7 Mkr (45,4).

En omvärdering av uppskjuten skattefordran har påverkat uppskjuten skatt med -14,9 Mkr under fjärde kvartalet.

### Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 308,6 Mkr (224,8), varav 308,6 Mkr (224,8) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 1,61 kr per aktie (1,11).

Avkastningen på eget kapital uppgick till 6,0 procent (4,3).

Fjärde kvartalets totalresultat uppgick till 112,2 Mkr (199,9) motsvarande 0,60 kr per aktie (1,00) och avkastning på eget kapital om 8,5 procent (15,0).

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

| Mkr                                                      | 31 dec 2025               | 31 dec 2024               |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>Tillgångar</strong>                              |                           |                           |
| <strong>Materiella anläggningstillgångar</strong>        |                           |                           |
| Förvaltningsfastigheter                                  | 12 557,9                  | 13 189,8                  |
| Nyttjanderätt, tomträtter                                | 182,4                     | 182,4                     |
| Maskiner och inventarier                                 | 6,9                       | 4,5                       |
| <strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>  | <strong>12 747,2</strong> | <strong>13 376,7</strong> |
| <strong>Finansiella anläggningstillgångar</strong>       |                           |                           |
| Andelar i intresseföretag och joint venture              | 433,9                     | 407,3                     |
| Fordringar på intresseföretag och joint venture          | 96,7                      | 34,1                      |
| Derivatinstrument                                        | 0,0                       | 7,3                       |
| Andra långfristiga fordringar                            | 17,2                      | 68,2                      |
| <strong>Summa finansiella anläggningstillgångar</strong> | <strong>547,8</strong>    | <strong>516,9</strong>    |
| Uppskjuten skattefordran                                 | 159,4                     | 146,5                     |
| <strong>Summa anläggningstillgångar</strong>             | <strong>13 454,3</strong> | <strong>14 040,1</strong> |
| <strong>Omsättningstillgångar</strong>                   |                           |                           |
| Kortfristiga fordringar                                  | 108,0                     | 75,1                      |
| Fordringar på intresseföretag och joint venture          | 1,0                       | 52,4                      |
| Likvida medel                                            | 138,4                     | 124,5                     |
| <strong>Summa omsättningstillgångar</strong>             | <strong>247,4</strong>    | <strong>252,1</strong>    |
| <strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>                        | <strong>13 701,8</strong> | <strong>14 292,2</strong> |

| Mkr                                              | 31 dec 2025               | 31 dec 2024               |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>Eget kapital och skulder</strong>        |                           |                           |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 5 312,4                   | 5 415,0                   |
| Innehav utan bestämmande inflytande              | 0,0                       | 0,0                       |
| <strong>Summa eget kapital</strong>              | <strong>5 312,4</strong>  | <strong>5 415,0</strong>  |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>            |                           |                           |
| Räntebärande skulder                             | 3 729,9                   | 4 116,6                   |
| Övriga långfristiga skulder                      | 15,1                      | 18,2                      |
| Leasingskulder                                   | 182,4                     | 182,4                     |
| Derivatinstrument                                | 85,7                      | 94,3                      |
| Uppskjuten skatteskuld                           | 950,7                     | 935,7                     |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>      | <strong>4 963,8</strong>  | <strong>5 347,2</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>            |                           |                           |
| Räntebärande skulder                             | 3 174,7                   | 3 226,6                   |
| Derivatinstrument                                | 4,5                       | 15,4                      |
| Övriga kortfristiga skulder                      | 246,5                     | 287,9                     |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>      | <strong>3 425,6</strong>  | <strong>3 529,9</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>  | <strong>13 701,8</strong> | <strong>14 292,2</strong> |

# Kommentar

## Till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

### Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder samt samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 121 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 444 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 76 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 211,1 Mkr (194,5) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har huvudsakligen utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet,

hyresgäst Anpassningar av lokaler och energieffektiviseringar.

### Förvärv och avyttringar

Två kontorsfastigheter i Malmö och bostadsfastigheter i Skurup har den 31 mars 2025 avyttrats till Briban Invest AB till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 062 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt om 78 Mkr. De avyttrade fastigheterna består primärt av bostadsfastigheter men även två kontorsfastigheter. Bostadsfastigheterna är belägna i Skurup och Ystad och kontorsfastigheterna är belägna i Malmö. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 47 000 kvm. Fastigheternas årliga hyresintäkter beräknas uppgå till sammanlagt 74 Mkr. Då Briban Invest AB är en av Trianons största aktieägare har transaktionen godkänts av en extra bolagsstämma i Trianon den 25 mars 2025. Köpeskillingen för fastigheterna har erlagts genom övertagande av befintlig

belåning samt genom indragning av 16 000 000 av Bribans B-aktier i Trianon, motsvarande ett sammantaget värde om 352 Mkr, och genom en kontant köpeskillning om cirka 70 Mkr. Försäljningspriset överensstämmer med det bokförda värdet och överensstämmer med värdet av externa värderingar publicerade på Trianons webbsida inför extra bolagsstämma.

Bostadsfastigheten Onsjö 7 i Malmö såldes i maj 2025. Köpeskillingen baserades på ett överenskommet fastighetsvärde om 75 Mkr, vilket överensstämmer med bokfört värde och extern värdering motsvarande en direktavkastning om 3,6 procent.

Under andra kvartalet har två mindre obelånade projektfastigheter sålts och frånträtts med en positiv likvidpåverkan om cirka 14 Mkr.

Under tredje kvartalet har två mindre fastigheter i Landskrona avyttrats.

Under fjärde kvartalet avyttrades byggrätter på

Norra Sorgenfri i Malmö till joint venture för motsvarande 8 000 kr/kvm BTA. Projektet kommer att drivas i form av joint venture där Trianon fortsatt äger 50 procent.

### Projektportfölj

Projektet Kvarteret Hanna i Burlöv har haft successiv inflyttning i början av 2025 och har färdigställts under andra kvartalet 2025. Under andra kvartalet har en del av projektet avyttrats till en bostadsrättsförening.

Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala.

Totalt cirka 600 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture.

Inga nya projekt har startats under perioden och inga beslut har tagits om att starta några nya projekt för tillfället.

På sidan 11 följer en total sammanställning över befintlig projektportfölj.

### Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 557,9 Mkr (13 189,8). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 191,0 Mkr (156,4). Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,6).

Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

### Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

| Mkr                                           | 31 dec 2025     | 30 sep 2025     | 30 jun 2025     | 31 mar 2025     | 31 dec 2024     |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Verkligt värde vid periodens ingång           | 12 342,3        | 12 298,7        | 12 247,4        | 13 189,8        | 13 037,5        |
| Investeringar via bolag <sup>1</sup>          | 110,0           | 0,0             | 54,0            | 0,0             | 0,0             |
| Investeringar i befintliga fastigheter        | 76,8            | 51,1            | 37,8            | 45,4            | 60,5            |
| Försäljning fastigheter, direkt och via bolag | 0,0             | -17,2           | -88,0           | -1 027,9        | -27,4           |
| Försäljning till joint venture                | -65,0           | 0,0             | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| Värdeförändring                               | 93,8            | 9,7             | 47,5            | 40,1            | 119,1           |
| <b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>    | <b>12 557,9</b> | <b>12 342,3</b> | <b>12 298,7</b> | <b>12 247,4</b> | <b>13 189,8</b> |

<sup>1</sup> Förvärv av fastigheter via bolag.

