

Delårsrapport januari–mars 2025

## Förvaltningsresultatet ökar med 29 procent

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

- Hyresintäkterna ökade med 13 procent och uppgick till 208,6 Mkr (185,4).
- Driftsöverskottet ökade med 9 procent och uppgick till 129,2 Mkr (118,4) och överskottsgraden uppgick till 62 procent (64).
- Förvaltningsresultatet ökade med 29 procent och uppgick till 45,3 Mkr (35,1). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 19 procent och uppgick till 0,23 kr (0,19).
- Periodens resultat uppgick till 80,6 Mkr (47,4) motsvarande ett resultat per aktie om 0,40 kr per aktie (0,24) både före och efter utspädning.
- Avkastning på eget kapital uppgick till 6 procent (4).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 40,1 Mkr (-28,1).
- Värdeförändring derivat uppgick till 18,0 Mkr (53,4).

### Januari–mars 2025

Hyresintäkter  
**+13%**

Driftsöverskott  
**+9%**

Förvaltningsresultat  
**+29%**

Nettouthyrning  
**6 Mkr**

Långsiktigt substansvärde per aktie  
**32,02<sup>1</sup> kr**

Resultat per aktie  
**0,40 kr**

<sup>1</sup> Exklusive hybridkapital om 50,6 Mkr.

# Väsentliga händelser

- Miljardaffär gjordes 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 minskar till cirka 14 procent och Olof Anderssons ägande ökar till 30 procent. Fastigheterna frånträdde den 31 mars och transaktionen ökar långsiktigt substansvärde med 0,75 kr per aktie.
- Emitterade seniora hållbara obligationer om 400 Mkr under det existerande ramverket om upp till 500 Mkr och genomförde ett återköp av obligation med förfall i juni 2025 om totalt 300 Mkr. Omfinansieringen kommer att påverka finansnettot positivt.
- Bruksvärdering slutfördes av fastigheten Vårsången 6 i Malmö, vilket kommer att höja hyrorna med cirka 2,5 Mkr per år utöver årliga hyreshöjningar. Hyreshöjningen kommer att fasas in under en tvåårsperiod.
- Räntesäkringsgraden uppgick till 87 procent vid periodens slut.
- Nettouthyrningen uppgick till 6 Mkr.
- Trianon tog emot priset som "Årets samhällsförbättrare" på Malmö Näringslivsgala.

## Händelser efter periodens utgång

- Bruksvärdering slutfördes av fastigheten Svedalagården med 208 lägenheter, vilket kommer att höja hyran med cirka 1,3 Mkr per år utöver årliga hyreshöjningar. Hyreshöjningen kommer vara fullt implementerad 2027-01-01.
- Sålde bostadsfastighet i Malmö. Köpeskillingen baserades på ett överenskommet fastighetsvärde om 75 Mkr, vilket överensstämmer med Trianons bokförda värden. Yield: 3,6 procent.
- Inför årsstämman 15 maj har valberedningen föreslagit omval av Olof Andersson, Patrik Emanuelsson, Emil Hjalmarsson, Richard Hultin och Sofie Karlsryd till ordinarie styrelseledamöter. Nyval av Richard Hultin till styrelseordförande och Joel Eklund till ordinarie styrelseledamot. Nuvarande styrelseordförande Viktoria Bergman har, som tidigare meddelats, avböjt omval och Axel Barchan har avböjt omval.

## Januari–mars 2025

Hyresintäkter

**209 Mkr**

Driftsöverskott

**129 Mkr**

Förvaltningsresultat

**45 Mkr**

Periodens resultat

**81 Mkr**

Fastighetsvärde

**12,2 Mdkr**

Avkastning på eget kapital

**6%**

Belåning/Balansomslutning<sup>1</sup>

**50%**

<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.



Brockfågeln 11, Malmö

# Förvaltningsresultatet ökar med 29 procent

Året inleddes starkt. Första kvartalet ökade vi våra hyresintäkter med 13 procent, driftnettot med 9 procent och förvaltningsresultatet med 29 procent. Att 71 procent av Trianons hyresintäkter kommer från bostäder, 15 procent från statlig, regional eller kommunal verksamhet och resten bland annat från stabila storföretag som ICA, Coop och Axfood, innebär att vi har säkra hyresintäkter som inte på samma sätt påverkas av utmaningar i omvärlden.

## Nollvakans i ett växande Malmö

Malmö fortsätter att vara en av Sveriges absolut snabbast växande storstäder. Förra året ökade Malmö med cirka 3 500 personer, trots minskat barnafödande och minskad migration i Sverige som helhet. I bostadsuthyrningen har vi nollvakans med flera sökande på varje lägenhet och kommersiellt uppgick nettouthyrningen första kvartalet till 6 Mkr, vilket är ett kvitto på ett aktivt uthyrningsarbete och att Malmöregionen är attraktiv att både bo och verka i.

## Värdeskapande miljardaffär

I mars frånträdde vi fastigheterna som vi avytttrade i miljardaffären med en av bolagets större aktieägare. I affären sålde vi fastigheterna på bokfört värde och indragning av aktier skedde till rabatt mot substansvärde, vilket därmed ökade substansvärdet per aktie med cirka 75 öre. Transaktionen bidrar även till att förbättra både belåningsgrad och rätetäckningsgrad samt har

en marginellt positiv påverkan på vår intjäningsförmåga per aktie. Affären har varit väldigt värdeskapande för våra aktieägare.

## Stabila finanser

Finansieringsmarknaderna har varit fortsatt stabila under inledningen av året. Under kvartalet kunde vi utnyttja den starka obligationsmarknaden och emittera ytterligare seniora hållbara obligationer om 400 Mkr i syfte att refinansiera vår obligation om 300 Mkr med förfall i juni 2025. Genom att emittera obligationer med en marginal om 215 punkter och återköpa den tidigare obligationen med en marginal på 500 punkter, kan vi se att vår genomsnittliga ränta kommer att fortsätta sjunka. Vi har återigen strukturerat om vår swapporfölj och ökat säkringsgraden samtidigt som vi fått ner vår genomsnittliga swapränta från 2,7 till 2,1 procent. Att ha en säkringsgrad på 87 procent och en räntebindning på 3,8 år känns tryggt.

## Årets samhällsförbättrare

Trianon arbetar aktivt för att skapa trygga och attraktiva bostadsområden, bland annat genom att anställa boende, erbjuda sommarjobb och praktikplatser. Genom Stiftelsen Momentum som bildats av MKB, Trianon och några av bolagets huvudägare stöttar vi barn och ungas uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter. Utnämningen i mars till "Årets samhällsförbättrare" bekräftar att vårt sätt att kombinera affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta är värdeskapande på flera nivåer.

