



Delårsrapport januari–juni 2026

Rekordhöst förvaltningsresultat i andra kvartalet

Resultat i korthet för perioden januari–juni 2026

- Hyresintäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 413,4 Mkr (399,0).
- Driftnettot ökade med 5 procent och uppgick till 273,4 Mkr (259,7) och överskottsgraden uppgick till 66 procent (65).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent och uppgick till 117,1 Mkr (102,1). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 20 procent och uppgick till 0,64 kr (0,53).
- Periodens resultat uppgick till 107,0 Mkr (115,7) motsvarande ett resultat per aktie om 0,58 kr per aktie (0,59).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 4,0 procent (4,5).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 23,7 Mkr (87,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -19,6 Mkr (-49,4).
- Långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 34,12 kr (32,56).

Resultat i korthet för andra kvartalet 2026

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent och uppgick till 208,4 Mkr (190,4).
- Driftnettot ökade med 11 procent och uppgick till 145,2 Mkr (130,5) och överskottsgraden uppgick till 70 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent och uppgick till 67,0 Mkr (56,8). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 18 procent och uppgick till 0,36 kr (0,31).
- Periodens resultat uppgick till 31,9 Mkr (35,1) motsvarande ett resultat per aktie om 0,17 kr per aktie (0,18).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 2,4 procent (2,7).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 19,0 Mkr (47,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -53,7 Mkr (-67,4).
- Långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 34,12 kr (32,56).

Januari–juni 2026

Hyresintäkter

+4 %

Driftnetto

+5 %

Förvaltningsresultat per aktie

+20 %

Nettouthyrning

0,4 Mkr

Långsiktigt substansvärde per aktie

34,12 kr

Resultat per aktie

0,58 kr

Väsentliga händelser

- Framgångsrik emission av hållbara obligationer om 600 Mkr under ett ramverk upp till 750 Mkr med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 200 baspunkter samt med en löptid om tre år. Samtidigt inlöstes befintlig obligation om 500 Mkr med förfall i oktober 2026.
- Tecknat hyresavtal med Svedala vårdcentral gällande en yta om 1 630 kvm i Kv Melassen i Svedala. Hyresvärdet är cirka 5,5 Mkr per år. Hyresavtalet löper på 10 år och verksamheten som är primärvård planeras att öppnas 1 juni 2028.
- Tecknat ett femårigt hyresavtal med Polhus AB gällande en yta om 385 kvm i fastigheten Delfinen 14 i centrala Malmö. Hyresvärdet är cirka 1 Mkr per år.
- Nettouthyrningen uppgick till 0,4 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 10 Mkr under första halvåret.

Händelser efter periodens utgång

- Tecknat avtal om förvärv av två fastigheter om totalt 4 150 kvm i Malmö och Staffanstorps, nordost om Malmö. Hyresgäster är både stabila livsmedelsaktörer och samhällsservice. Det överenskomna fastighetsvärdet efter avdrag för latent skatt uppgår till 94 Mkr. Hyresvärdet är 8,3 Mkr. Tillträde sker 1 oktober 2026.
- Detaljplan 2 för Burlöv Center har vunnit laga kraft. Planen möjliggör cirka 630 nya bostäder samt kontor, service och en förbättrad stadsmiljö i ett sammanhängande område. Detaljplanen omfattar omkring 72 000 kvm byggrätter. Totalt möjliggörs 1 200 – 1 300 nya bostäder i området.

Januari-juni 2026

Hyresintäkter

413 Mkr

Driftnetto

273 Mkr

Förvaltningsresultat

117 Mkr

Periodens resultat

107 Mkr

Fastighetsvärde

13 Mdkr

Avkastning på eget kapital

4 %

Belåning/Balansomslutning ¹

51 %

¹ 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.



Käl 1, Malmö

Rekordhøgt förvaltningsresultat i andra kvartalet

Vi avslutar det andra kvartalet med ett rekordhøgt förvaltningsresultat om 67 Mkr (57), vilket är det høgsta resultatet för ett andra kvartal någonsin. Samtidigt visar vi fortsatt tillväxt, en stark finansiell ställning och en lågre belåningsgrad efter genomförda investeringar och utdelning.



Under kvartalet økade hyresintäkterna med 9 procent och driftnettot med 11 procent. Det första halvåret økade hyresintäkterna med 4 procent och driftnettot med 5 procent. Vi fortsätter att leverera en tvåsiffrig økning i förvaltningsresultatet per aktie, som økade med 18 procent andra kvartalet och 20 procent första halvåret.

Nytt förvärv som stärker vår direktavkastning

Efter periodens slut har vi avtalat om förvärv av två fastigheter om totalt 4 150 kvm i Malmö och Staffanstorps, nordost om Malmö. Hyresgäster är både etablerade livsmedelsaktörer och samhällsservice. Det överenskomna fastighetsvärdet efter avdrag för latent skatt uppgår till 94 Mkr och hyresvärdet är 8,3 Mkr. Fastigheterna kompletterar vår portfölj väl och ger oss en attraktiv exponering mot stabila hyresgäster. Detta visar på vår styrka att ta till vara möjligheter att växa på egen balansräkning i vår region genom förvärv som økar vår genomsnittliga direktavkastning.

Förvärvet i Sofielund har tydlig värdepotential

I slutet av förra året genomförde vi ett förvärv i Sofielund i Malmö – ett centralt område där vi har fastigheter sedan tidigare och där vår erfarenhet och lokala förankring kommer väl till pass. Tillrådet øgde rum i januari och affären är helt i linje med vår strategi att investera i områden där vi ser tydlig potential att skapa värde över tid. Genom aktiv förvaltning, investeringar och närvaro i området arbetar vi för att successivt stärka både intjeningen

och attraktiviteten. Tillsammans med flera pågående initiativ i området, däribland planer på att slå ihop Musik-, Konst- och Teaterhøgskolan i ett gemensamt Campus, ser vi goda möjligheter till fortsatt positiv stadsutveckling i Sofielundsområdet.

Starkt finansiering i en volatil marknad

Under kvartalet har vi gjort en framgångsrik omfinansiering av vår utestående obligation till förbättrade villkor. På en stark kapitalmarknad har vi emitterat obligationer om 600 Mkr med tre års löptid till en marginal om 200 punkter. Samtidigt har vi löst in vår tidigare obligation om 500 Mkr med förfall i oktober 2026. Åtgärderna förlänger kapitalbindningen, minskar räntekostnaden och skapar en effektiv skuldstruktur. I kombination med ett uppdaterat ramverk för hållbar finansiering stärker vi vår position på kapitalmarknaden och säkerställer god tillgång till kapital även framåt. Obligationsfinansiering är ett bra komplement till bankfinansiering även om andelen bara uppgår till 8 procent av total finansiering.

Vi har återigen økat räntebindningen till över tre år och såringsgraden till 71 procent. I en fortsatt volatil räntemiljø är det viktiga steg som ger oss økad stabilitet och handlingsfrihet.