Projektportfölj

| Projektfastigheter                           | Antal lägenheter, st | BTA, kvm            | BOA/LOA, kvm | Bedömd investering, Mkr <sup>1</sup> | Nedlagda kostnader, Mkr | Bedömt hyresvärde, Mkr | Förväntad byggstart | Förväntat färdigställande |
|----------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Projekt med gällande detaljplan</b>       |                      |                     |              |                                      |                         |                        |                     |                           |
| Fjällrutan 1 (bostäder)                      | 12                   | 1 050               | 900          |                                      | 1                       |                        | Ej beslutat         |                           |
| Husie 172:75, Malmö                          | 60                   | 9 000               |              |                                      | 37                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| <b>Summa projekt med gällande detaljplan</b> | <b>72</b>            | <b>10 050</b>       | <b>900</b>   | <b>0</b>                             | <b>38</b>               | <b>0</b>               |                     |                           |
| <b>Projekt under detaljplanering</b>         |                      |                     |              |                                      |                         |                        |                     |                           |
| Svedala 25:18                                | 120                  | 12 000              |              |                                      | 5                       |                        | Ej beslutat         |                           |
| Spiralen 10, Malmö                           | 160                  | 17 000 <sup>2</sup> |              |                                      | 48                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| <b>Summa projekt under detaljplanering</b>   | <b>280</b>           | <b>29 000</b>       | <b>0</b>     | <b>0</b>                             | <b>53</b>               | <b>0</b>               |                     |                           |
| <b>Summa projektportfölj</b>                 | <b>352</b>           | <b>39 050</b>       | <b>900</b>   | <b>0</b>                             | <b>91</b>               | <b>0</b>               |                     |                           |

<sup>1</sup> Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.  
<sup>2</sup> Bedömd tillkommande bostadsbyggrätt på kv Spiralen inklusive avtalade, ännu ej tillträdde förvärv, Spiralen 6 och Spiralen 11 samt mobilitetshus om 370 platser.

| Joint venture                                 | Antal lägenheter, st | BTA, kvm           | BOA/LOA, kvm  | Bedömd investering, Mkr <sup>1</sup> | Nedlagda kostnader, Mkr | Bedömt hyresvärde, Mkr | Förväntad byggstart | Förväntat färdigställande |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Projekt med gällande detaljplan</b>        |                      |                    |               |                                      |                         |                        |                     |                           |
| Norra Sorgenfri, etapp 2                      | 135                  | 8 200              | 6 200         |                                      | 65                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| Tågarp 15:4 Etapp 1, bostäder (Burlöv Center) | 258                  | 19 000             | 14 500        |                                      | 54                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| Tågarp 15:4 Etapp 1, p-hus (Burlöv Center)    |                      | 20 000             |               |                                      | 66                      |                        | 2025                | 2026                      |
| Landshövdingen 2, etapp 1 Norra               | 75                   | 7 000              |               |                                      | 15                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| Landshövdingen 3, etapp 1 Södra               | 54                   | 5 400              | 4 600         |                                      | 15                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| <b>Summa projekt med gällande detaljplan</b>  | <b>522</b>           | <b>59 600</b>      | <b>25 300</b> | <b>0</b>                             | <b>214</b>              | <b>0</b>               |                     |                           |
| <b>Projekt under detaljplanering</b>          |                      |                    |               |                                      |                         |                        |                     |                           |
| Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)      | 130                  | 13 400             |               |                                      | 95                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)           | 650                  | 70 000             |               |                                      | 6                       |                        | Ej beslutat         |                           |
| Smedjan 2, Malmö                              |                      | 9 100 <sup>2</sup> |               |                                      | 4                       |                        | Ej beslutat         |                           |
| <b>Summa projekt under detaljplanering</b>    | <b>780</b>           | <b>92 500</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>                             | <b>105</b>              | <b>0</b>               |                     |                           |
| <b>Summa projektportfölj</b>                  | <b>1 302</b>         | <b>152 100</b>     | <b>25 300</b> | <b>0</b>                             | <b>319</b>              | <b>0</b>               |                     |                           |

<sup>1</sup> Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.  
<sup>2</sup> Avser ny BTA.

## Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 904,6 Mkr (7 343,2) vid periodens slut. Skulden har minskat främst beroende på fastighetsförsäljning i slutet av första kvartalet där lån om cirka 580 Mkr övertogs av köparen. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 0,0 Mkr (0,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 498,2 Mkr (398,4) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Under första kvartalet 2025 emitterades nya obligationer om 400 Mkr under den befintliga ramen med löptid om 2 år och ränta om 3M Stibor + 215 baspunkter. I samband med emissionen återköptes och inlöstes obligationslånet med förfall i juni 2025. Därmed har Trianon endast en senior icke säkerställd obligation om 500 Mkr utestående med förfall oktober 2026. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Trianons räntebindning uppgick till 3,5 år (3,4). Total derivatportfölj uppgick till 4,75 Mdkr, redovisat i tabell. Säkringsgraden uppgick till 79 procent av utestående låneportfölj. Säkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,4 procent (3,9) inklusive swapräntor och till 3,4 procent (4,0) under kvartalet. Derivatportföljen uppgick till 90,2 Mkr (109,7) i skuld samt till 0,0 Mkr (7,3) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,4 år (2,7).

Belåningsgraden uppgick till 53,9 procent (54,7). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 49,4 procent (50,4).

## Hybridobligation

Trianon emitterade i november 2022 nya efterställda hållbara hybridobligationer om totalt 500 Mkr med evig löptid och med första ordinarie inlösendag tre år efter emissionsdatum. Obligationerna löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. Under 2023 och 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Resterande 54 Mkr löstes in under fjärde kvartalet 2025 och därefter finns inga hybridobligationer utestående. För ytterligare information se Trianons webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se).

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 312,4 Mkr (5 415,0). Eget kapital har påverkats av utdelning kopplat till hybridobligation med -5,2 Mkr (-8,1). Den 31 mars 2025 har 16 000 000 B-aktier dragits in i samband med försäljning och frånträde av fastigheter till ett värde om 352 Mkr, vilket har minskat det egna kapitalet. Antalet utestående aktier efter indragningen uppgick till 184 374 662 stycken.

Eget kapital per aktie uppgick till 28,81 kronor per aktie (27,02) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 28,81 kronor per aktie (26,77). Soliditeten uppgick till 38,8 procent (37,9) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 138,4 Mkr (124,5). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60,0 Mkr (60,0) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits i december 2024 att utnyttja för energiinvesteringar i befintligt bestånd, varav 76,5 Mkr är utnyttjat.

## Hållbar finansiering

Trianon har ett ramverk för hållbar finansiering av sociala och gröna tillgångar. Ramverket har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformade av LMA). En oberoende tredje part, ISS ESG, har genomfört en extern granskning av ramverket. Trianons seniora obligation är emitterad under detta ramverk.

Utöver ramverket har Trianon bilaterala finansieringsavtal kopplade till gröna och sociala mål, som om målen uppfylls, leder till lägre ränta. Under andra kvartalet har avtal tecknats med Swedbank om att koppla befintliga lån om 560 Mkr till gröna och sociala hållbarhetsmål.