## Mål och fokus framåt

Som alltid fokuserar vi på det vi kan påverka. I Trianon har vi ett tydligt fokus på förvaltningen och renoverar lägenheter samt energieffektiviserar löpande. Vi arbetar även målmedvetet med fastighetsutveckling där vi bland annat driver ett antal spännande detaljplaner, vilka kommer att skapa värde framöver i form av attraktiva byggrätter. I dagarna har vi pressmeddelat ytterligare en trans-



aktion där vi säljer en bostadsfastighet i Malmö på 3,6 procents yield. Detta ska ställas i relation till vår genomsnittliga direktavkastning på vårt fastighetsbestånd som är 4,8 procent. För närvarande är vårt substansvärde per aktie över 32 kr. Jag tror stenhårt på Trianon, på medarbetarna, på Malmö och på fastighetsvärdena i vår balansräkning. Detta bekräftas av de två senast genomförda affärerna. Därför ökar jag mitt ägande i Trianon.

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 samhällnytta. Utdelningspolicyn innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

Mål		Utfall 2025 Q1	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> <p>2025 Q1</p>	19%	Nytt mål som redovisas för första gången Q1 2025.
Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>10%	<p>Avkastning eget kapital, %</p> <p>2021 2022 2023 2024 2025 Q1</p>	6%	Genomsnittlig årlig avkastning
Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.	<55%	<p>Belåningsgrad, %</p> <p>2021 2022 2023 2024 2025 Q1</p>	54%	55%
Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.	1,75 ggr	<p>Räntetäckningsgrad, ggr</p> <p>2021 2022 2023 2024 2025 Q1</p>	1,65 ggr	2,44 ggr

# 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> <p><b>Mål 2030</b> <b>4,6</b></p>	<p><b>CO<sub>2</sub>-utsläpp, Kg CO<sub>2</sub>e/kvm Atemp</b></p> <p><b>Följs upp årsvis</b></p>	<p>Största delen av Trianons CO<sub>2</sub>-utsläpp är relaterat till fjärrvärmeförbrukning i fastigheterna inom Scope 2. Den faktiska förbrukningen av fjärrvärme i jämförbart bestånd har minskat med 11 procent från 100 (2021) till 90 kWh/kvm Atemp (2024). Däremot har utsläppen mätt i kg CO<sub>2</sub>e/kWh Atemp i jämförbart bestånd ökat med 15 procent från 9,2 (2021) till 10,5 (2024) beroende på att redovisning av utsläpp beräknas med hjälp av leverantörernas redovisade emissionsfaktorer, vilka ökat under perioden.</p>
<p>Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.</p> <p><b>Mål 2030</b> <b>100</b></p>	<p><b>Energiförbrukning, kWh/kvm Atemp</b></p> <p><b>Utfall Q1 2025:</b> <b>45,8 kWh/kvm</b></p>	<p>Genomsnittlig energiförbrukning under första kvartalet 2025 minskade till 45,8 kWh/kvm Atemp jämfört med 47,2 första kvartalet 2024, vilket motsvarar en minskning med 3,15 procent.<sup>1</sup></p>
<p>Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Mäts genom Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.</p> <p><b>Mål 2030</b> <b>83</b></p>	<p><b>Nöjd kund-index, %</b></p> <p><b>Utfall Q1 2025:</b> <b>79,4 %</b></p>	<p>Skötseln av bostadsområdena, att eftersträva att det är helt, rent och snyggt samt förbättringar i kommunikation och synlighet ska öka hyresgästernas upplevda trygghet. NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälps när det behövs. Utfall avser resultatet rullande 12 månader vid utgången av kvartalet.</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> <p><b>Mål 2030</b> <b>50</b></p>	<p><b>Employee Net Promoter Score, poäng</b></p> <p><b>Följs upp årsvis</b></p>	<p>Trianon får sedan många år tillbaka goda resultat i mätningar av medarbetarnöjdheten. Under 2024 har ny mätning startats och årliga mål sätts efter basåret 2024.</p>
<p>Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.</p> <p><b>Mål 2030</b> <b>100</b></p>	<p><b>Hållbar finansiering, %</b></p> <p><b>Utfall Q1 2025:</b> <b>71 %</b></p>	<p>Trianon förstärkte hållbarhetsarbetet ytterligare och tecknade 2024 hållbarhetslänkade lån med Nordea. Efter tecknandet gick Trianons hållbara finansiering från en andel på 38 till 70 procent. Befintliga lån om cirka 2,5 Mdkr blev hållbarhetslänkade och har kopplats till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning.</p>

<sup>1</sup> Målet avser normalårskorrigerad kWh-besparing i fastigheter ägda per den 31 december 2021. Målet avser fastigheter som vi avser att långsiktigt äga och förvalta.

# 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 framtidstro 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 ansvarstagande 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: 125 st  
Antal lägenheter: 4 600 st  
Yield (avkastning): 4,8%  
Fastighetsportfölj: 442 000 kvm  
Fastighetsvärde: 12,2 Mdkr  
Fastighetsvärde: 27 700 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

Så når vi våra mål:

## Tillväxt, värdeskapande och den goda affären

### Fastighetsutveckling

- Uthyrningar
- Lägenhetsrenoveringar
- Energieffektiviseringar

### Stadsutveckling

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

### Transaktioner

- Förvärv
- Försäljningar
- Opportunistiska affärer

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



# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024	Apr-mar 2024/2025
Hysesintäkter	208,6	185,4	772,5	795,7
Fastighetskostnader	-80,8	-70,8	-252,9	-262,8
Övriga intäkter	1,4	3,9	10,7	8,2
<b>Driftnetto</b>	<b>129,2</b>	<b>118,4</b>	<b>530,3</b>	<b>541,1</b>
Central administration	-17,8	-16,3	-68,7	-70,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	2,2	1,9	10,0	10,2
<i>varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture</i>	<i>3,2</i>	<i>2,8</i>	<i>6,8</i>	<i>7,2</i>
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträter)	-1,5	-1,5	-6,1	-6,1
Finansnetto	-67,8	-68,3	-284,2	-283,7
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture</b>	<b>44,3</b>	<b>34,2</b>	<b>181,3</b>	<b>191,3</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>45,3</b>	<b>35,1</b>	<b>178,0</b>	<b>188,2</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	40,1	-28,1	156,4	224,6
Värdeförändring övriga andelar <sup>1</sup>	0,0	0,0	-88,8	-88,8
Värdeförändring derivat	18,0	53,4	57,2	21,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>102,3</b>	<b>59,5</b>	<b>306,1</b>	<b>348,9</b>
Skatt på periodens resultat	-21,7	-12,1	-81,3	-90,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>80,6</b>	<b>47,4</b>	<b>224,8</b>	<b>258,0</b>
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>80,6</b>	<b>47,4</b>	<b>224,8</b>	<b>258,0</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	80,6	47,4	224,8	258,0
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>	0,40	0,24	1,11	1,27
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,40	0,24	1,11	1,27
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental <sup>2</sup>	200 374,7	184 124,7	195 934,8	199 974,0
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	200 374,7	184 124,7	195 934,8	199 974,0

<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 har därmed ej påverkat genomsnittligt antal utestående aktier.