Viktigt steg i utvecklingen av Burlöv City

Detaljplan 2 för Burlöv Center har vunnit laga kraft, vilket innebär ett betydande steg i utvecklingen av Burlöv City. Planen möjliggör cirka 630 nya

bostäder samt kontor, service och en förbättrad stadsmiljø i ett sammanhängande område. Detaljplanen omfattar omkring 72 000 kvm byggrätter och möjliggör en etappvis utbyggnad i takt med marknadens efterfrågan. Totalt möjliggørs 1 200 – 1 300 nya bostäder i området. En del byggrätter kommer vi att utveckla i egen regi och en del kommer att avyttras.

Detta är ett tydligt exempel på hur vi, i linje med affärsplanen, skapar betydande värden genom vår projektportfölj. Värden som byggs upp över tid och realiseras i takt med genomförandet.

Tillväxt på egen balansräkning

I det nuvarande marknadsläget har vi ett tydligt fokus på att skapa tillväxt på vår egen balansräkning. Genom hyreshøjningar, bruksvärderingar, investeringar i befintligt bestånd, energieffektiviseringar och en aktiv förvaltning stärker vi både kassafløde och fastighetsvärden.

Detta arbete, tillsammans med selektiva förvärv som vi gjort under kvartalet och vår projektutveckling, innebär att vi successivt økar substansvärdet och skapar långsiktig aktieøgarvärde samtidigt som vi stärker vår finansiella position.

Välkommen Petra Krøger

Som tidigare kommuniserats tillträder Petra Krøger som ny vd den 1 augusti 2026. Hon har en stark bakgrund inom fastighets- och bostadsutveckling och kommer att bidra med både erfarenhet och driv i bolagets fortsatta utveckling.

Under øvergångsperioden har mitt fokus som tillförordnad vd varit att säkerställa kontinuitet, høg aktivitet i verksamheten och att driva de initiativ som stärker Trianons långsiktiga position.

Tillsammans med Petra Krøger som vd och Olof Andersson som styrelseordförande säkerställer både kontinuitet och ett fortsatt tydligt fokus på kassafløde, värdeskapande och långsiktig tillväxt. Jag ser fram emot att fortsätta den gemensamma Trianonresan tillsammans i ett bolag som står stabilt, med en stark organisation och mycket goda förutsättningar att fortsätta utvecklas.

Mål och fokus framåt

Vår strategiska inriktning och affärsplan ligger fast. Vi ska skapa tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie, stärka avkastningen och samtidigt upprätthålla en balanserad risknivå. Vi verkar på en stark marknad med høg tillväxt och låga vakanser. Malmö fortsätter att växa och har økat med omkring 1 000 invånare under det första halvåret, vilket tillsammans med den låga nyproduktionstakten skapar en fortsatt stark efterfrågan på bostäder. Vår fastighetsportfölj, i en storstadsregion med god tillväxt, med høg genomsnittlig direktavkastning och låg risk utgør grunden för att utveckla Trianon långsiktigt och hållbart.

Mari-Louise Hedbys, tf VD Trianon

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 jan–jun 2026	Genomsnitt 5 år	Kommentar																	
Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>12%	Förvaltningsresultat per aktie, % <table><tr><th>År</th><th>EPS ökning, %</th></tr><tr><td>-25</td><td>27</td></tr><tr><td>-26 Q1</td><td>20</td></tr><tr><td>-26 Q2</td><td>18</td></tr></table>	År	EPS ökning, %	-25	27	-26 Q1	20	-26 Q2	18	20% Mål: >12%	Nytt mål som redovisas för första gången Q1 2025.	Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,64 kr (0,53), vilket motsvarar en ökning om 20 procent.								
År	EPS ökning, %																				
-25	27																				
-26 Q1	20																				
-26 Q2	18																				
Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>10%	Avkastning eget kapital, % <table><tr><th>År</th><th>ROE, %</th></tr><tr><td>-21</td><td>31,3</td></tr><tr><td>-22</td><td>3,2</td></tr><tr><td>-23</td><td>-3,9</td></tr><tr><td>-24</td><td>4,3</td></tr><tr><td>-25</td><td>6,0</td></tr><tr><td>-26 Q1</td><td>5,6</td></tr><tr><td>-26 Q2</td><td>2,4</td></tr></table>	År	ROE, %	-21	31,3	-22	3,2	-23	-3,9	-24	4,3	-25	6,0	-26 Q1	5,6	-26 Q2	2,4	4% Mål: > 10%	8% Genomsnittlig årlig avkastning	Avkastningen på eget kapital understiger målet och ligger strax under avkastningen för föregående år.
År	ROE, %																				
-21	31,3																				
-22	3,2																				
-23	-3,9																				
-24	4,3																				
-25	6,0																				
-26 Q1	5,6																				
-26 Q2	2,4																				
Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.	<55%	Belåningsgrad, % <table><tr><th>År</th><th>DER, %</th></tr><tr><td>-21</td><td>53,5</td></tr><tr><td>-22</td><td>54,6</td></tr><tr><td>-23</td><td>57,1</td></tr><tr><td>-24</td><td>54,7</td></tr><tr><td>-25</td><td>53,9</td></tr><tr><td>-26 Q1</td><td>55,3</td></tr><tr><td>-26 Q2</td><td>55,2</td></tr></table>	År	DER, %	-21	53,5	-22	54,6	-23	57,1	-24	54,7	-25	53,9	-26 Q1	55,3	-26 Q2	55,2	55% Mål: < 55%	55%	Nettobelåningsgraden har påverkats av förvärvade fastigheter under perioden men ligger i nivå med målet.
År	DER, %																				
-21	53,5																				
-22	54,6																				
-23	57,1																				
-24	54,7																				
-25	53,9																				
-26 Q1	55,3																				
-26 Q2	55,2																				
Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.	1,75 ggr	Räntetäckningsgrad, ggr <table><tr><th>År</th><th>ICR, ggr</th></tr><tr><td>-21</td><td>3,2</td></tr><tr><td>-22</td><td>2,4</td></tr><tr><td>-23</td><td>1,7</td></tr><tr><td>-24</td><td>1,6</td></tr><tr><td>-25</td><td>1,9</td></tr><tr><td>-26 Q1</td><td>1,9</td></tr><tr><td>-26 Q2</td><td>2,1</td></tr></table>	År	ICR, ggr	-21	3,2	-22	2,4	-23	1,7	-24	1,6	-25	1,9	-26 Q1	1,9	-26 Q2	2,1	1,99 ggr Mål: > 1,75 ggr	2,15 ggr	Räntetäckningsgraden överstiger målet beroende på ökat förvaltningsresultat och lägre genomsnittlig ränta.
År	ICR, ggr																				
-21	3,2																				
-22	2,4																				
-23	1,7																				
-24	1,6																				
-25	1,9																				
-26 Q1	1,9																				
-26 Q2	2,1																				