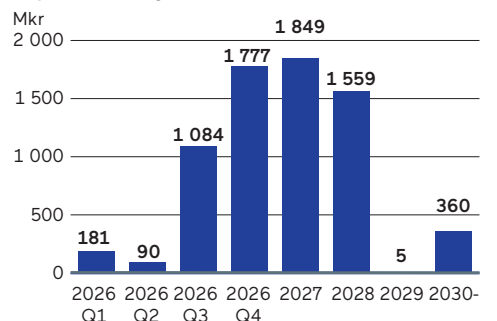
Total andel hållbar finansiering uppgår till 71 procent av totala räntebärande skulder. Andelen

## Finansiella derivatinstrument

| Förfall, År  | Nominellt belopp, Mkr | Orealiserad värdeförändring, Mkr | Genomsnittlig ränta, % |
|--------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|
| 2026         | 750                   | -4,5                             | 1,9                    |
| 2028         | 1 150                 | -7,9                             | 2,5                    |
| 2029         | 250                   | -5,7                             | 3,0                    |
| 2032         | 1 300                 | -28,9                            | -                      |
| 2034         | 1 300                 | -43,2                            | -                      |
| <b>Summa</b> | <b>4 750</b>          | <b>-90,2</b>                     | <b>2,4</b>             |

Swapar om 2,6 Mdkr med löptid 2032 och 2034 har startdag 2026-12-30, vilket innebär att ränta betalas först fr.o.m. 2027. Genomsnittlig ränta inklusive framtidsstartade swapar är 2,9%.

## Kapitalbindning

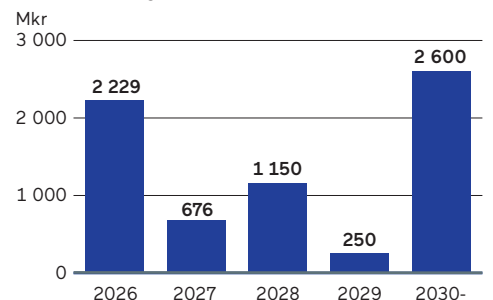


har minskat sedan föregående kvartal beroende på återbetalning av hybridlån samt omfinansieringar.

## Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 13,9 Mkr (14,7). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -211,1 Mkr (-194,5). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 599,5 Mkr (752,4), amorteringar och återbetalning av lån om -503,4 Mkr (-952,4), utdelning på hybridobligation om -5,2 Mkr (-8,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 179,9 Mkr (176,4) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 138,4 Mkr (124,5).

## Räntebindning



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

| Mkr                                                                                   | 31 dec 2025    | 31 dec 2024    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>                                       | <b>5 415,0</b> | <b>5 020,3</b> |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>                          |                |                |
| <b>Belopp vid periodens början</b>                                                    | <b>5 415,0</b> | <b>5 020,3</b> |
| Nyemission                                                                            | 0,0            | 252,3          |
| Återköp hybridobligation                                                              | -54,0          | -76,0          |
| Utdelning hybridobligation                                                            | -5,2           | -8,1           |
| Skatt hybridobligation                                                                | 0,0            | 1,7            |
| Indragning av aktier <sup>1</sup>                                                     | -352,0         | 0,0            |
| <b>Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande</b> | <b>308,6</b>   | <b>224,8</b>   |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut</b>       | <b>5 312,4</b> | <b>5 415,0</b> |
| <b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>                                         | <b>5 312,4</b> | <b>5 415,0</b> |

<sup>1</sup> Indragning av 16 000 000 B-aktier har gjorts den 31 mars 2025.

Kassaflöden i sammandrag

| Mkr                                                                                   | Jan-dec 2025  | Jan-dec 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |               |              |
| Driftnetto                                                                            | 529,8         | 530,3        |
| Central administration                                                                | -74,7         | -69,4        |
| Betalt finansnetto                                                                    | -255,9        | -285,8       |
| Ej kassaflödespåverkande poster                                                       | 2,2           | 2,0          |
| Betald inkomstskatt                                                                   | -21,5         | -0,7         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b> | <b>179,9</b>  | <b>176,4</b> |
| <b>Förändringar rörelsekapital</b>                                                    |               |              |
| Förändringar av rörelsefordringar                                                     | 22,4          | -28,3        |
| Förändringar av rörelseskulder                                                        | 10,0          | -17,7        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       | <b>212,3</b>  | <b>130,4</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                       |               |              |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                                 | -211,1        | -194,5       |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag                                  | -119,5        | -50,1        |
| Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar                                 | -3,4          | -2,0         |
| Förvärv av intresseföretag                                                            | 0,0           | -13,9        |
| Förvärv av övriga aktier och andelar                                                  | 0,0           | -7,3         |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag                              | 43,0          | 54,1         |
| Försäljning av intresseföretag och joint venture                                      | 0,0           | 175,0        |
| Försäljning av dotterbolag till joint venture                                         | 30,2          | 0,0          |
| Försäljning av fastighet                                                              | 20,0          | 0,0          |
| Kapitaltillskott till intresseföretag och joint venture                               | -11,8         | -14,3        |
| Investering fordringar intresseföretag och joint venture                              | 18,0          | -5,2         |
| Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar                           | -0,8          | -4,4         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       | <b>-235,4</b> | <b>-62,6</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                      |               |              |
| Upptagna lån                                                                          | 599,5         | 752,4        |
| Amortering av lån                                                                     | -106,0        | -213,9       |
| Återbetalning av övriga lån och skulder                                               | -397,3        | -738,6       |
| Förändring av checkkredit                                                             | 0,0           | -21,7        |
| Emission                                                                              | 0,0           | 176,6        |
| Hybridobligation, återköp                                                             | -54,0         | 0,0          |
| Hybridobligation, utdelning                                                           | -5,2          | -8,1         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      | <b>36,9</b>   | <b>-53,2</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                           | <b>13,9</b>   | <b>14,7</b>  |
| Likvida medel vid periodens ingång                                                    | 124,5         | 109,8        |
| Likvida medel vid periodens utgång                                                    | 138,4         | 124,5        |

# Intjäningsförmåga

## Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna.

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons 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 en genomsnittlig ränta på 3,40 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Trianon har under januari 2026 tillträtt bostadsfastigheter i Malmö se sidan 2. Nedan visas intjäningsförmågan för 2026 på helårsbasis inklusive förvärv.

Intjäningsförmåga  
kr/aktie

1,42

## Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

| Koncernföretag<br>Mkr                                        | 31 dec<br>2025 | 30 sep<br>2025 | 30 jun<br>2025 | 31 mar<br>2025     | 31 dec<br>2024 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|
| Hyresvärde                                                   | 838,5          | 817,5          | 807,7          | 805,6 <sup>1</sup> | 882,3          |
| Vakanser                                                     | -21,9          | -22,2          | -23,3          | -23,6              | -29,5          |
| Kontrakterade vakanser                                       | -0,5           | -0,3           | -0,1           | -0,1               | -0,1           |
| Rabatter                                                     | -7,4           | -5,6           | -5,7           | -6,5               | -7,1           |
| Övriga intäkter                                              | 1,0            | 1,0            | 0,8            | 0,8                | 0,8            |
| <b>Hyresintäkter</b>                                         | <b>809,7</b>   | <b>790,4</b>   | <b>779,4</b>   | <b>776,3</b>       | <b>846,3</b>   |
| Fastighetskostnader                                          | -227,0         | -216,8         | -213,3         | -213,0             | -239,9         |
| Fastighetsadministration                                     | -22,8          | -21,9          | -21,9          | -21,7              | -22,7          |
| <b>Driftsöverskott</b>                                       | <b>559,9</b>   | <b>551,8</b>   | <b>544,2</b>   | <b>541,6</b>       | <b>583,8</b>   |
| Överskottsgrad, %                                            | 69             | 70             | 70             | 70                 | 69             |
| Central administration                                       | -70,0          | -69,2          | -69,2          | -69,2              | -70,0          |
| Resultat från andelar i<br>intresseföretag och joint venture | 9,2            | 9,0            | 9,3            | 8,5                | 8,4            |
| Tomträttsavgäld                                              | -7,3           | -6,1           | -6,1           | -6,1               | -6,1           |
| Finansnetto <sup>2</sup>                                     | -230,0         | -233,3         | -236,8         | -243,5             | -267,1         |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                  | <b>261,7</b>   | <b>252,1</b>   | <b>241,4</b>   | <b>231,3</b>       | <b>249,0</b>   |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                      | 2,14           | 2,08           | 2,02           | 1,95               | 1,93           |
| Intjäningsförmåga per aktie, kr <sup>3</sup>                 | 1,42           | 1,37           | 1,31           | 1,25               | 1,24           |

<sup>1</sup> Hyresvärdet har minskat med 78 Mkr beroende på försäljning den 31 mars 2025.