# Kommentar

## Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

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

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 208,6 Mkr (185,4), vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Ökningen är främst hänförlig till förvärv tredje kvartalet 2024 samt färdigställande av projekt.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 6,2 Mkr (7,6) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 3 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 805,6 Mkr (819,6). Minskningen är främst hänförlig till försäljning av fastigheter.

### Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 1,4 Mkr (3,9) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 80,8 Mkr (70,8). Ökningen är främst hänförlig till förvärv

tredje kvartalet 2024. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Under första kvartalet har 14 lägenheter (20) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

### Driftnetto

Driftnettot uppgick till 129,2 Mkr (118,4) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 9 procent. Överskottsgraden uppgick till 62 procent (64).

### Central administration

Central administration uppgick till 17,8 Mkr (16,3). 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 86 (83) varav 44 (43) tjänstepersoner.

Central administration belastas också med kundförluster om 0,2 Mkr (0,1).

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

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 2,2 Mkr (1,9) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 3,2 Mkr (2,8). Trianons största joint venture i Burlöv har störst påverkan på resultatet.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -67,8 Mkr (-68,3) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,8 procent (3,9). Snittränta, justerat för skuld hänförligt till försäljning den 31 mars 2025, uppgick till 3,7 procent. Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomrätter uppgick till 1,5 Mkr (1,5).

### Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 40,1 Mkr (-28,1) för perioden. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,6).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 18,0 Mkr (53,4) för perioden. För mer information se sidan 12.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -21,7 Mkr (-12,1). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -11,8 Mkr (-1,1), värdeförändringar av derivatinstrument -9,9 Mkr (-10,9).

### Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 80,6 Mkr (47,4), varav 80,6 Mkr (47,4) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,40 kr per aktie (0,24) före och efter utspädning.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 6,1 procent (3,8).



# Koncernens rapport över finansiell ställning

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
<b>Tillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 247,4	12 299,0	13 189,8
Nyttjanderätt, tomträtter	182,4	182,4	182,4
Maskiner och inventarier	4,3	3,5	4,5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 434,2</b>	<b>12 484,9</b>	<b>13 376,7</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	414,8	535,1	407,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	30,0	41,6	34,1
Övriga värdepappersinnehav	0,0	157,3	0,0
Derivatinstrument	2,2	0,6	7,3
Andra långfristiga fordringar	68,8	12,3	68,2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>515,8</b>	<b>746,9</b>	<b>516,9</b>
Uppskjuten skattefordran	140,5	110,7	146,5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 090,5</b>	<b>13 342,5</b>	<b>14 040,1</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	76,0	139,1	75,1
Fordringar på intresseföretag och joint venture	52,3	49,2	52,4
Likvida medel	157,5	68,9	124,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>285,9</b>	<b>257,2</b>	<b>252,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>13 376,3</b>	<b>13 599,7</b>	<b>14 292,2</b>

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 141,6	5 063,5	5 415,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 141,6</b>	<b>5 063,5</b>	<b>5 415,0</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 934,8	4 799,0	4 116,6
Övriga långfristiga skulder	18,6	2,8	18,2
Leasingskulder	182,4	182,4	182,4
Derivatinstrument	48,6	100,5	94,3
Uppskjuten skatteskuld	900,5	853,3	935,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 084,9</b>	<b>5 938,1</b>	<b>5 347,2</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 892,8	2 311,5	3 226,6
Derivatinstrument	5,7	4,0	15,4
Checkräkningskredit	0,0	1,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	251,3	281,4	287,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 149,8</b>	<b>2 598,0</b>	<b>3 529,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>13 376,3</b>	<b>13 599,7</b>	<b>14 292,2</b>

# 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 125 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 442 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 76 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 45,4 Mkr (38,5) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenove-

ringar i bostadsbeståndet, hyresgäst Anpassningar av lokaler och energieffektiviseringar.

### Förvärv och avyttringar

Fastigheter i Malmö och Skurup har den 31 mars 2025 avyttrats till Briban Invest AB till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 062 Mkr före avdrag för latent 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 preliminär kontant köpeskillning om cirka 70 Mkr. Försäljningspriset överensstämmer med det bokförda värdet och överensstämmer med värdet av externa värderingar publicerade på Trianons websida inför extra bolagsstämma.

### Projektportfölj

Projektet Kvarteret Hanna i Burlöv har haft successiv inflyttning i början av 2025 och beräknar att färdigställas under andra kvartalet 2025. Efter kvartalets utgång har en del av projektet avyttrats till en bostadsrättsförening.

På sidan 11 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt cirka 700 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.

### Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 247,4 Mkr (12 299,0). Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 40,1 Mkr (-28,1). Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdna) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,6). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader.

### Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024
Verkligt värde vid periodens ingång	13 189,8	13 037,5	12 303,8	12 299,0	12 288,6
Investeringar via bolag <sup>1</sup>	0,0	0,0	610,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	45,4	60,5	50,0	45,5	38,5
Investering i förvaltningsfastighet via omklassificering <sup>2</sup>	0,0	0,0	35,9	0,0	0,0
Försäljning via bolag	-1 027,9	-27,4	-43,3	-24,7	0,0
Värdeförändring	40,1	119,1	81,1	-15,9	-28,1
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>12 247,4</b>	<b>13 189,8</b>	<b>13 037,5</b>	<b>12 303,8</b>	<b>12 299,0</b>

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

<sup>2</sup> Avser fastighet som tidigare redovisats som exploateringsfastighet men omklassificerats då avtalet upphört och därmed omklassificerats till förvaltningsfastighet.

## Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter	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>								
Centralköket 3, Sege Park (bostäder)	11	1 580	1 232		19		Ej beslutat	
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		1		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			42		Ej beslutat	
Norra Sorgenfri, etapp 2	135	8 200	6 200		56		Ej beslutat	
<b>Summa projekt med gällande detaljplan</b>	<b>218</b>	<b>19 830</b>	<b>8 332</b>	<b>0</b>	<b>118</b>	<b>0</b>		
<b>Projekt under detaljplanering</b>								
Svedala 25:18	120	12 000			4		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö <sup>2</sup>	160	17 000			43		Ej beslutat	
<b>Summa projekt under detaljplanering</b>	<b>280</b>	<b>29 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>0</b>		
<b>Summa projektportfölj</b>	<b>498</b>	<b>48 830</b>	<b>8 332</b>	<b>0</b>	<b>165</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.