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
Halvera CO ₂ -utsläpp i Kg CO ₂ e/kvm Atemp i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021, då utsläppen var 9,2 kg CO ₂ e/kvm.	Mål 2030 4,6 CO₂-utsläpp, Kg CO₂e/kvm Atemp 9,2 -21 10,5 -24 7,5 -25 Utfall 2025 7,5 kg CO₂e/kvm	Största delen av Trianons CO ₂ -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 89 kWh/kvm Atemp (2025). Totalt sett har utsläppen minskat med 19 procent sedan 2021.
Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.	Mål 2030 100 Energiförbrukning, kWh/kvm Atemp 131 -21 124 -22 121 -23 117 -24 114 -25 Utfall jan-maj 2026: 60,9 kWh/kvm	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. ¹ Under perioden jan-maj har energiförbrukningen minskat med 0,9 procent jämfört med samma period föregående år.
Öka trivseln och tryggheten i våra bostads-fastigheter. Mäts genom Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.	Mål 2030 83 Nöjd kund-index, % 79,1 -24 81,5 -25 82,2 -26 Utfall Q2 2026: 82,2%	NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Utfallet har ökat med mer än 4 procentenheter till 82,2 procent sedan 2024.
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.	Mål 2030 50 Employee Net Promoter Score, poäng 24 -24 24 -25 Utfall 2025 24	Ny mätning har startats under 2024 och årliga mål sätts efter basåret 2024. Utfall 2025 var oförändrat gentemot basåret 2024.
Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.	Mål 2030 100 Hållbar finansiering, % 38 -23 70 -24 71 -25 75 -26 Utfall Q2 2026: 75%	Hållbarhetslänkade lån kopplas till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning. Andel hållbar finansiering uppgick till 75 procent av total låneportfölj.

¹ 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: 138 st
Antal lägenheter: 5 000 st
Direktavkastning: 4,8%
Fastighetsportfölj: 464 000 kvm
Fastighetsvärde: 13,1 Mdkr
Fastighetsvärde/kvm: 28 900 kr

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	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025	Jul-jun 2025/2026
Hysesintäkter	208,4	190,4	413,4	399,0	787,3	801,7
Fastighetskostnader	-65,8	-61,0	-144,6	-141,8	-262,8	-265,7
Övriga intäkter	2,6	1,1	4,6	2,5	5,3	7,4
Driftnetto	145,2	130,5	273,4	259,7	529,8	543,4
Central administration	-18,7	-17,4	-37,2	-35,2	-74,7	-76,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	2,0	3,4	7,1	5,5	9,4	11,0
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	3,3	3,5	4,7	6,7	11,2	9,2
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,8	-1,6	-3,7	-3,1	-6,1	-6,7
Finansnetto	-60,9	-58,3	-120,2	-126,1	-243,0	-237,1
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	65,8	56,7	119,5	100,9	215,4	234,1
Förvaltningsresultat	67,0	56,8	117,1	102,1	217,2	232,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	19,0	47,5	23,7	87,5	191,0	127,2
Värdeförändring derivat	-53,7	-67,4	-19,6	-49,4	-19,9	9,9
Resultat före skatt	31,1	36,7	123,7	139,0	386,5	371,2
Skatt på periodens resultat	0,8	-1,7	-16,7	-23,4	-77,9	-71,2
Periodens resultat	31,9	35,1	107,0	115,7	308,6	300,0
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	31,9	35,1	107,0	115,7	308,6	300,0
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	31,9	35,1	107,0	115,7	308,6	300,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning ¹	0,17	0,18	0,58	0,59	1,61	1,61
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,17	0,18	0,58	0,59	1,61	1,61
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental ²	184 374,7	184 550,5	184 374,7	192 418,9	188 363,7	184 374,7
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	184 374,7	184 550,5	184 374,7	192 418,9	188 363,7	184 374,7

¹ Indragning av 16 000 000 aktier gjordes den 31 mars 2025.

Kommentar

Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposterna nedan avser perioden januari–juni 2026 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 413,4 Mkr (399,0), vilket motsvarar en ökning med 3,6 procent.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 0,4 Mkr (6,5) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 10 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 872,6 Mkr (807,7).

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 4,6 Mkr (2,5) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 144,6 Mkr (141,8). Fastighetskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Under första halvåret har 40 lägenheter (35) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 273,4 Mkr (259,7) för perioden.
Överskottsgraden uppgick till 66 procent (65).

Central administration

Central administration uppgick till 37,2 Mkr (35,2). 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 82 (83) varav 37 (41) tjänstepersoner. I totalt antal anställda ingår 5 personer i arbetsmarknadsprojekt för Trianons hyresgäster tillsammans med Arbetsförmedlingen.

Central administration belastas med befarade kundförluster om 0,5 Mkr (1,2).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 7,1 Mkr (5,5) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 4,7 Mkr (6,7). Trianons största joint venture i Burlöv har störst påverkan på förvaltningsresultatet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -120,2 Mkr (-126,1) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,4 procent (3,6).
Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 3,7 Mkr (3,1).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 23,7 Mkr (87,5) för perioden. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -19,6 Mkr (-49,4) för perioden. För mer information se sidan 12.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -16,7 Mkr (-23,4).

Uppskjuten skatt uppgick till -16,7 Mkr (-23,4) varav hänförligt till förvaltningsfastigheter -20,7 Mkr (-33,6), värdeförändringar av derivatinstrument 4,0 Mkr (10,2).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 107,0 Mkr (115,7), varav 107,0 Mkr (115,7) hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,58 kr per aktie (0,59).

Avkastningen på eget kapital uppgick till 4,0 procent (4,5).

Andra kvartalets totalresultat uppgick till 31,9 Mkr (35,1) motsvarande 0,17 kr per aktie (0,18) och avkastning på eget kapital om 2,4 procent (2,7).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13 102,8	12 298,7	12 557,9
Nyttjanderätt, tomträtter	218,6	182,4	182,4
Maskiner och inventarier	6,2	4,3	6,9
Summa materiella anläggningstillgångar	13 327,5	12 485,5	12 747,2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	435,6	417,6	433,9
Fordringar på intresseföretag och joint venture	100,4	31,6	96,7
Derivatinstrument	0,2	20,6	0,0
Andra långfristiga fordringar	14,3	70,0	17,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	550,5	539,9	547,8
Uppskjuten skattefordran	159,4	140,6	159,4
Summa anläggningstillgångar	14 037,4	13 166,0	13 454,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	112,6	80,0	108,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	12,6	52,6	1,0
Likvida medel	160,3	142,6	138,4
Summa omsättningstillgångar	285,5	275,2	247,4
SUMMA TILLGÅNGAR	14 322,9	13 441,1	13 701,8

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 373,2	5 176,1	5 312,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 373,2	5 176,1	5 312,4
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 469,8	4 434,3	3 729,9
Övriga långfristiga skulder	15,1	17,9	15,1
Leasingskulder	218,6	182,4	182,4
Derivatinstrument	110,0	130,2	85,7
Uppskjuten skatteskuld	968,1	898,8	950,7
Summa långfristiga skulder	5 781,6	5 663,6	4 963,8
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 928,4	2 372,9	3 174,7
Derivatinstrument	0,0	10,9	4,5
Övriga kortfristiga skulder	239,6	217,6	246,5
Summa kortfristiga skulder	3 168,0	2 601,4	3 425,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 322,9	13 441,1	13 701,8

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

Trionons 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 138 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 464 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 77 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 105,1 Mkr (83,2) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har huvudsakligen utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, energieffektiviseringar och utveckling av byggrätter.