<sup>2</sup> Beräknat på en genomsnittsränta om 3,40 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

<sup>3</sup> Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.

| Inklusive<br>förvärv<br>2026 |
|------------------------------|
| 875,5                        |
| -22,5                        |
| -0,5                         |
| -7,5                         |
| 1,0                          |
| <b>846,0</b>                 |
| -240,0                       |
| -23,9                        |
| <b>582,1</b>                 |
| 69                           |
| -70,0                        |
| 9,2                          |
| -7,3                         |
| -244,3                       |
| <b>269,7</b>                 |
| 2,10                         |
| 1,46                         |



Uno 5, Entré, Malmö

### Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för intressebolag och joint venture. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Tabellen är presenterad som 100 procent av fastighets 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, vilket utgör största delen av Trianons engagemang i joint ventures.

Trianon äger tillsammans med Fastighets AB Hemmaplan byggrätter i anslutning till Rosengård

Centrum där nya bostäder och verksamheter ska utvecklas på fastigheterna Landshövdingen 2 & 3.

Under 2023 frånträdde 7 fastigheter i Osby i samband med affären med Stjernplan. Trianon kommer att kvarstå som delägare i fastigheterna i Osby, vilka därmed redovisas som intressebolag.

Trianon tillträdde första september 2025, genom ett joint venture tillsammans med tre andra bolag, en bostadsfastighet i Lund och tre bostads-

fastigheter i Landskrona med totalt 64 lägenheter. Trianons ägarandel är 30 procent.

Under fjärde kvartalet avyttrades byggrätter på Norra Sorgenfri i Malmö till joint venture för motsvarande 8 000 kr/kvm BTA. Projektet kommer att drivas i form av joint venture där Trianon fortsatt äger 50 procent.

### Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

| Intressebolag och joint venture<br>Mkr | 31 dec<br>2025 | 30 sep<br>2025 | 30 jun<br>2025 | 31 mar<br>2025 | 31 dec<br>2024 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hysesvärde <sup>1</sup>                | 130,8          | 128,6          | 122,6          | 122,6          | 122,7          |
| Vakanser                               | -24,0          | -24,3          | -22,4          | -22,2          | -21,3          |
| Kontrakterade vakanser                 | -0,1           | -0,1           | -0,1           | -0,2           | -0,3           |
| Rabatter                               | -3,2           | -2,8           | -2,9           | -3,6           | -3,4           |
| <b>Hysesintäkter</b>                   | <b>103,4</b>   | <b>101,4</b>   | <b>97,3</b>    | <b>96,6</b>    | <b>97,8</b>    |
| Fastighetskostnader                    | -42,7          | -41,9          | -39,1          | -39,1          | -39,0          |
| Fastighetsadministration               | -1,9           | -1,8           | -1,8           | -1,8           | -1,8           |
| <b>Driftsöverskott</b>                 | <b>58,8</b>    | <b>57,7</b>    | <b>56,3</b>    | <b>55,7</b>    | <b>56,9</b>    |
| Överskottsgrad, %                      | 57             | 57             | 58             | 58             | 58             |
| Central administration                 | -13,0          | -12,6          | -12,4          | -12,4          | -12,4          |
| Tomträttsavgäld                        | -0,3           | -0,3           | -0,3           | -0,3           | -0,3           |
| Finansnetto                            | -26,5          | -26,3          | -24,9          | -25,9          | -27,4          |
| <b>Förvaltningsresultat</b>            | <b>19,0</b>    | <b>18,4</b>    | <b>18,7</b>    | <b>17,0</b>    | <b>16,8</b>    |

### Ägarandel i intressebolag och joint venture

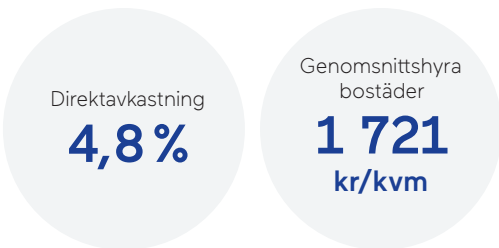
| Fastighet                         | Trianons<br>andel |
|-----------------------------------|-------------------|
| Burlöv Arlöv 22:189               | 50%               |
| Burlöv Kv Hanna                   | 50%               |
| Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center | 50%               |
| Landskrona Pelikanen 2            | 30%               |
| Landskrona Snickaren 20           | 30%               |
| Landskrona Sten Sture 2           | 30%               |
| Lund Skjutsställen 9              | 30%               |
| Malmö Bojen 1                     | 50%               |
| Malmö Fendern 1                   | 50%               |
| Malmö Landshövdingen 2 & 3        | 50%               |
| Malmö Kåsören 1                   | 50%               |
| Malmö Smedjan 2                   | 50%               |
| Osby Kandidaten 7                 | 50%               |
| Osby Linjalen 1                   | 50%               |
| Osby Linjalen 11                  | 50%               |
| Osby Linjalen 12                  | 50%               |
| Osby Linjalen 13                  | 50%               |
| Osby Linjalen 14                  | 50%               |
| Osby Smeden 16                    | 50%               |

### Intjäningsförmåga per segment

| Fastighetskategori                        | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Uthyrbar yta, kvm | Fastighetsvärde |               | Hyresvärde |              |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
|                                           |                   |                  |                   | Mkr             | Kr/kvm        | Mkr        | Kr/kvm       |
| Bostäder <sup>1</sup>                     | 65                | 4 269            | 304 840           | 9 063           | 29 730        | 575        | 1 886        |
| Samhäll/kommersiellt                      | 31                | 223              | 104 169           | 2 903           | 27 871        | 232        | 2 232        |
| <b>Summa exklusive projektfastigheter</b> | <b>96</b>         | <b>4 492</b>     | <b>409 009</b>    | <b>11 966</b>   | <b>29 257</b> | <b>807</b> | <b>1 974</b> |
| Fastigheter (ej frånträdde) <sup>2</sup>  | 15                | 183              | 13 610            | 319             | 23 446        | 18         | 1 338        |
| Projekt                                   | 10                | 4                | 21 121            | 273             | -             | 13         | -            |
| <b>Summa inklusive projektfastigheter</b> | <b>121</b>        | <b>4 679</b>     | <b>443 740</b>    | <b>12 558</b>   | <b>28 300</b> | <b>838</b> | <b>1 890</b> |

| Fastighetskategori                        | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyres-intäkter, Mkr | Driftsöver-skott, Mkr | Överskotts-grad, % | Driftnetto exkl admin, Mkr | Direktavkastning exkl admin, % |
|-------------------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Bostäder <sup>1</sup>                     | 98                          | 565                 | 393                   | 70                 | 409                        | 4,5                            |
| Samhäll/kommersiellt                      | 94                          | 219                 | 157                   | 71                 | 162                        | 5,6                            |
| <b>Summa exklusive projektfastigheter</b> | <b>97</b>                   | <b>785</b>          | <b>550</b>            | <b>70</b>          | <b>571</b>                 | <b>4,8</b>                     |
| Fastigheter (ej frånträdde) <sup>2</sup>  | 98                          | 18                  | 9                     | 53                 | 10                         | 3,2                            |
| Projekt                                   | -                           | 6                   | -1                    | -                  | -                          | -                              |
| <b>Summa inklusive projektfastigheter</b> | <b>96</b>                   | <b>809</b>          | <b>559</b>            | <b>69</b>          | <b>582</b>                 | <b>4,6</b>                     |

Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.  
<sup>1</sup> Hyresvärdet per 2026-01-01 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 721 kr per kvm.  
<sup>2</sup> Avser fastigheter under avtal för försäljning, ännu ej frånträdde.