Joint venture	Antal lägenheter	BTA kvm	BOA/LOA kvm	Bedömd investering, Mkr <sup>1</sup>	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	426	18	2022	2025
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		14		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 bostäder (Burlöv Center)	258	19 000	14 500		36		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 p-hus (Burlöv Center)		20 000			4		2025	2026
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400			88		Ej beslutat	
Landshövdingen 2, etapp 1 Norra	75	7 000			14		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 2 (Burlöv Center)	650	70 000			4		Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö			8 200 <sup>2</sup>		3		Ej beslutat	
<b>Summa</b>	<b>1 278</b>	<b>151 400</b>	<b>38 800</b>	<b>463</b>	<b>590</b>	<b>18</b>		

<sup>1</sup> Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

<sup>2</sup> Avser ny BOA/LOA.

## Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 827,6 Mkr (7 110,6) vid periodens slut. Skulden har minskat främst beroende på fastighetsförsäljning i slutet av kvartalet där lån om cirka 580 Mkr övertogs av köparen. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 0,0 Mkr (1,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 496,7 Mkr (298,2) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Under kvartalet 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 vid kvartalets utgång. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Trianons räntebindning uppgick till 3,8 år (3,5). Total derivatportfölj uppgick till 4,8 Mdkr, redovisat i tabell. Under kvartalet har ränteswapar förlängts och ökat genomsnittlig räntebindning. Säkringsgraden uppgick till 87 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 3,8 procent (3,9) inklusive swapräntor. Snittränta, justerat för skuld hänförligt till försäljning den 31 mars 2025, uppgick till 3,7 procent. Derivatportföljen uppgick till 54,2 Mkr (104,5) i skuld samt till 2,2 Mkr (0,6) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,6 år (2,8).

Belåningsgraden uppgick till 54,5 procent (57,3). Räknet på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 49,9 procent (51,8).

## 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. I december 2023 och i april 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Totalt återköptes 446 Mkr av hybridobligationerna, vilket innebär att 54 Mkr nominellt är utestående vid periodens utgång. För ytterligare information se Trianons webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se).

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 141,6 Mkr (5 063,5). Eget kapital har påverkats av utdelning kopplat till hybridobligation med -1,3 Mkr (-3,7). 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. Samtliga nyckeltal per aktie nedan har beräknats utifrån antalet aktier efter indragningen. Antalet utestående aktier efter indragningen uppgick till 184 374 662 stycken.

Eget kapital per aktie uppgick till 27,89 kronor per aktie (27,50) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 27,61 kronor per aktie (26,81) inklusive hybridkapital. Soliditeten uppgick till 38,4 procent (37,2) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 157,5 Mkr (68,9). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60,0 Mkr (59,0) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits i december 2024 att utnyttja för energiinvesteringar i befintligt bestånd, vilken är outnyttjad.

## 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. Både hybridobligationen och den seniora obligationen är emitterade under detta ramverk.

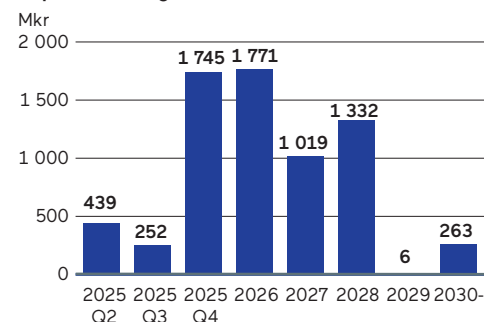
Utöver ramverket har Trianon bilaterala finansieringsavtal kopplade till gröna och sociala mål, som om målen uppfylls, leder till lägre ränta.

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

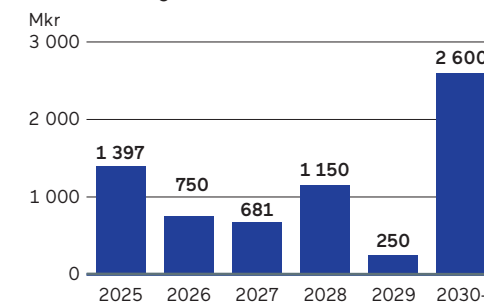
## Finansiella derivatinstrument

Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2026	750	-9,1	1,9
2028	1 150	0,2	2,5
2029	250	-4,9	3,0
2030	1 300	-15,9	2,0
2034	1 300	-22,4	2,0
<b>Summa</b>	<b>4 750</b>	<b>-52,1</b>	<b>2,1</b>

## Kapitalbindning



## Räntebindning



## Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>5 415,0</b>	<b>5 020,3</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>	<b>5 020,3</b>
Nyemission	-0,7	-0,6	252,3
Återköp hybridobligation	0,0	0,0	-76,0
Utdelning hybridobligation	-1,3	-3,7	-8,1
Skatt hybridobligation	0,0	0,0	1,7
Indragning av aktier <sup>1</sup>	-352,0	0,0	0,0
<b>Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>80,6</b>	<b>47,4</b>	<b>224,8</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut</b>	<b>5 141,6</b>	<b>5 063,5</b>	<b>5 415,0</b>
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 141,6</b>	<b>5 063,5</b>	<b>5 415,0</b>

<sup>1</sup> Indragning av 16 000 000 B-aktier har gjorts den 31 mars 2025. Av administrativa skäl har indragningen registrerats hos Bolagsverket den 2 april 2025.

## Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto	129,2	118,4	530,3
Central administration	-17,3	-16,3	-69,4
Betald finansnetto	-64,3	-69,8	-285,8
Ej kassaflödespåverkande poster	0,5	0,5	2,0
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	-0,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>48,1</b>	<b>32,7</b>	<b>176,4</b>
<b>Förändringar rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar	0,1	-5,3	-28,3
Förändringar av rörelseskulder	-29,1	-12,7	-17,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19,1</b>	<b>14,7</b>	<b>130,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-45,4	-38,4	-194,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	0,0	0,0	-50,1
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,1	-2,0
Förvärv av intresseföretag	0,0	0,0	-13,9
Förvärv av övriga aktier och andelar	0,0	0,0	-7,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	25,2	0,0	54,1
Försäljning av intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	175,0
Förändring av andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	-14,3
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-1,0	-1,1	-5,2
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	-0,6	-0,5	-4,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-22,0</b>	<b>-40,2</b>	<b>-62,6</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Uptagna lån	443,0	401,6	752,4
Amortering av lån	-32,7	-23,3	-213,9
Återbetalning av övriga lån, skulder och depositioner	-373,0	-369,5	-738,6
Förändring av checkkredit	0,0	-20,6	-21,7
Emission	0,0	0,0	176,6
Hybridobligation, utdelning	-1,3	-3,7	-8,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>35,9</b>	<b>-15,5</b>	<b>-53,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>33,0</b>	<b>-41,0</b>	<b>14,7</b>
Likvida medel vid periodens ingång	124,5	109,8	109,8
Likvida medel vid periodens utgång	157,5	68,9	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 3,65 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskuden.