Förvärv och avyttringar

Tillträde av åtta centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 9 800 kvm med 170 lägenheter. Det överenskomna skattighetsvärdet var 188 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdades den 20 januari 2026.

Tillträde av tio centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 13 440 kvm med 172 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 240 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdades den 30 januari 2026.

Fastigheten Gullvivan 5 i Vimmerby såldes under kvartalet genom fastighetsaffär.

Projektportföli

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.

Detaljplan för fastigheten Tågarp 15:4 i Burlöv har vunnit laga kraft i början av juli 2026. Projektet omfattar cirka 72 000 kvm BTA för bostäder och verksamheter. Detaljplanen är ett viktigt steg i omvandlingen av Burlöv Center från ett traditionellt handelsområde till en levande stadsdel med bostäder, service och arbetsplatser. Visionen är att knyta samman området kring Burlövs station och skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö.

På sidan 11 följer en total sammanställning över befintlig projektportfölj.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 13 102,8 Mkr (12 298,7). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 23,7 Mkr (87,5) och beror till största delen på värdehöjande investeringar samt genomförda externa värderingar under perioden. Direktavskattningen för

hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5).

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

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025
Verkligt värde vid periodens ingång	13 046,1	12 557,9	12 342,3	12 298,7	12 247,4
Investeringar via bolag ¹	0,0	368,7	110,0	0,0	54,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	59,3	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	49,6	55,5	76,8	51,1	37,8
Försäljning fastigheter, direkt och via bolag	-12,0	0,0	0,0	-17,2	-88,0
Försäljning till joint venture	0,0	0,0	-65,0	0,0	0,0
Värdeförändring	19,0	4,7	93,8	9,7	47,5
Verkligt värde vid periodens utgång	13 102,8	13 046,1	12 557,9	12 342,3	12 298,7

¹ Förvärv av fastigheter via bolag.

Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter, st	BTA, kvm	BOA/LOA, kvm	Bedömd investering, Mkr ¹	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt med gällande detaljplan								
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		1		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			56		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	72	10 050	900	0	57	0		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	120	12 000			6		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö	160	17 000 ²			49		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	280	29 000	0	0	55	0		
Summa projektportfölj	352	39 050	900	0	112	0		

¹ Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.
² 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 ¹	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Projekt med gällande detaljplan								
Norra Sorgenfri, etapp 2	135	8 200	6 200		67		Ej beslutat	
Tågarp 15:4 Etapp 1, bostäder (Burlöv Center)	258	19 000	14 500		49		Ej beslutat	
Tågarp 15:4 Etapp 1, p-hus (Burlöv Center)		20 000			101		2025	2026
Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)	630	72 000			6		Ej beslutat	
Landshövdingen 2, etapp 1 Norra	75	7 000			15		Ej beslutat	
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		15		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	1 152	131 600	25 300	0	253	0		
Projekt under detaljplanering								
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400			96		Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö		9 100 ²			4		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	130	22 500	0	0	100	0		
Summa projektportfölj	1 282	154 100	25 300	0	354	0		

¹ Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.
² Avser ny BTA.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 398,2 Mkr (6 807,2) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 0,0 Mkr (0,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 595,1 Mkr (496,9) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Obligationslån med förfall i oktober 2026 har under kvartalet lösts in i sin helhet och ersatts av nytt obligationslån om 600 Mkr under en ram om 750 Mkr. Löptiden för obligationslånet är 3 år och löper med en ränta om 3M Stibor + 200 baspunkter. Den seniora icke säkerställda obligationen har förfall i juni 2029. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Under kvartalet har nya räntesäkringar ingåtts och därigenom har både räntebindning och säkringsgrad ökat. Räntebindningen uppgick till 3,1 år (3,6) vid kvartalets utgång. Räntesäkringsgraden uppgick vid kvartalets utgång till 71 procent (80). Räntesäkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym. Lån med fast ränta uppgick till 673 Mkr (1 161) och har minskat sedan föregående år till följd av omfinansieringar till rörlig ränta.

Derivatportföljens värde i balansräkningen uppgick till 110,0 Mkr (141,1) i skuld samt till 0,2 Mkr (20,6) i fordran vid periodens utgång.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,4 procent (3,6) inklusive swapräntor.

Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,1 år (2,5).

Belåningsgraden uppgick till 55,2 procent (54,2). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 50,5 procent (49,6). Belåningsgraden har minskat sedan föregående kvartal även om utdelning belastat andra kvartalet med 46 Mkr.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 373,2 Mkr (5 176,1).

Eget kapital per aktie uppgick till 29,14 kronor per aktie (28,07). Soliditeten uppgick till 37,5 procent (38,5) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 160,3 Mkr (142,6). 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 41 Mkr är outnyttjat.

Hållbar finansiering

Trianon har uppdaterat sitt hållbara 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.

Total andel hållbar finansiering uppgår till 75 procent av totala räntebärande skulder.

Kassaflöde

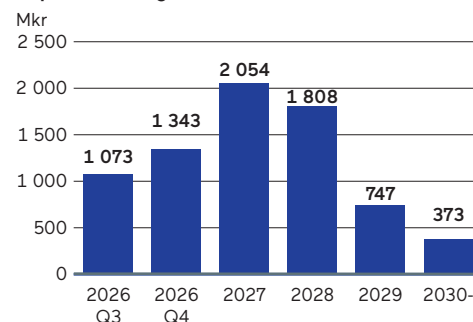
Periodens kassaflöde uppgick till 21,9 Mkr (18,1). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -105,1 Mkr (-83,2). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 1 062,5 Mkr (443,0), amorteringar och återbetalning av lån om -569,6 Mkr (-427,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 111,7 Mkr (94,9) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 160,3 Mkr (142,6).

Finansiella derivatinstrument

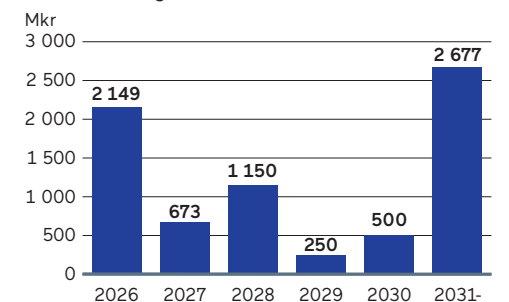
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2028	1 150	-6,6	2,5
2029	250	-5,4	3,0
2030	500	-6,7	2,8
2031	500	-13,6	2,7
2032	1 352	-36,9	2,9
2033	500	-23,9	2,9
2034	325	-16,7	3,4
Summa	4 577	-109,8	2,8

Derivat med löptider mellan 2030 till 2034 är framtidsstartade och belastar ej räntekostnaden under 2026.