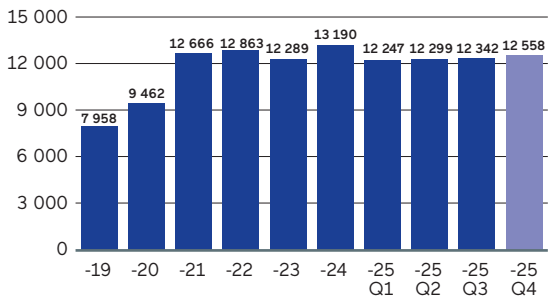


**Trianons fastighetsbestånd 31 december 2025**

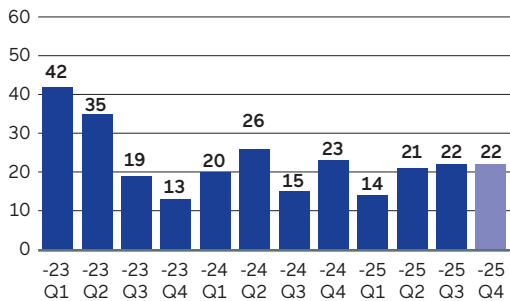
Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2025 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 januari 2026 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månaders-perioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månaders-period.

För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se).

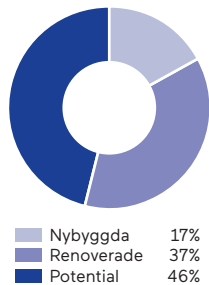
### Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



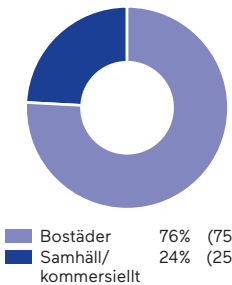
### Antal renoverade lägenheter per kvartal



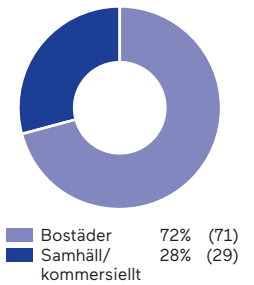
### Potential renovering lägenheter



### Fastighetsvärde per segment



### Hyresvärde per segment



# Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i rap-  
porterna 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 presta-  
tion. 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 definitioner-  
na av dessa mått på sidan 25.

Följande finansiella mål är fastslagna av  
styrelsen och gäller för perioden 2025–2030.

- Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med  
12 procent per år i genomsnitt över en  
konjunkturcykel.
- Avkastningen på eget kapital ska överskrida  
10 procent per år i genomsnitt över en  
konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga  
55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga  
1,75 gånger.

| Finansiella                                                                                     | Okt-dec<br>2025 | Okt-dec<br>2024 | Jan-dec<br>2025 | Jan-dec<br>2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Avkastning på eget kapital, %                                                                   | 8,5             | 15,0            | 6,0             | 4,3             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                                         | 1,93            | 1,61            | 1,89            | 1,64            |
| Soliditet, %                                                                                    | 38,8            | 37,9            | 38,8            | 37,9            |
| Genomsnittlig ränta, %                                                                          | 3,35            | 4,05            | 3,41            | 3,93            |
| Förvaltningsresultat, Mkr                                                                       | 54,9            | 45,0            | 217,2           | 178,0           |
| Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %       | 21,8            | -3,4            | 22,0            | 9,3             |
| Resultat före skatt, Mkr                                                                        | 147,1           | 252,6           | 386,5           | 306,1           |
| Periodens totalresultat, Mkr                                                                    | 112,2           | 199,9           | 308,6           | 224,8           |
| Eget kapital, Mkr                                                                               | 5 312,4         | 5 415,0         | 5 312,4         | 5 415,0         |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital             |                 |                 |                 |                 |
| hänförligt till hybridobligationer, Mkr                                                         | 5 312,4         | 5 364,5         | 5 312,4         | 5 364,5         |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr                                                                  | 6 194,0         | 6 306,7         | 6 194,0         | 6 306,7         |
| Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr | 6 194,0         | 6 256,1         | 6 194,0         | 6 256,1         |
| Balansomslutning, Mkr                                                                           | 13 701,8        | 14 292,2        | 13 701,8        | 14 292,2        |

| Aktierelaterade                                               | Okt-dec<br>2025 | Okt-dec<br>2024 | Jan-dec<br>2025 | Jan-dec<br>2024 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup>                | 184 374,7       | 200 374,7       | 184 374,7       | 200 374,7       |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup> | 184 374,7       | 200 374,7       | 188 363,7       | 195 934,8       |
| Eget kapital per aktie, kr                                    | 28,81           | 27,02           | 28,81           | 27,02           |
| Eget kapital per aktie, kr <sup>2</sup>                       | 28,81           | 26,77           | 28,81           | 26,77           |
| Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>                           | 0,60            | 1,00            | 1,61            | 1,11            |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr                            | 0,30            | 0,22            | 1,15            | 0,91            |
| Förändring förvaltningsresultat per aktie, %                  | 32              | -21             | 27              | -11             |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr                       | 33,59           | 31,47           | 33,59           | 31,47           |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr <sup>2</sup>          | 33,59           | 31,22           | 33,59           | 31,22           |

<sup>1</sup> Definition enligt IFRS.

<sup>2</sup> Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

| Fastighetsrelaterade                                 | Okt-dec<br>2025 | Okt-dec<br>2024 | Jan-dec<br>2025 | Jan-dec<br>2024 |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter, Mkr                                   | 195,3           | 199,6           | 787,3           | 772,5           |
| Driftsöverskott, Mkr                                 | 132,6           | 135,0           | 529,8           | 530,3           |
| Hysesvärde, Mkr                                      | 838,5           | 882,3           | 838,5           | 882,3           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                          | 96,5            | 95,8            | 96,5            | 95,8            |
| Överskottsgrad, %                                    | 67,9            | 67,6            | 67,3            | 68,6            |
| Förvaltningsmarginal, %                              | 56,1            | 58,6            | 57,0            | 59,0            |
| Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %  | 53,9            | 54,7            | 53,9            | 54,7            |
| Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, % | 49,4            | 50,5            | 49,4            | 50,5            |
| Driftnetto genom belåning, %                         | 8,2             | 7,8             | 8,2             | 7,7             |
| Andel bostadsfastigheter, %                          | 76              | 75              | 76              | 75              |
| Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm                 | 443             | 492             | 443             | 492             |

