



Q4 och bokslutskommuniké
januari-december 2025

Hög tillväxt med finansiell stabilitet

13 februari 2026

TRIANON 

Välkomna!



Olof Andersson
VD



Mari-Louise Hedbys
Vice VD och ekonomichef



Okt - dec 2025

Resultat per
aktie
0,60 kr

-2%/6%

Hyresintäkter
195 Mkr

-2%/5%

Driftsöverskott
133 Mkr

+32%

Förvaltningsresultat
per aktie

8,5%

Avkastning eget
kapital

Förvaltningsresultat
55 Mkr
+22%

Periodens resultat
112 Mkr



Januari - dec 2025

+2%/6%

Hyresintäkter
787 Mkr

+0%/4%

Driftsöverskott
530 Mkr

+27%

Förvaltningsresultat
per aktie

6,0%

Avkastning eget
kapital

Förvaltningsresultat
217 Mkr
+22%

Periodens resultat
309 Mkr

Belåningsgrad
54%/49%

Resultat per
aktie
1,61 kr
(1,11)

Långsiktigt
substansvärde
per aktie
33,59 kr
(31,22)



Förvaltningsresultatets tillväxt per kvartal



Väsentliga händelser

- Miljardförsäljning till bokfört värde. Som del av betalning inlöstes 16 miljoner aktier i Trianon. Substansvärde ökade med 0,75 kr per aktie. Belåningsgrad och räntetäckningsgrad påverkades positivt.
- Förvärvade fastigheten Nibelungen 1 i Malmö omfattande totalt 4 536 kvm med 97 lägenheter, varav 51 är uthyrda till Malmö stad. Det överenskomna fastighetsvärdet är 113 Mkr.
- Förvärvade tio centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 13 440 kvm med 172 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 240 Mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheterna tillträdde den 30 januari 2026.
- Förvärvade åtta centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 9 800 kvm med 170 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 188 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdde den 20 januari 2026.



Väsentliga händelser, forts

- Trianon och CoForma Property har bildat ett joint venture för att driva fastighetsutveckling i Malmöregionen. Första gemensamma projektet är utveckling av flerbostadshus i centrala Malmö. Byggrätter såldes för 64 Mkr till det gemensamma bolaget, motsvarande 8 000 kr/ kvm BTA.
- Resterande efterställda hållbara hybridobligationer om 54 Mkr har lösts in under fjärde kvartalet, vilket innebär en enkel och transparent kapitalstruktur framåt.
- Trianons största joint venture, Burlöv Center Fastighets AB, genomförde en lyckad obligationsemission om 200 Mkr för att finansiera nyproduktion och betala tillbaks ägarlån, vilket innebär en positiv likviditetseffekt för Trianon.
- Hyreshöjningar för 2026 blev 3,2 procent.
- Bruksvärderade cirka 600 lägenheter, vilket har resulterat i ökade hyresintäkter om cirka 5 Mkr.
- Trianon fick Malmö stads pris som "Årets samhällsförbättrare".
- Nettouthyrningen uppgick till 4 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 12 Mkr under 2025.



Händelser efter periodens utgång

- Trianon har utsett Petra Krüger till ny VD och Olof Andersson föreslås som styrelseordförande. Petra Krüger tillträder rollen som VD i augusti 2026.
- Tillträtt 18 fastigheter i Malmö i två transaktioner.
- Styrelsen föreslår årsstämman utdelning om 0,25 kronor per aktie (0,00), vilket motsvarar cirka 24 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.



Q4 2025: Ekonomisk utveckling – Resultat

Mkr	Okt–dec 2025	Okt–dec 2024	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Hysesintäkter	195,3	199,6	787,3	772,5
Driftnetto	132,6	135,0	529,8	530,3
Resultat från intresseföretag och joint venture	0,7	2,5	9,4	10,0
Finansnetto	-57,2	-74,1	-243,0	-284,2
Förvaltningsresultat	54,9	45,0	217,2	178,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	93,8	119,3	191,0	156,4
Värdeförändring övriga andelar	0,0	0,0	0,0	-88,8
Värdeförändring derivat	0,4	87,9	-19,9	57,2
Skatt på periodens resultat	-35,0	-52,7	-77,9	-81,3
Periodens resultat	112,2	199,9	308,6	224,8