Kapitalbindning



Räntebindning



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Totalt eget kapital vid periodens början	5 312,4	5 415,0	5 415,0
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 312,4	5 415,0	5 415,0
Utdelning	-46,1	0,0	0,0
Återköp hybridobligation	0,0	0,0	-54,0
Utdelning hybridobligation	0,0	-2,6	-5,2
Indragning av aktier ¹	0,0	-352,0	-352,0
Omklassificering	-0,1	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	107,0	115,7	308,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 373,2	5 176,1	5 312,4
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 373,2	5 176,1	5 312,4

¹ Indragning av 16 000 000 B-aktier har gjorts den 31 mars 2025.

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	273,4	259,7	529,8
Central administration	-37,2	-35,2	-74,7
Betalt finansnetto	-126,0	-130,7	-255,9
Ej kassaflödespåverkande poster	1,5	1,1	2,2
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	-21,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	111,7	94,9	179,9
Förändringar rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-5,4	4,8	22,4
Förändringar av rörelseskulder	-11,3	-52,4	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95,0	47,3	212,3
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-105,1	-83,2	-211,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-350,5	-19,7	-119,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58,3	0,0	0,0
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,2	-3,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	0,0	50,6	43,0
Försäljning av dotterbolag till joint venture	0,0	0,0	30,2
Försäljning av fastighet	12,0	14,2	20,0
Kapitaltillskott till intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	-11,8
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-19,8	-2,4	18,0
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	2,1	-1,9	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-519,8	-42,4	-235,4
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	1 062,5	443,0	599,5
Amortering av lån	-57,6	-54,1	-106,0
Återbetalning av övriga lån och skulder	-512,0	-373,0	-397,3
Utdelning	-46,1	0,0	0,0
Hybridobligation, återköp	0,0	0,0	-54,0
Hybridobligation, utdelning	0,0	-2,6	-5,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	446,8	13,2	36,9
Periodens kassaflöde	21,9	18,1	13,9
Likvida medel vid periodens ingång	138,4	124,5	124,5
Likvida medel vid periodens utgång	160,3	142,6	138,4

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 3,3 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Intjäningsförmåga
kr/aktie

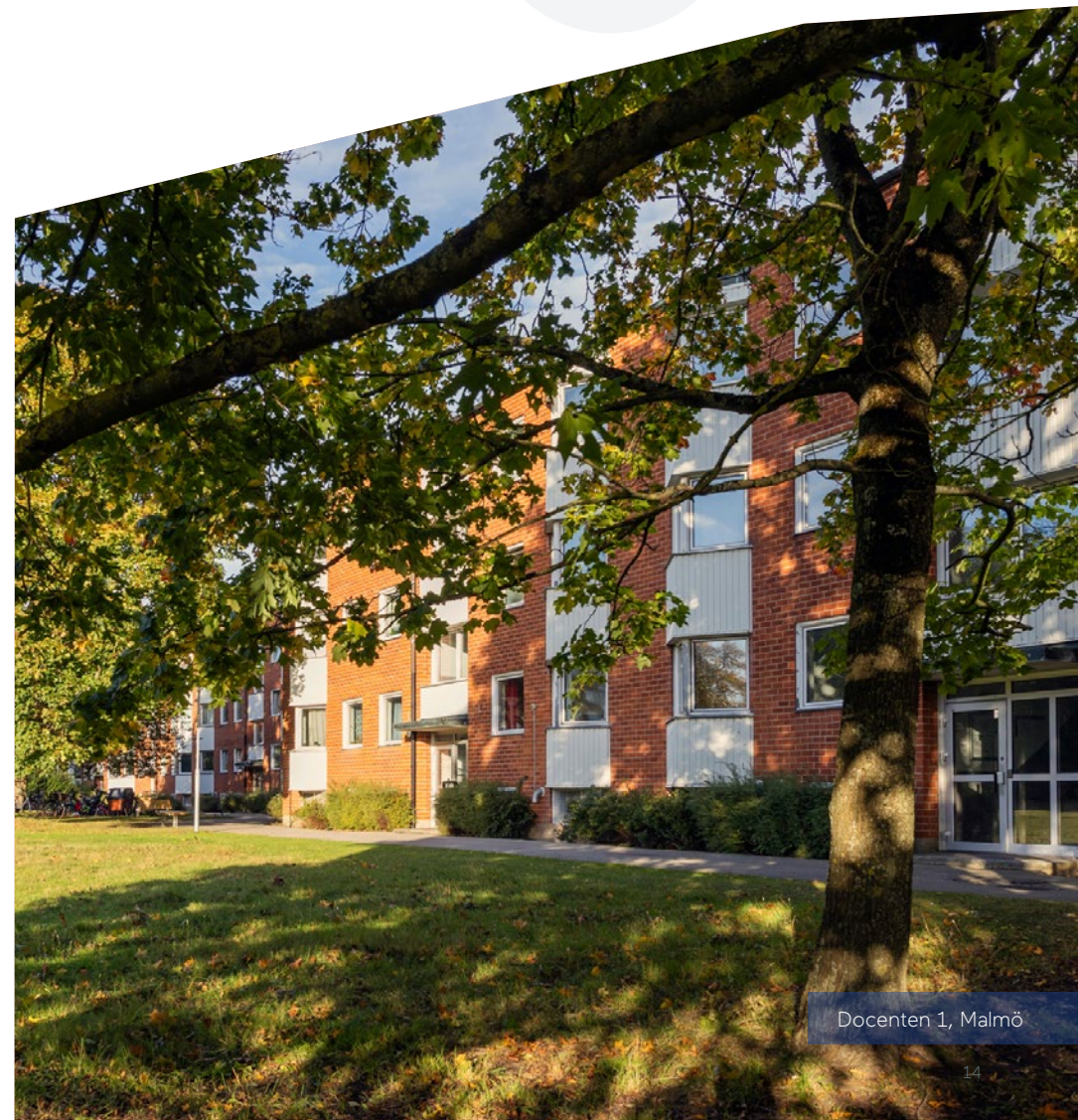
1,49

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025
Hyresvärde	872,6	872,3	838,5	817,5	807,7
Vakanser	-20,7	-22,3	-21,9	-22,2	-23,3
Kontrakterade vakanser	-2,4	-0,8	-0,5	-0,3	-0,1
Rabatter	-6,5	-6,9	-7,4	-5,6	-5,7
Övriga intäkter	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Hyresintäkter	844,0	843,3	809,7	790,4	779,4
Fastighetskostnader	-238,1	-238,1	-227,0	-216,8	-213,3
Fastighetsadministration	-23,9	-23,9	-22,8	-21,9	-21,9
Driftnetto	582,0	581,3	559,9	551,8	544,2
Överskottsgrad, %	69	69	69	70	70
Central administration	-70,0	-70,0	-70,0	-69,2	-69,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	8,0	9,5	9,2	9,0	9,3
Tomträttsavgäld	-7,3	-7,3	-7,3	-6,1	-6,1
Finansnetto ¹	-238,9	-241,8	-230,0	-233,3	-236,8
Förvaltningsresultat	273,9	271,8	261,7	252,1	241,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,15	2,12	2,14	2,08	2,02
Intjäningsförmåga per aktie, kr ²	1,49	1,47	1,42	1,37	1,31

¹ Beräknat på en genomsnittsränta om 3,3 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

² Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.