Härledning av nyckeltal

| Mkr, om inget annat anges                                              | Okt-dec<br>2025 | Okt-dec<br>2024 | Jan-dec<br>2025 | Jan-dec<br>2024 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter                                                          | 195,3           | 199,6           | 787,3           | 772,5           |
| Övriga intäkter                                                        | 1,6             | 2,2             | 5,3             | 10,7            |
| Fastighetskostnader                                                    | -64,3           | -66,9           | -262,8          | -252,9          |
| <b>Driftnetto</b>                                                      | <b>132,6</b>    | <b>135,0</b>    | <b>529,8</b>    | <b>530,3</b>    |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                                               | <b>67,9</b>     | <b>67,6</b>     | <b>67,3</b>     | <b>68,6</b>     |
| Eget kapital                                                           | 5 312,4         | 5 415,0         | 5 312,4         | 5 415,0         |
| Balansomslutning                                                       | 13 701,8        | 14 292,2        | 13 701,8        | 14 292,2        |
| <b>Soliditet, %</b>                                                    | <b>38,8</b>     | <b>37,9</b>     | <b>38,8</b>     | <b>37,9</b>     |
| Räntebärande skulder, långfristiga                                     | 3 729,9         | 4 116,6         | 3 729,9         | 4 116,6         |
| Räntebärande skulder, kortfristiga                                     | 3 174,7         | 3 226,6         | 3 174,7         | 3 226,6         |
| Likvida medel                                                          | -138,4          | -124,5          | -138,4          | -124,5          |
| Räntebärande nettoskuld                                                | 6 766,1         | 7 218,6         | 6 766,1         | 7 218,6         |
| Förvaltningsfastigheter                                                | 12 557,9        | 13 189,8        | 12 577,9        | 13 189,8        |
| <b>Belåningsgrad, %</b>                                                | <b>53,9</b>     | <b>54,7</b>     | <b>53,9</b>     | <b>54,7</b>     |
| Resultat före skatt                                                    | 147,1           | 252,6           | 386,5           | 306,1           |
| Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat | -94,1           | -207,2          | -171,1          | -124,9          |
| Återläggning av finansnetto                                            | 57,2            | 74,1            | 243,0           | 284,2           |
| Justerat resultat före skatt                                           | 110,2           | 119,5           | 458,4           | 465,5           |
| Finansnetto                                                            | -57,2           | -74,1           | -243,0          | -284,2          |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                                         | <b>1,93</b>     | <b>1,61</b>     | <b>1,89</b>     | <b>1,64</b>     |

| Mkr, om inget annat anges                                                                         | Okt-dec<br>2025 | Okt-dec<br>2024 | Jan-dec<br>2025 | Jan-dec<br>2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare                                       | 112,2           | 199,9           | 308,6           | 224,8           |
| Beräknat årstakt                                                                                  | 448,6           | 799,4           | 308,6           | 224,8           |
| Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare                              | 5 283,9         | 5 315,4         | 5 181,2         | 5 195,9         |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                                                              | <b>8,5</b>      | <b>15,0</b>     | <b>6,0</b>      | <b>4,3</b>      |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare                                             | 5 312,4         | 5 415,0         | 5 312,4         | 5 415,0         |
| Återläggning av uppskjuten skatt                                                                  | 950,7           | 935,7           | 950,7           | 935,7           |
| Återläggning av derivatskuld                                                                      | 90,2            | 109,7           | 90,2            | 109,7           |
| Återläggning av derivatfordran                                                                    | 0,0             | -7,3            | 0,0             | -7,3            |
| Återläggning av uppskjuten skattefordran                                                          | -159,4          | -146,5          | -159,4          | -146,5          |
| <b>Långsiktigt substansvärde</b>                                                                  | <b>6 194,0</b>  | <b>6 306,7</b>  | <b>6 194,0</b>  | <b>6 306,7</b>  |
| Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer                                        | 0,0             | -50,6           | 0,0             | -50,6           |
| <b>Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer</b> | <b>6 194,0</b>  | <b>6 256,1</b>  | <b>6 194,0</b>  | <b>6 256,1</b>  |
| Driftnetto                                                                                        | 132,6           | 135,0           | 529,8           | 530,3           |
| Central administration                                                                            | -21,6           | -16,5           | -74,7           | -68,7           |
| Räntekostnader nyttjanderätter                                                                    | -1,5            | -1,5            | -6,1            | -6,1            |
| Förvaltningsöverskott                                                                             | 109,5           | 117,0           | 449,0           | 455,5           |
| Hysesintäkter                                                                                     | 195,3           | 199,6           | 787,3           | 772,5           |
| <b>Förvaltningsmarginal, %</b>                                                                    | <b>56,1</b>     | <b>58,6</b>     | <b>57,0</b>     | <b>59,0</b>     |
| Driftnetto                                                                                        | 132,6           | 135,0           | 529,8           | 530,3           |
| Återläggning av fastighetsadministration                                                          | 6,1             | 6,0             | 22,3            | 22,2            |
| Driftnetto exkl adminkostnader                                                                    | 138,7           | 141,0           | 552,1           | 552,5           |
| Beräknat årstakt                                                                                  | 555,0           | 564,1           | 552,1           | 552,5           |
| Nettoskuld                                                                                        | 6 766,1         | 7 218,6         | 6 766,1         | 7 218,6         |
| <b>Driftnetto genom belåning, %</b>                                                               | <b>8,2</b>      | <b>7,8</b>      | <b>8,2</b>      | <b>7,7</b>      |

# Moderbolagets räkenskaper

Resultatposterna nedan avser perioden januari till december 2025 om inget annat anges.

Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

## Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 100,7 Mkr (99,7). Rörelseresultatet uppgick till -23,3 Mkr (-11,3). Värdeförändringar derivat uppgick till -13,0 Mkr (59,6) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,8 Mkr (-24,4).

## Resultaträkning i sammandrag

| Mkr                                                                          | Okt–dec<br>2025 | Okt–dec<br>2024 | Jan–dec<br>2025 | Jan–dec<br>2024 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i>                                                    |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning                                                              | 26,6            | 24,2            | 100,7           | 99,7            |
| Övriga rörelseintäkter                                                       | 0,3             | 2,8             | 3,2             | 4,9             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 | <b>26,9</b>     | <b>27,0</b>     | <b>103,9</b>    | <b>104,6</b>    |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                                                   |                 |                 |                 |                 |
| Rörelseresultat                                                              | -18,0           | 1,5             | -23,3           | -11,3           |
| <i>Finansiella poster</i>                                                    |                 |                 |                 |                 |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       | -7,0            | -92,8           | 149,6           | -91,6           |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture                    | 0,0             | -15,8           | 0,0             | 29,4            |
| Finansnetto                                                                  | 8,1             | 5,7             | 14,3            | 40,3            |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 0,0             | 0,0             | 0,0             | -88,8           |
| Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat                              | 13,0            | 104,9           | -13,0           | 59,6            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     | <b>-3,9</b>     | <b>3,6</b>      | <b>127,6</b>    | <b>-62,4</b>    |
| Bokslutsdispositioner                                                        | 36,4            | 55,4            | 38,2            | 55,4            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   | <b>32,5</b>     | <b>59,0</b>     | <b>165,8</b>    | <b>-7,0</b>     |
| Skatt på periodens resultat                                                  | -4,4            | -33,7           | 0,8             | -24,4           |
| <b>Periodens resultat</b>                                                    | <b>28,1</b>     | <b>25,3</b>     | <b>166,6</b>    | <b>-31,4</b>    |