Räntetäckningsgrad  
intjäningsförmåga

**1,95 ggr**

## Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024
Hyresvärde <sup>1</sup>	805,6	882,3	865,8	818,3	819,6
Vakanser	-23,6	-29,5	-36,2	-36,4	-33,1
Kontrakterade vakanser	-0,1	-0,1	-0,9	-0,5	-0,8
Rabatter	-6,5	-7,1	-8,8	-9,0	-9,4
Övriga intäkter	0,8	0,8	3,9	3,9	8,2
<b>Hyresintäkter</b>	<b>776,3</b>	<b>846,3</b>	<b>823,9</b>	<b>776,4</b>	<b>784,4</b>
Fastighetskostnader	-213,0	-239,9	-229,6	-209,7	-210,3
Fastighetsadministration	-21,7	-22,7	-21,8	-21,1	-21,1
<b>Driftsöverskott</b>	<b>541,6</b>	<b>583,8</b>	<b>572,5</b>	<b>545,5</b>	<b>553,0</b>
Överskottsgrad, %	70	69	69	70	70
Central administration	-69,2	-70,0	-62,2	-62,2	-62,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	8,5	8,4	3,9	4,3	14,6
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto <sup>2</sup>	-243,5	-267,1	-290,2	-269,1	-309,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>231,3</b>	<b>249,0</b>	<b>217,9</b>	<b>212,4</b>	<b>189,4</b>
Räntetäckningsgrad, ggr	1,95	1,93	1,75	1,79	1,61
Intjäningsförmåga per aktie, kr <sup>3</sup>	1,25	1,24	1,09	1,06	1,03

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

<sup>2</sup> Beräknat på en genomsnittsränta om 3,65 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

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



Brockfågeln 11, Malmö

### Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis 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 fastighetens

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 Stjärnplan. Trianon kommer att kvarstå som delägare i fastigheterna i Osby, vilka därmed redovisas som intressebolag.

### Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024
Hysesvärde <sup>1</sup>	122,6	122,7	103,4	103,6	182,6
Vakanser	-22,2	-21,3	-12,9	-11,6	-17,0
Kontrakterade vakanser	-0,2	-0,3	-0,1	-0,6	-0,6
Rabatter	-3,6	-3,4	-3,1	-3,5	-5,7
<b>Hyresintäkter</b>	<b>96,6</b>	<b>97,8</b>	<b>87,3</b>	<b>87,9</b>	<b>159,3</b>
Fastighetskostnader	-39,1	-39,0	-36,2	-36,2	-52,4
Fastighetsadministration	-1,8	-1,8	-1,7	-1,7	-4,5
<b>Driftsöverskott</b>	<b>55,7</b>	<b>56,9</b>	<b>49,4</b>	<b>50,1</b>	<b>102,4</b>
Överskottsgrad, %	58	58	57	57	64
Central administration	-12,4	-12,4	-10,3	-10,3	-19,5
Tomträttsavgäld	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-1,7
Finansnetto	-25,9	-27,4	-30,9	-30,9	-52,0
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>17,0</b>	<b>16,8</b>	<b>7,9</b>	<b>8,5</b>	<b>29,2</b>

<sup>1</sup> Hysesvärdet minskade med 78,4 Mkr genom försäljning under andra kvartalet 2024.

### Ägarandel i intressebolag och joint venture

Fastighet	Trianons andel
Burlöv Arlöv 22:189	50%
Burlöv Kv Hanna	50%
Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Malmö Bojen 1	50%
Malmö Fendern 1	50%
Malmö Landshövdingen 2 & 3	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>	62	4 078	295 583	8 529	28 856	533	1 803
Samhäll/kommersiellt	31	227	104 112	2 858	27 456	231	2 220
<b>Summa exklusive projektfastigheter</b>	<b>93</b>	<b>4 305</b>	<b>399 695</b>	<b>11 388</b>	<b>28 491</b>	<b>764</b>	<b>1 912</b>
Sålda fastigheter (ej frånträdde) <sup>2</sup>	21	327	21 683	563	25 949	29	1 318
Projekt	11	4	21 121	297	-	13	-
<b>Summa inklusive projektfastigheter</b>	<b>125</b>	<b>4 636</b>	<b>442 499</b>	<b>12 247</b>	<b>27 678</b>	<b>806</b>	<b>1 821</b>

Direktavkastning

4,8%

## Trianons fastighetsbestånd 31 mars 2025

Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 mars 2025 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 april 2025 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månadersperioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månadersperiod.

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

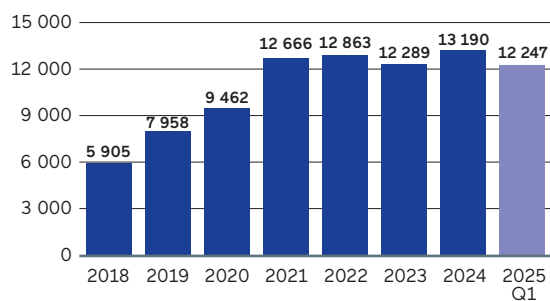
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Bostäder <sup>1</sup>	99	527	372	71	387	4,5
Samhäll/kommersiellt	92	214	153	71	158	5,5
<b>Summa exklusive projektfastigheter</b>	<b>97</b>	<b>741</b>	<b>525</b>	<b>71</b>	<b>544</b>	<b>4,8</b>
Sålda fastigheter (ej frånträdde) <sup>2</sup>	99	28	16	58	17	3,1
Projekt	-	6	0	-	1	-
<b>Summa inklusive projektfastigheter</b>	<b>96</b>	<b>776</b>	<b>541</b>	<b>70</b>	<b>562</b>	<b>4,6</b>

Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.

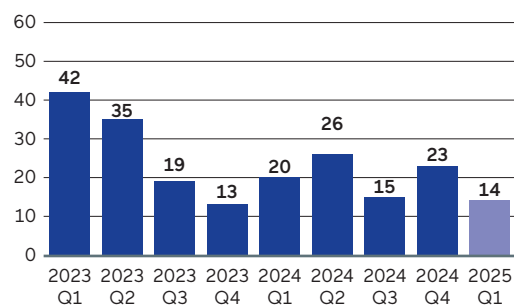
<sup>1</sup> Hyresvärdet per 2025-04-01 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 659 kr per kvm.