Docenten 1, Malmö

Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolvmångdersbasis 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 1 200 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 en transaktion. Trianon har via en intern omstrukturering minskat ägarandelen till 45 procent i fastigheterna i Osby, vilka fortsatt redovisas som intressebolag. Trianon tillträdde 2025, genom ett joint venture tillsammans med tre andra bolag, en bostadsfast-

ighet i Lund och tre bostadsfastigheter i Landskrona med totalt 64 lägenheter. Trianons ägarandel är 30 procent. Under 2025 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 Mkr	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025
Hysesvärde	127,4	132,1	130,8	128,6	122,6
Vakanser	-16,3	-19,9	-24,0	-24,3	-22,4
Kontrakterade vakanser	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Rabatter	-5,9	-3,9	-3,2	-2,8	-2,9
Hysesintäkter	104,8	108,2	103,4	101,4	97,3
Fastighetskostnader	-41,9	-41,9	-42,7	-41,9	-39,1
Fastighetsadministration	-2,1	-2,3	-1,9	-1,8	-1,8
Driftnetto	60,8	64,0	58,8	57,7	56,3
Överskottsgrad, %	58	59	57	57	58
Central administration	-13,1	-13,1	-13,0	-12,6	-12,4
Tomträttsavgäld	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Finansnetto	-30,6	-30,7	-26,5	-26,3	-24,9
Förvaltningsresultat	16,8	19,8	19,0	18,4	18,7

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%
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	45%
Osby Linjalen 1	45%
Osby Linjalen 11	45%
Osby Linjalen 12	45%
Osby Linjalen 13	45%
Osby Linjalen 14	45%
Osby Smeden 16	45%

Intjäningsförmåga per segment

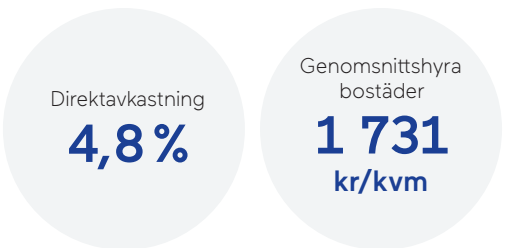
Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bostäder ¹	83	4 611	328 052	9 571	29 176	611	1 863
Samhäll/kommersiellt	31	223	104 169	2 922	28 053	233	2 238
Summa exklusive projektfastigheter	114	4 834	432 221	12 494	28 905	844	1 953
Fastigheter (ej frånträdda) ²	15	183	13 610	321	23 594	18	1 321
Projekt	9	4	18 533	288	-	10	-
Summa inklusive projektfastigheter	138	5 021	464 364	13 103	28 217	873	1 879

Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr	Överskotts-grad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Bostäder ¹	98	600	415	69	432	4,5
Samhäll/kommersiellt	94	220	157	72	162	5,6
Summa exklusive projektfastigheter	97	820	572	70	594	4,8
Fastigheter (ej frånträdda) ²	99	18	9	53	10	3,1
Projekt	-	6	0	-	0	-
Summa inklusive projektfastigheter	97	843	581	69	605	4,6

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

¹ Hyresvärdet per 2026-07-01 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 731 kr per kvm.

² Avser fastigheter under avtal för försäljning, ännu ej frånträdda.

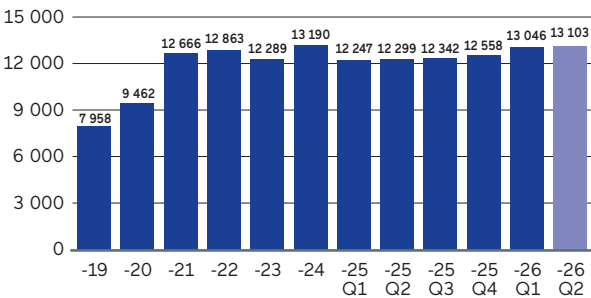


Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2026

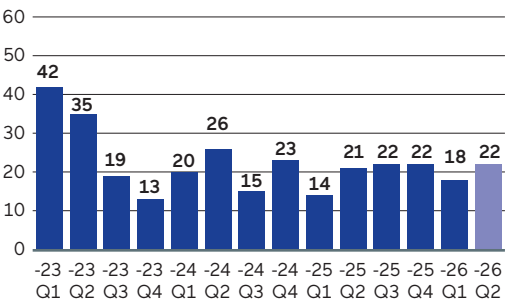
Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 juni 2026 och baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och bedömda fastighetskostnader under ett normalår.

För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

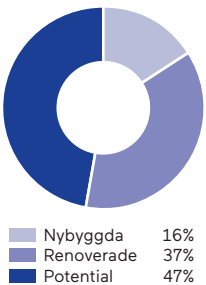
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



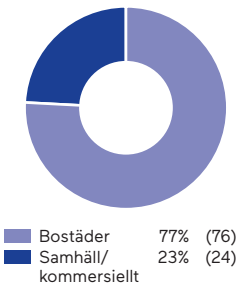
Antal renoverade lägenheter per kvartal



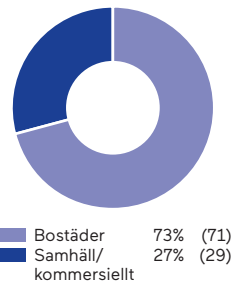
Potential renovering lägenheter



Fastighetsvärde per segment



Hyresvärde per segment



Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i 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. Inget hybridkapital finns utestående sedan slutet av 2025. Dock redovisas nyckeltal för jämförelse med föregående år.