## Balansräkning i sammandrag

| Mkr                                            | 31 dec 2025    | 31 dec 2024    |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |                |                |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                   |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar               | 817,4          | 841,0          |
| Fordringar på koncernföretag                   | 1 438,8        | 1 957,3        |
| Finansiella anläggningstillgångar              | 1 439,3        | 1 557,8        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             | <b>3 695,5</b> | <b>4 356,1</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                   |                |                |
| Kortfristiga fordringar                        | 74,3           | 107,3          |
| Fordringar på koncernföretag                   | 534,6          | 569,8          |
| Kassa och bank                                 | 101,2          | 77,2           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             | <b>710,1</b>   | <b>754,3</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>4 405,6</b> | <b>5 110,4</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |                |                |
| <i>Eget kapital</i>                            |                |                |
| Bundet eget kapital                            | 156,1          | 156,2          |
| Fritt eget kapital                             | 1 588,7        | 1 833,2        |
| <b>Summa eget kapital</b>                      | <b>1 744,8</b> | <b>1 989,4</b> |
| <b>Periodiseringsfonder</b>                    | <b>8,8</b>     | <b>10,7</b>    |
| <b>Avsättningar för skatter</b>                | <b>15,4</b>    | <b>18,7</b>    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                    |                |                |
| Skulder till kreditinstitut och obligationslån | 0,0            | 99,0           |
| Derivatinstrument                              | 85,7           | 91,9           |
| Skulder till koncernföretag                    | 986,8          | 1 151,2        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              | <b>1 072,5</b> | <b>1 342,2</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                    |                |                |
| Skulder till kreditinstitut och obligationslån | 1 131,4        | 935,6          |
| Derivatinstrument                              | 4,5            | 15,4           |
| Skulder till koncernföretag                    | 383,2          | 706,4          |
| Övriga skulder                                 | 45,0           | 92,1           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              | <b>1 564,1</b> | <b>1 749,5</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          | <b>4 405,6</b> | <b>5 110,4</b> |

# Övriga upplysningar

## Segmentsrapportering

Trianon följer upp och redovisar verksamheten per segment, vilket följer Trianons organisation.

- Bostäder samt
- samhäll/kommersiellt.

Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto, värdeförändring förvaltningsfastigheter, verkligt värde samt överskottsgrad.

| Mkr                                             | Totalt          |                 | Bostäder       |                | Samhäll/kommersiellt |                |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                                 | Jan-dec 2025    | Jan-dec 2024    | Jan-dec 2025   | Jan-dec 2024   | Jan-dec 2025         | Jan-dec 2024   |
| Hyresintäkter                                   | 781,3           | 768,4           | 571,0          | 545,8          | 210,3                | 222,6          |
| Fastighetskostnader                             | -256,3          | -244,7          | -192,5         | -178,3         | -63,8                | -66,4          |
| <b>Driftnetto</b>                               | <b>525,0</b>    | <b>523,7</b>    | <b>378,5</b>   | <b>367,5</b>   | <b>146,5</b>         | <b>156,2</b>   |
| Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)         | -6,1            | -6,1            | -6,0           | -6,0           | -0,1                 | -0,1           |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter         | 171,1           | 211,5           | 156,3          | 337,2          | 14,8                 | -125,7         |
| <b>Segmentsresultat</b>                         | <b>690,0</b>    | <b>729,1</b>    | <b>528,8</b>   | <b>698,7</b>   | <b>161,2</b>         | <b>30,4</b>    |
| <b>Ej fördelade poster</b>                      |                 |                 |                |                |                      |                |
| Driftnetto avseende projektfastigheter          | -0,5            | -4,2            |                |                |                      |                |
| Övriga intäkter och central administration      | -69,4           | -58,0           |                |                |                      |                |
| Resultat från intresseföretag och joint venture | 9,4             | 10,0            |                |                |                      |                |
| Finansnetto exklusive tomträtter                | -243,0          | -284,2          |                |                |                      |                |
| Värdeförändring projektfastigheter              | 19,9            | -55,1           |                |                |                      |                |
| Värdeförändring övriga andelar                  | 0,0             | -88,8           |                |                |                      |                |
| Värdeförändring derivat                         | -19,9           | 57,2            |                |                |                      |                |
| <b>Resultat före skatt</b>                      | <b>386,5</b>    | <b>306,1</b>    |                |                |                      |                |
| Verkligt värde per segment                      | 12 285,4        | 12 879,7        | 9 382,1        | 9 698,9        | 2 903,3              | 3 180,8        |
| Verkligt värde projekt                          | 272,5           | 310,1           |                |                |                      |                |
| <b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>   | <b>12 557,9</b> | <b>13 189,8</b> | <b>9 382,1</b> | <b>9 698,9</b> | <b>2 903,3</b>       | <b>3 180,8</b> |
| Överskottsgrad, %                               | 67,3            | 68,6            | 66,3           | 67,3           | 69,6                 | 70,2           |



## Redovisningsprinciper

### Koncernens redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IRFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

### Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 kräver att moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen, det vill säga IFRS i den omfattning som RFR 2 tillåter.

### Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2024. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

### Upplysning om finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder, med undantag av räntederivat värderas till upplupet

anskaffningsvärde. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

### Transaktioner med närstående

Styrelseordförande Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende managementtjänster till koncernföretag. Arvodet uppgick till 222 302 kr under 2025.

Försäljning av fastigheter till Briban Invest AB har godkänts av extra bolagsstämma den 25 mars 2025. För mer information om transaktioner se sidan 10.

Olof Andersson Förvaltnings AB, kontrollerat av VD Olof Andersson, förvärvade under året ett bolag som innehar en avtalsenlig fordran på Fastighets AB Trianon avseende en hyresgaranti. Ett belopp om 121 599 kr har belastat resultaträkningen och därefter kvarstår ingen del av hyresgarantin.

Tilldelning av rätter inom aktiesparprogram beslutat av årsstämman har skett under december 2025. Ledningsgruppen har tilldelats 61 913 rätter under programmet, vilket innebär en maximal tilldelning av prestationsaktier om 247 652 aktier om samtliga mål uppfylls.

I övrigt har inga andra transaktioner med

närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare förekommit under perioden.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen, vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året.

Trianon förfogar över underskottsavdrag samt ej utnyttjade ränteavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster inom koncernen och har därför värderats och redovisats som uppskjuten skattefordran. Trianon kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär några begränsningar i möjligheterna att utnyttja dessa.

I årsredovisningen för 2024, sidan 76–77, finns utförligare beskrivningar över bedömningar och känslighetsanalyser samt hur förändringar

i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar samt övriga marknadsfaktorer kan påverka fastighetsvärdet. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2024, på sidan 44–47.

### Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning för 2025 kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se) från och med vecka 13 2026. Årsstämman äger rum 21 maj 2026 i Malmö. Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman kan lämna in förslag till Trianons styrelse via e-post till [ir@trianon.se](mailto:ir@trianon.se) eller per post till Fastighets AB Trianon, Fredsgatan 21, 212 12 Malmö. För att kunna tas in i kallelsen ska förslag inför årsstämman ha inkommit till styrelsen senast den 20 mars 2026.

### Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman utdelning om 0,25 kronor per aktie (0,00), vilket motsvarar cirka 24 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.



Drömmen 12, Malmö

### Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 12 februari 2026

Richard Hultin  
Styrelseordförande

Olof Andersson  
Styrelseledamot och VD

Joel Eklund  
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson  
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson  
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd  
Styrelseledamot

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

# Aktien

Bolaget har totalt 184 374 662 aktier och efter omvandling av samtliga av bolagets A-aktier till B-aktier under november 2025 har bolaget endast B-aktier utestående vid slutet av räkenskapsåret. B-aktien innehar 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 18 437 466,2. Aktiekapitalet uppgick till 125 234 164 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,625 kronor. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap.