<sup>2</sup> Sålda fastigheter (ej frånträdde), avser fastigheter avyttrade till Stjernplan men ännu ej frånträdde.

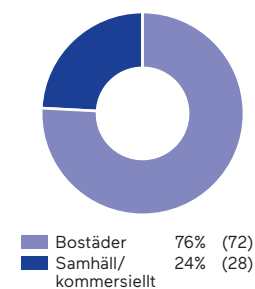
## Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



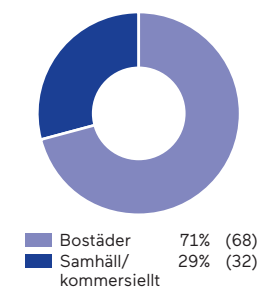
## Antal renoverade lägenheter per kvartal



## Fastighetsvärde per segment



## Hyresvärde per segment





# Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i rapporterna 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 prestation. 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 definitionerna 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.

Antal utestående aktier efter indragning av 16 miljoner aktier uppgick till 184,4 miljoner aktier. Genomsnittligt antal aktier påverkas ej av indragningen under kvartalet då den gjordes den 31 mars 2025.

Nyckeltal per aktie baserat på resultaträkningen beräknas på genomsnittligt antal aktier och nyckeltal per aktie baserat på balansräkningen beräknas på antal utestående aktier vid periodens utgång.

## Finansiella

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024	Apr-mar 2024/2025
Avkastning på eget kapital, %	6,1	3,8	4,3	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,65	1,50	1,64	1,67
Soliditet, %	38,4	37,2	37,9	38,4
Genomsnittlig ränta, %	3,83	3,84	3,93	4,07
Förvaltningsresultat, Mkr	45,3	35,1	178,0	188,2
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	29,0	11,8	9,3	13,0
Resultat före skatt, Mkr	102,3	59,5	306,1	348,9
Periodens totalresultat, Mkr	80,6	47,4	224,8	258,0
Eget kapital, Mkr	5 141,6	5 063,5	5 415,0	5 141,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 091,0	4 936,9	5 364,5	5 091,0
Långsiktigt substansvärde, Mkr	5 953,6	5 910,1	6 306,7	5 953,6
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 903,0	5 783,5	6 256,1	5 903,0
Balansomslutning, Mkr	13 376,3	13 599,6	14 292,2	13 376,3

## Aktierelaterade

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024	Apr-mar 2024/2025
Antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup>	184 374,7	184 124,7	200 374,7	184 374,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup>	200 374,7	184 124,7	195 934,8	199 974,0
Eget kapital per aktie, kr	27,89	27,50	27,02	27,89
Eget kapital per aktie, kr <sup>2</sup>	27,61	26,81	26,77	27,61
Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	0,40	0,24	1,11	1,27
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,23	0,19	0,91	0,94
Förändring förvaltningsresultat per aktie, %	19	-4	-11	-6
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	32,29	32,10	31,47	32,29
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr <sup>2</sup>	32,02	31,41	31,22	32,02

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

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

## Fastighetsrelaterade

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024	Apr-mar 2024/2025
Hysesintäkter, Mkr	208,6	185,4	772,5	795,7
Driftsöverskott, Mkr	129,2	118,4	530,3	541,1
Hysesvärde, Mkr	805,6	819,6	882,3	805,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	95,8	95,8	96,3
Överskottsgrad, %	61,9	63,9	68,6	68,0
Förvaltningsmarginal, %	52,7	54,3	59,0	58,4
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	54,5	57,3	54,7	54,5
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	49,9	51,8	50,5	49,9
Driftnetto genom belåning, %	8,1	7,0	7,7	8,4
Andel bostadsfastigheter, %	76	72	75	76
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	442	456	492	442

## Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024	Apr-mar 2024/2025
Hysesintäkter	208,6	185,4	772,5	795,7
Övriga intäkter	1,4	3,9	10,7	8,2
Fastighetskostnader	-80,8	-70,8	-252,9	-262,8
<b>Driftnetto</b>	<b>129,2</b>	<b>118,4</b>	<b>530,3</b>	<b>541,1</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>61,9</b>	<b>63,9</b>	<b>68,6</b>	<b>68,0</b>
Eget kapital	5 141,6	5 063,5	5 415,0	5 141,6
Balansomslutning	13 376,3	13 599,6	14 292,2	13 376,3
<b>Soliditet, %</b>	<b>38,4</b>	<b>37,2</b>	<b>37,9</b>	<b>38,4</b>
Räntebärande skulder, långfristiga	3 934,8	4 799,0	4 116,6	3 934,8
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 892,8	2 311,5	3 226,6	2 892,8
Checkräkningskredit	0,0	1,0	0,0	0,0
Likvida medel	-157,5	-68,9	-124,5	-157,5
Räntebärande nettoskuld	6 670,1	7 042,7	7 218,6	6 670,1
Förvaltningsfastigheter	12 247,4	12 299,0	13 189,8	12 247,4
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>54,5</b>	<b>57,3</b>	<b>54,7</b>	<b>54,5</b>
Resultat före skatt	102,3	59,5	306,1	348,9
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-58,1	-25,3	-124,9	-157,6
Återläggning av finansnetto	67,8	68,3	284,2	283,7
Justerat resultat före skatt	112,1	102,5	465,5	475,0
Finansnetto	-67,8	-68,3	-284,2	-283,7
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,65</b>	<b>1,50</b>	<b>1,64</b>	<b>1,67</b>

Mkr, om inget annat anges	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024	Apr-mar 2024/2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	80,6	47,4	224,8	258,0
Beräknat årstakt	322,4	189,8	224,8	258,0
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 278,3	5 041,9	5 195,9	5 220,2
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>6,1</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>	<b>4,9</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 141,6	5 063,5	5 415,0	5 141,6
Återläggning av uppskjuten skatt	900,5	853,3	935,7	900,5
Återläggning av derivatskuld	54,2	104,5	109,7	54,2
Återläggning av derivatfordran	-2,2	-0,6	-7,3	-2,2
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-140,5	-110,7	-146,5	-140,5
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>5 953,6</b>	<b>5 910,1</b>	<b>6 306,7</b>	<b>5 953,6</b>
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-50,6	-126,6	-50,6	-50,6
<b>Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer</b>	<b>5 903,0</b>	<b>5 783,5</b>	<b>6 256,1</b>	<b>5 903,0</b>
Driftnetto	129,2	118,4	530,3	541,1
Central administration	-17,8	-16,3	-68,7	-70,2
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,5	-1,5	-6,1	-6,1
Förvaltningsöverskott	109,9	100,6	455,5	464,8
Hysesintäkter	208,6	185,4	772,5	795,7
<b>Förvaltningsmarginal, %</b>	<b>52,7</b>	<b>54,3</b>	<b>59,0</b>	<b>58,4</b>
Driftnetto	129,2	118,4	530,3	541,1
Återläggning av fastighetsadministration	5,2	5,4	22,2	22,0
Driftnetto exkl adminkostnader	134,4	123,8	552,5	563,1
Beräknat årstakt	537,6	495,2	552,5	563,1
Nettoskuld	6 670,1	7 042,7	7 218,6	6 670,1
<b>Driftnetto genom belåning, %</b>	<b>8,1</b>	<b>7,0</b>	<b>7,7</b>	<b>8,4</b>

# Moderbolagets räkenskaper

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

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

## Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 25,0 Mkr (25,0).