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	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025	Jul-jun 2025/2026
Avkastning på eget kapital, %	2,4	2,7	4,0	4,5	6,0	5,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,08	1,97	1,99	1,80	1,89	1,99
Soliditet, %	37,5	38,5	37,5	38,5	38,8	37,5
Genomsnittlig ränta, %	3,31	3,42	3,36	3,56	3,41	3,30
Förvaltningsresultat, Mkr	67,0	56,8	117,1	102,1	217,2	232,3
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	18,1	16,4	14,7	21,7	22,0	18,4
Resultat före skatt, Mkr	31,1	36,7	123,7	139,0	386,5	371,2
Periodens totalresultat, Mkr	31,9	35,1	107,0	115,7	308,6	300,0
Eget kapital, Mkr	5 373,2	5 176,1	5 373,2	5 176,1	5 312,4	5 373,2
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 373,2	5 125,5	5 373,2	5 125,5	5 312,4	5 373,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 291,8	6 054,7	6 291,8	6 054,7	6 194,0	6 291,8
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 291,8	6 004,1	6 291,8	6 004,1	6 194,0	6 291,8
Balansomslutning, Mkr	14 322,9	13 441,1	14 322,9	13 441,1	13 701,8	14 322,9

Aktierelaterade	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025	Jul-jun 2025/2026
Antal utestående aktier, tusental ¹	184 374,7	184 374,7	184 374,7	184 374,7	184 374,7	184 374,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental ¹	184 374,7	184 550,5	184 374,7	192 418,9	188 363,7	184 374,7
Eget kapital per aktie, kr	29,14	28,07	29,14	28,07	28,81	29,14
Eget kapital per aktie, kr ²	29,14	27,80	29,14	27,80	28,81	29,14
Resultat per aktie, kr ¹	0,17	0,18	0,58	0,59	1,61	1,61
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,36	0,31	0,64	0,53	1,15	1,26
Förändring förvaltningsresultat per aktie, %	18	25	20	21	27	26
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,12	32,84	34,12	32,84	33,59	34,12
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr ²	34,12	32,56	34,12	32,56	33,59	34,12

¹ Definition enligt IFRS.

² Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation. Inget hybridkapital finns utestående sedan slutet av 2025. Dock redovisas nyckeltal för jämförelse med föregående år.

Fastighetsrelaterade	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025	Jul-jun 2025/2026
Hysesintäkter, Mkr	208,4	190,4	413,4	399,0	787,3	801,7
Driftnetto, Mkr	145,2	130,5	273,4	259,7	529,8	543,4
Hysesvärde, Mkr	872,6	807,7	872,6	807,7	838,5	872,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,4	96,6	96,4	96,5	96,6
Överskottsgrad, %	69,7	68,6	66,1	65,1	67,3	67,8
Förvaltningsmarginal, %	59,8	58,6	56,3	55,5	57,0	57,4
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	55,2	54,2	55,2	54,2	53,9	55,2
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	50,5	49,6	50,5	49,6	49,4	50,5
Driftnetto genom belåning, %	8,4	8,2	7,9	8,1	8,2	7,8
Andel bostadsfastigheter, %	77	76	77	76	76	77
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	464	440	464	440	443	464

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025	Jul-jun 2025/2026
Hyresintäkter	208,4	190,4	413,4	399,0	787,3	801,7
Övriga intäkter	2,6	1,1	4,6	2,5	5,3	7,4
Fastighetskostnader	-65,8	-61,0	-144,6	-141,8	-262,8	-265,7
Driftnetto	145,2	130,5	273,4	259,7	529,8	543,4
Överskottsgrad, %	69,7	68,6	66,1	65,1	67,3	67,8
Eget kapital	5 373,2	5 176,1	5 373,2	5 176,1	5 312,4	5 373,2
Balansomslutning	14 322,9	13 441,1	14 322,9	13 441,1	13 701,8	14 322,9
Soliditet, %	37,5	38,5	37,5	38,5	38,8	37,5
Räntebärande skulder, långfristiga	4 469,8	4 434,3	4 469,8	4 434,3	3 729,9	4 469,8
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 928,4	2 372,9	2 928,4	2 372,9	3 174,7	2 928,4
Likvida medel	-160,3	-142,6	-160,3	-142,6	-138,4	-160,3
Räntebärande nettoskuld	7 237,9	6 664,6	7 237,9	6 664,6	6 766,1	7 237,9
Förvaltningsfastigheter	13 102,8	12 298,7	13 102,8	12 298,7	12 557,9	13 102,8
Belåningsgrad, %	55,2	54,2	55,2	54,2	53,9	55,2
Resultat före skatt	31,1	36,7	123,7	139,0	386,5	371,2
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	34,7	19,9	-4,1	-38,1	-171,1	-137,1
Återläggning av finansnetto	60,9	58,3	120,2	126,1	243,0	237,1
Justerat resultat före skatt	126,7	114,9	239,7	227,0	458,4	471,2
Finansnetto	-60,9	-58,3	-120,2	-126,1	-243,0	-237,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,08	1,97	1,99	1,80	1,89	1,99

Mkr, om inget annat anges	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025	Jul-jun 2025/2026
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	31,9	35,1	107,0	115,7	308,6	300,0
Beräknat årstakt	127,4	140,3	214,1	231,36	308,6	300,0
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 380,5	5 158,9	5 357,8	5 112,7	5 181,2	5 301,0
Avkastning på eget kapital, %	2,4	2,7	4,0	4,5	6,0	5,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 373,2	5 176,1	5 373,2	5 176,1	5 312,4	5 373,2
Återläggning av uppskjuten skatt	968,1	898,8	968,1	898,8	950,7	968,1
Återläggning av derivatskuld	110,0	141,1	110,0	141,1	90,2	110,0
Återläggning av derivatfordran	-0,2	-20,6	-0,2	-20,6	0,0	-0,2
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-159,4	-140,6	-159,4	-140,6	-159,4	-159,4
Långsiktigt substansvärde	6 291,8	6 054,7	6 291,8	6 054,7	6 194,0	6 291,8
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	0,0	-50,6	0,0	-50,6	0,0	0,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	6 291,8	6 004,1	6 291,8	6 004,1	6 194,0	6 291,8
Driftnetto	145,2	130,5	273,4	259,7	529,8	543,4
Central administration	-18,7	-17,4	-37,2	-35,2	-74,7	-76,6
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,8	-1,6	-3,7	-3,1	-6,1	-6,7
Förvaltningsöverskott	124,6	111,5	232,6	221,4	449,0	460,1
Hyresintäkter	208,4	190,4	413,4	399,0	787,3	801,7
Förvaltningsmarginal, %	59,8	58,6	56,3	55,5	57,0	57,4
Driftnetto	145,2	130,5	273,4	259,7	529,8	543,4
Återläggning av fastighetsadministration	6,1	5,4	12,3	10,6	22,3	24,0
Driftnetto exkl adminkostnader	151,3	135,9	285,7	270,3	552,1	567,4
Beräknat årstakt	605,2	543,7	571,4	540,7	552,1	567,4
Nettoskuld	7 237,9	6 664,6	7 237,9	6 664,6	6 766,1	7 237,9
Driftnetto genom belåning, %	8,4	8,2	7,9	8,1	8,2	7,8

Moderbolagets räkenskaper

Resultatposterna nedan avser perioden januari till juni 2026 om inget annat anges.