Indragning av 16 000 000 B-aktier skedde den 31 mars 2025 i samband med avyttring av fastigheter enligt pressmeddelande den 1 april 2025 samt beskrivning på sidan 10. Av administrativa skäl har indragning samt beslutad fondemissionen registrerats hos Bolagsverket den 2 april 2025.

Stängningskursen den 30 december 2025 var 19,94 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,7 Mdkr den 30 december 2025.

Årsstämman 2025 beslutade om ett långsiktigt incitamentsprogram (aktiesparprogram) för anställda inom Trianon-koncernen. Styrelsen har i december 2025 beslutat om slutlig tilldelning. Totalt har 75 229 rätter tilldelats, vilket innebär maximalt antal prestationsaktier om 263 918 aktier om samtliga prestationsmål uppfylls. Teckningsgraden var cirka 26 procent av rätterna och maximal utspädning beräknas till 0,14 procent.

| Aktiekapitalets utveckling |                             | Förändring av antal aktier |             | Antal aktier efter transaktionen |             |              | Aktiekapital (kr) |             |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|--------------|-------------------|-------------|
| 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 (4:1)            | 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  |
| 2021-11-18                 | Nyemission                  | 0                          | 1 500 000   | 1 521 118                        | 37 730 372  | 39 251 490   | 3 750 000         | 98 128 725  |
| 2022-05-24                 | Aktiesplit (4:1)            | 0                          | 0           | 6 084 472                        | 150 921 488 | 157 005 960  | 0                 | 98 128 725  |
| 2022-09-20                 | Emission genom konvertering | 0                          | 407 690     | 6 084 472                        | 151 329 178 | 157 413 650  | 254 806           | 98 383 531  |
| 2022-12-06                 | Emission genom konvertering | 0                          | 92 307      | 6 084 472                        | 151 421 485 | 157 505 957  | 57 692            | 98 441 223  |
| 2023-12-11                 | Emission genom kvittning    | 0                          | 26 618 705  | 6 084 472                        | 178 040 190 | 184 124 662  | 16 636 691        | 115 077 914 |
| 2024-04-10                 | Nyemission                  | 0                          | 11 500 000  | 6 084 472                        | 189 540 190 | 195 624 662  | 7 187 500         | 122 265 414 |
| 2024-04-10                 | Emission genom kvittning    | 0                          | 4 750 000   | 6 084 472                        | 194 290 190 | 200 374 662  | 2 968 750         | 125 234 164 |
| 2025-04-02                 | Indragning av aktier        | 0                          | -16 000 000 | 6 084 472                        | 178 290 190 | 184 374 662  | -10 000 000       | 115 234 164 |
| 2025-04-02                 | Fondemission                | 0                          | 0           | 6 084 472                        | 178 290 190 | 184 374 662  | 10 000 000        | 125 234 164 |
| 2025-11-10                 | Omvandling A-aktier         | -6 084 472                 | 6 084 472   | 0                                | 184 374 662 | 184 374 662  | 0                 | 125 234 164 |
| Summa                      |                             |                            |             | 0                                | 184 374 662 | 184 374 662  |                   | 125 234 164 |

### Ägare

Största ägare i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag med ett innehav om cirka 30 procent av kapitalet och rösterna. Andra största ägare är Jan Barchan genom bolaget Briban Invest AB med ett innehav om cirka 14 procent av kapitalet och av rösterna. Tredje största ägare är Grenspecialisten Förvaltning AB med ett innehav om cirka 10 procent av kapitalet och rösterna.

### Ägare per den 31 december 2025

| Namn                                 | Summa Innehav      | Kapital        | Summa röster        | Röster         |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Olof Andersson privat och via bolag  | 56 036 806         | 30,39%         | 5 603 680,6         | 30,39%         |
| Briban Invest AB                     | 26 358 003         | 14,30%         | 2 635 800,3         | 14,30%         |
| Grenspecialisten Förvaltning AB      | 19 329 718         | 10,48%         | 1 932 971,8         | 10,48%         |
| SEB Fonder                           | 11 224 485         | 6,09%          | 1 122 448,5         | 6,09%          |
| Mats Cederholm privat och via bolag  | 9 194 618          | 4,99%          | 919 461,8           | 4,99%          |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond      | 8 071 253          | 4,38%          | 807 125,3           | 4,38%          |
| Familjen Eklund privat och via bolag | 6 280 000          | 3,41%          | 628 000,0           | 3,41%          |
| Carnegie Fastighetsfond              | 4 222 173          | 2,29%          | 422 217,3           | 2,29%          |
| Futur                                | 3 037 146          | 1,65%          | 303 714,6           | 1,65%          |
| PriorNilsson                         | 2 599 348          | 1,41%          | 259 934,8           | 1,41%          |
| Övriga aktieägare                    | 38 021 112         | 20,62%         | 3 802 111,2         | 20,62%         |
| <b>Summa</b>                         | <b>184 374 662</b> | <b>100,00%</b> | <b>18 437 466,2</b> | <b>100,00%</b> |

### Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B  
ISIN-kod: SE0018013658

### Aktiekursutveckling 2025, kr per aktie



# Definitioner och ordlista

## 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.*

## Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

*Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av koncernens tillgångar som finansieras genom belåning. Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.*

## Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

*Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av fastighetsvärdet som finansierats genom belåning.*

## 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.

## Driftnetto genom belåning

Driftnetto minskat med kostnader för fastighetsadministration i förhållande till nettoskuld.

*Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av belåning som täcks av driftnettet. Nyckeltalet är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.*

## Driftöverskott (Driftnetto)

Hysesintäkter samt övriga intäkter reducerat med fastighetskostnader.

## Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet 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.

## Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka 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.*

## Förvaltningsmarginal

Driftnetto minskat med central administration och räntekostnader nyttjanderätter (tomträter) i förhållande till hyresintäkter.

*Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor andel av hyresintäkterna som blir kvar till att täcka räntor med mera efter förvaltning av fastigheter och verksamhet har betalats.*

## Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

## Förvaltningsresultat per aktie

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

## Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

## Hyresvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

## 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.*

## 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.*

## Projektfastighet

Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

## Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för ränta på hybridobligationer i förhållande till genomsnittligt antal aktier. Definition enligt IFRS.

## Räntebärande nettoskuld (nettoskuld)

Lång- och kortfristiga skulder samt utnyttjad checkräkningskredit minskat med likvida medel.

## Räntetäckningsgrad

Periodens resultat före skatt, med återläggning av värdeförändringar derivat och fastigheter samt finansiella kostnader, i förhållande till finansiella kostnader med återläggning av räntekostnader för derivat.

*Motiv för användning: Syftar till att visa på företagets förmåga att täcka sina räntekostnader.*

## Samhällsfastighet

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

## Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

*Motiv för användning: Visar på hur stor andel av bolagets totala tillgångar som finansierats av bolagets ägare.*

## Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

*Motiv för användning: Syftar till att belysa fastigheternas direktavkastning i förhållande till hyresintäkterna.*



Trianon äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmöregionen. Vi är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som verkar för socialt ansvarstagande och ett hållbart boende. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon arbeta för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling.

#### Finansiell kalender

**12**  
MAJ

Delårsrapport Q1 2026

**10**  
JUL

Delårsrapport Q2 2026

**21**  
MAJ

Årsstämma 2026

**10**  
NOV

Delårsrapport Q3 2026

#### För ytterligare information

##### **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

#### Information

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 13 februari 2026 kl 07:45.

#### Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Fredsgatan 21  
Postadress: Fredsgatan 21  
212 12 Malmö  
040-611 34 00  
info@trianon.se  
Org. nr. 556183-0281  
www.trianon.se