Rörelseresultatet uppgick till -4,7 Mkr (-1,7).

Värdeförändringar derivat uppgick till 23,0 Mkr (62,4) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till -4,9 Mkr (-13,9).

## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	25,0	25,0	99,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	1,2	4,9
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>25,1</b>	<b>26,2</b>	<b>104,6</b>
Rörelsens kostnader	-29,8	-27,9	-115,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-11,3</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	157,1	0,0	-91,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	29,4
Finansnetto	2,9	12,3	40,3
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0,0	0,0	-88,8
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	23,0	62,4	59,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>178,4</b>	<b>73,0</b>	<b>-62,4</b>
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	55,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>178,4</b>	<b>73,0</b>	<b>-7,0</b>
Skatt på periodens resultat	-4,9	-13,9	-24,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>173,5</b>	<b>59,1</b>	<b>-31,4</b>

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	835,1	876,0	841,0
Fordringar på koncernföretag	1 623,8	1 695,8	1 957,3
Finansiella anläggningstillgångar	1 437,2	1 702,7	1 557,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 896,0</b>	<b>4 274,4</b>	<b>4 356,1</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	109,7	153,1	107,3
Fordringar på koncernföretag	605,2	401,7	569,8
Kassa och bank	140,7	51,1	77,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>855,6</b>	<b>606,0</b>	<b>754,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 751,6</b>	<b>4 880,4</b>	<b>5 110,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	156,2	146,2	156,2
Fritt eget kapital	1 653,5	1 759,7	1 833,2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 809,7</b>	<b>1 905,9</b>	<b>1 989,4</b>
<b>Periodiseringsfonder</b>	<b>10,7</b>	<b>0,0</b>	<b>10,7</b>
<b>Avsättningar för skatter</b>	<b>23,8</b>	<b>28,9</b>	<b>18,7</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	496,6	933,3	99,0
Derivatinstrument	48,6	100,5	91,9
Skulder till koncernföretag	1 011,9	1 230,1	1 151,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 557,1</b>	<b>2 263,8</b>	<b>1 342,2</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	634,2	7,0	935,6
Checkräkningskredit	0,0	1,0	0,0
Derivatinstrument	5,7	4,0	15,4
Skulder till koncernföretag	616,0	582,7	706,4
Övriga skulder	94,4	87,0	92,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 350,3</b>	<b>681,7</b>	<b>1 749,5</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 751,7</b>	<b>4 880,4</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-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Hyresintäkter	206,6	183,3	151,1	128,1	55,5	55,2
Fastighetskostnader	-78,9	-69,0	-59,9	-50,1	-19,0	-18,9
<b>Driftnetto</b>	<b>127,7</b>	<b>114,3</b>	<b>91,2</b>	<b>78,0</b>	<b>36,5</b>	<b>36,2</b>
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,5	-1,5	-1,5	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	40,1	-12,6	35,4	-12,6	4,6	0,0
<b>Segmentsresultat</b>	<b>166,3</b>	<b>100,2</b>	<b>125,1</b>	<b>63,9</b>	<b>41,1</b>	<b>36,2</b>
<b>Ej fördelade poster</b>						
Driftnetto avseende projektfastigheter	0,1	0,3				
Övriga intäkter och central administration	-16,4	-12,4				
Resultat från intresseföretag och joint venture	2,2	1,9				
Finansnetto exklusive tomträtter	-67,8	-68,3				
Värdeförändring projektfastigheter	0,0	-15,5				
Värdeförändring derivat	18,0	53,4				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>102,3</b>	<b>59,5</b>				
Verkligt värde per segment	11 950,0	11 982,9	9 092,0	8 684,0	2 858,0	3 298,9
Verkligt värde projekt	297,0	316,1				
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>12 247,0</b>	<b>12 299,0</b>	<b>9 092,0</b>	<b>8 684,0</b>	<b>2 858,0</b>	<b>3 298,9</b>
Överskottsgrad, %	61,9	63,9	60,4	60,9	65,8	65,7

Frukthandlarn på Limhamn, Malmö

## 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 och övriga värde-

papper, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

### Transaktioner med närstående

Styrelseledamoten Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende managementtjänster till delägda bolag. Arvodet uppgick till 58 426 kr under första kvartalet 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.

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.

En handpenning om 55 Mkr erhöles av Stjernplan i december 2023 avseende ej tillträdde fastigheter. Bolaget har gjort bedömningen att 25 Mkr av handpenningen ej kommer att kunna utnyttjas av motparten. Då handpenningen erhöles i form av aktier i Stjernplan har beloppet intäktsförts och reducerat förlusten vid försäljning av aktierna.

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

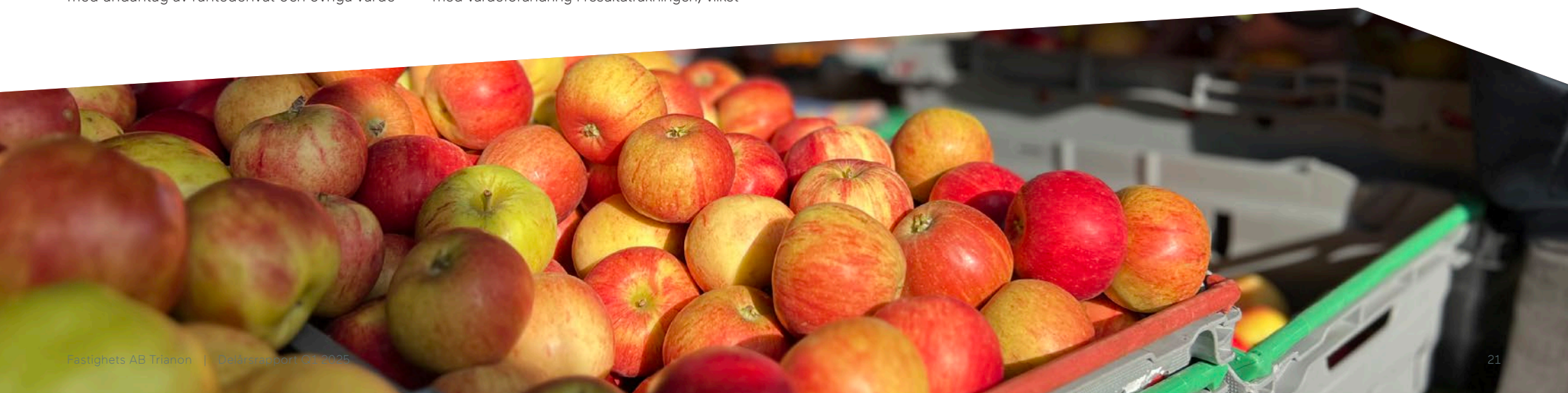
Årsredovisning för 2024 finns tillgänglig på Trianons webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se). Årsstämman äger rum 15 maj 2025 i Malmö. Rätt att delta i stämman har den som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena onsdagen den 7 maj 2025, dels anmält sig till stämman senast fredagen den 9 maj 2025.