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

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 51,7 Mkr (49,7). Rörelseresultatet uppgick till -7,8 Mkr (-3,7). Värdeförändringar derivat uppgick till -19,7 Mkr (-30,0) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 4,1 Mkr (6,0).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
<i>Rörelsens intäkter</i>					
Nettoomsättning	25,6	24,7	51,7	49,7	100,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,1	0,2	0,2	3,2
Summa rörelseintäkter	25,7	24,8	51,9	49,9	103,9
<i>Rörelsens kostnader</i>					
Rörelseresultat	-4,0	1,0	-7,8	-3,7	-23,3
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,5	-10,0	157,6	149,6
Finansnetto	-0,3	2,1	-1,5	5,0	14,3
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0,0	-1,5	0,0	-1,5	0,0
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	-48,3	-53,1	-19,7	-30,0	-13,0
Resultat efter finansiella poster	-52,6	-51,0	-39,0	127,4	127,6
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,0	0,0	38,2
Resultat före skatt	-52,6	-51,0	-39,0	127,4	165,8
Skatt på periodens resultat	10,0	10,9	4,1	6,0	0,8
Periodens resultat	-42,6	-40,1	-34,9	133,4	166,6

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	801,5	828,7	817,4
Fordringar på koncernföretag	1 557,1	1 559,8	1 438,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 474,3	1 439,3	1 439,3
Summa anläggningstillgångar	3 833,0	3 827,7	3 695,5
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	73,5	112,4	74,3
Fordringar på koncernföretag	581,1	638,1	534,6
Kassa och bank	111,4	110,5	101,2
Summa omsättningstillgångar	766,0	861,0	710,1
SUMMA TILLGÅNGAR	4 599,0	4 688,7	4 405,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	156,1	156,2	156,1
Fritt eget kapital	1 507,7	1 612,2	1 588,7
Summa eget kapital	1 663,8	1 768,4	1 744,8
Periodiseringsfonder	8,8	10,7	8,8
Avsättningar för skatter	11,3	14,9	15,4
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	595,1	495,0	0,0
Derivatinstrument	110,0	91,9	85,7
Skulder till koncernföretag	1 005,6	960,5	986,8
Summa långfristiga skulder	1 710,7	1 547,4	1 072,5
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	649,8	634,7	1 131,4
Derivatinstrument	0,0	15,4	4,5
Skulder till koncernföretag	520,8	616,6	383,2
Övriga skulder	33,8	80,6	45,0
Summa kortfristiga skulder	1 204,4	1 347,3	1 564,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 599,0	4 688,7	4 405,6

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-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Hyresintäkter	411,1	395,5	303,8	288,9	107,3	106,6
Fastighetskostnader	-141,8	-137,9	-109,1	-104,0	-32,6	-33,9
Driftnetto	269,3	257,6	194,7	184,9	74,7	72,7
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-3,7	-3,1	-3,6	-3,1	-0,1	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	27,3	88,1	20,2	73,0	7,1	15,1
Segmentsresultat	292,9	342,6	211,3	254,8	81,7	87,8
Ej fördelade poster						
Driftnetto avseende projektfastigheter	-0,5	-0,4				
Övriga intäkter och central administration	-32,6	-32,7				
Resultat från intresseföretag och joint venture	7,1	5,5				
Finansnetto exklusive tomträtter	-120,2	-126,1				
Värdeförändring projektfastigheter	-3,6	-0,6				
Värdeförändring derivat	-19,6	-49,4				
Resultat före skatt	123,7	139,0				
Verkligt värde per segment	12 814,6	11 994,3	9 892,4	9 117,1	2 922,2	2 877,1
Verkligt värde projekt	288,2	304,4				
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	13 102,8	12 298,7	9 892,4	9 117,1	2 922,2	2 877,1
Överskottsgrad, %	69,7	68,6	64,1	64,0	69,6	68,2



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 Trianon årsredovisning för 2025. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2025. 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

Aktier i ett koncernföretag har, genom villkorat aktieägartillskott, tillförts ett intresseföretag, där Trianon ägarandel uppgår till 45 procent. Koncernföretaget äger, via bolag, fastigheter i Osby

och har tidigare redovisats som intresseföretag med en ägarandel om 50 procent. Efter tillskottet uppgår därmed ägarandelen till 45 procent.

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 2025, sidan 72–73, 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 2025, på sidan 40–43.



Intagan 26, Malmö



Frukten 4, 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 9 juli 2026

Olof Andersson
Styrelseordförande

Mari-Louise Hedbys
Verkställande direktör (tf)

Joel Eklund
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

Malin Seippel
Styrelseledamot

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

Aktien

Bolaget har totalt 184 374 662 B-aktier.

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 0,679 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 30 juni 2026 var 17,65 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,3 Mdkr den 30 juni 2026.

Årsstämman 2025 beslutade om ett långsiktigt incitamentsprogram (aktiesparprogram) för anställda inom Trianon-koncernen. 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.

Årsstämman 2026 beslutade om långsiktigt incitamentsprogram (aktiesparprogram) för tillträdande VD. Totalt har 100 000 rätter tilldelats, vilket innebär maximalt antal prestationsaktier om 400 000 aktier om samtliga prestationsmål uppfylls samt maximal utspädning om 0,22 procent.

Maximal utspädning för båda incitamentsprogrammen sammanräknat beräknas till cirka 0,36 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 15 procent av kapitalet och av rösterna. Tredje största äga-re är Grenspecialisten Förvaltning AB med ett innehav om cirka 10 procent av kapitalet och rösterna.

Ägare per den 30 juni 2026

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	26 889 389	14,58%	2 688 938,9	14,58%
Grenspecialisten Förvaltning AB	19 329 718	10,48%	1 932 971,8	10,48%
SEB Fonder	11 023 807	5,98%	1 102 380,7	5,98%
Mats Cederholm privat och via bolag	9 194 618	4,99%	919 461,8	4,99%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	7 926 253	4,30%	792 625,3	4,30%
Familjen Eklund privat och via bolag	7 384 749	4,01%	738 474,9	4,01%
Carnegie Fastighetsfond	4 123 542	2,24%	412 354,2	2,24%
PriorNilsson	2 776 863	1,51%	277 686,3	1,51%
Futur	2 270 481	1,23%	227 048,1	1,23%
Övriga aktieägare	37 418 436	20,29%	3 741 843,6	20,29%
Summa	184 374 662	100,00%	18 437 466,2	100,00%

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0018013658

Aktiekursutveckling 2026, 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.

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 (tomträtter) 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.

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 hänförs 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

10 NOV	Delårsrapport Q3 2026	11 MAJ	Årsstämma 2027
19 FEB	Bokslutskommuniké 2026	9 JUL	Delårsrapport Q2 2027
11 MAJ	Delårsrapport Q1 2027	16 NOV	Delårsrapport Q3 2027

För ytterligare information

Mari-Louise Hedbys
Verkställande direktör (tf)
mari-louise.hedbys@trianon.se
Tel. 040-611 34 85

Nina Wallenberg
Kommunikationschef och IR
nina.wallenberg@trianon.se
Tel. 040-631 04 41

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 10 juli 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