### Valberedningens förslag

Inför årsstämman 15 maj har valberedningen föreslagit omval av Olof Andersson, Patrik Emanuelsson, Emil Hjalmarsson, Richard Hultin och Sofie Karlsryd till ordinarie styrelseledamöter. Nyval av Richard Hultin till styrelseordförande och Joel Eklund till ordinarie styrelseledamot. Nuvarande styrelseordförande Viktoria Bergman har, som tidigare meddelats, avböjt omval och Axel Barchan har avböjt omval.

### Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 i syfte att investera i tillväxt. Målsättningen framöver är att dela ut högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt i enlighet med utdelningspolicyn.





Restaurang Ruths i Liljan 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 5 maj 2025

Viktoria Bergman  
Styrelseordförande

Olof Andersson  
Styrelseledamot och VD

Axel Barchan  
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson  
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson  
Styrelseledamot

Richard Hultin  
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd  
Styrelseledamot

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

# Aktien

Bolaget har totalt 184 374 662 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 178 290 190 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 23 913 491,0 stycken. 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. Stängningskursen den 31 mars 2025 var 19,00 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,5 Mdkr den 31 mars 2025.

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. Tabellen till höger speglar förhållandena efter indragningen och totalt antal aktier uppgår därmed till 184 374 662.

## Aktiekapitalets utveckling

Beslutstidpunkt	Händelse	Förändring av antal aktier		Antal aktier efter transaktionen			Aktiekapital (kr)	
		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
<b>Summa</b>				<b>6 084 472</b>	<b>178 290 190</b>	<b>184 374 662</b>		<b>125 234 164</b>

**Ägare**

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag.

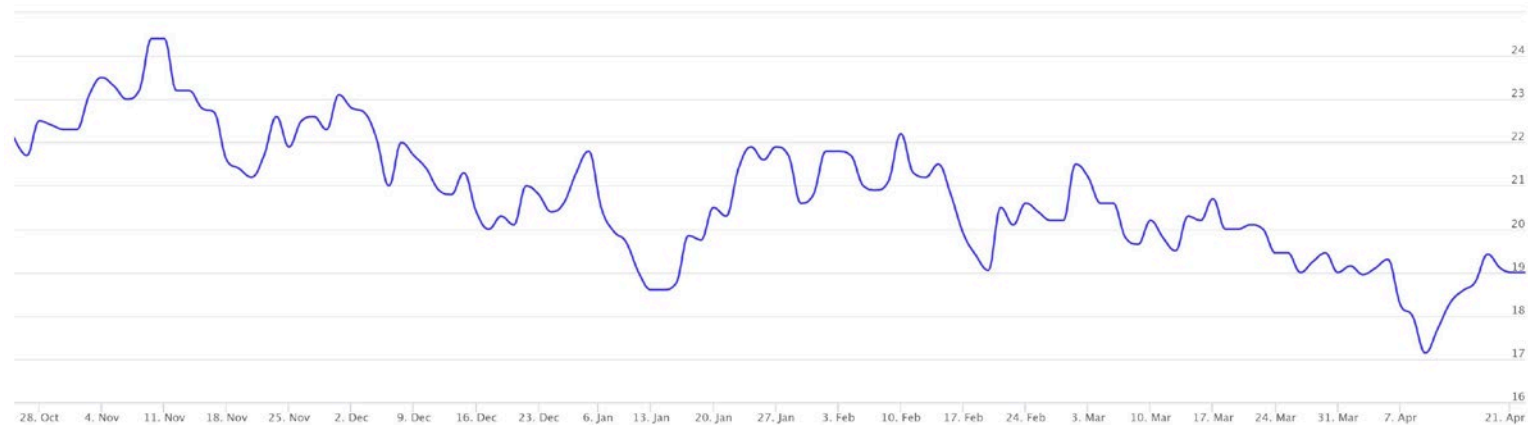
Indragning av 16 000 000 B-aktier skedde den 31 mars 2025 i samband med avyttring av fastigheter enligt pressmeddelande den 1 april 2025. Av administrativa skäl har indragningen registrerats hos Bolagsverket den 2 april 2025. Tabellen till höger speglar förhållandena efter indragningen och totalt antal aktier uppgår därmed till 184 374 662.

**Ägare per den 31 mars 2025**

Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	49 433 576	52 324 560	28,38%	7 834 341,6	32,76%
Briban Invest AB	2 890 984	31 130 931	34 021 915	18,45%	6 004 077,1	25,11%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	19 329 718	19 329 718	10,48%	1 932 971,8	8,08%
SEB Fonder	-	12 125 733	12 125 733	6,58%	1 212 573,3	5,07%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	9 939 154	9 939 154	5,39%	993 915,4	4,16%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	5 210 055	5 512 559	2,99%	823 509,5	3,44%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	6 280 000	6 280 000	3,41%	628 000,0	2,63%
Futur	-	3 354 376	3 354 376	1,82%	335 437,6	1,40%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	-	3 221 932	3 221 932	1,75%	322 193,2	1,35%
PriorNilsson	-	2 889 143	2 889 143	1,57%	288 914,3	1,21%
Övriga aktieägare	-	35 375 572	35 375 572	19,19%	3 537 557,2	14,79%
<b>Summa</b>	<b>6 084 472</b>	<b>178 290 190</b>	<b>184 374 662</b>	<b>100,00%</b>	<b>23 913 491,0</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 finansieras 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.*

## Exploateringsfastighet

Exploateringsfastighet avser fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras.

## 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.

## Hysesvärde

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 specifik 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 finansieras 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

**15**  
MAJ

Årsstämma 2025

**11**  
JUL

Delårsrapport Q2 2025

**7**  
NOV

Delårsrapport Q3 2025

#### 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 visade kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 6 maj 2025 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