Nyckeltal	Okt–dec 2025	Okt–dec 2024	Jan–dec 2025	Jan–dec 2024
Resultat per aktie, kr	0,60	1,00	1,61	1,11
Avkastning på eget kapital, %	8,5	15,0	6,0	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,93	1,61	1,89	1,64
Överskottsgrad, %	67,9	67,6	67,3	68,6

Q4 2025

Hysesintäkter
195 Mkr
(-2%)

Driftnetto
133 Mkr
(-2%)

Förvaltningsresultat
55 Mkr
(+22%)

Resultat per aktie
0,60 kr/aktie

Q4 2025: Ekonomisk utveckling – Balans

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	12 557,9	13 189,8
Andelar i intresseföretag och joint venture	433,9	407,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>13 454,3</i>	<i>14 040,1</i>
Likvida medel	138,4	124,5
Summa omsättningstillgångar	247,4	252,1
SUMMA TILLGÅNGAR	13 701,8	14 292,2
Eget kapital	5 312,4	5 415,0
Uppskjuten skatteskuld	950,7	935,7
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>4 963,8</i>	<i>5 347,2</i>
<i>Summa kortfristig skulder</i>	<i>3 425,6</i>	<i>3 529,9</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 701,8	14 292,2

Nyckeltal	31 dec 2025	31 dec 2024
Långsiktigt substansvärde per aktie exkl. hybrid, kr	33,59	31,22
Belåningsgrad gm fastighetsvärde, %	53,9	54,7
Belåningsgrad gm balansomslutning, %	49,4	50,5
Soliditet, %	38,8	37,9

Q4 2025

Fastighetsvärde
12,6 Mdkr
(-5%)

Långs. substansvärde
exkl. hybrid
6,2 Mdkr (-1%)

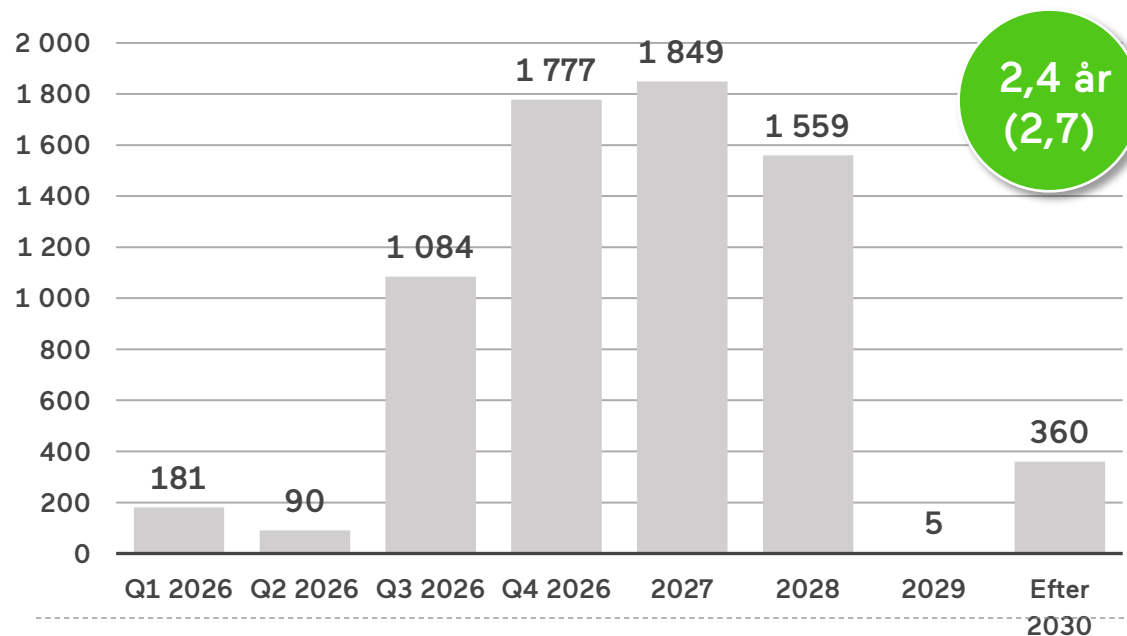
Långs. substansvärde
per aktie exkl. hybrid
33,59 kr/aktie

Belåningsgrad
53,9%/49,4%

Soliditet
38,8%

Finansiell ställning

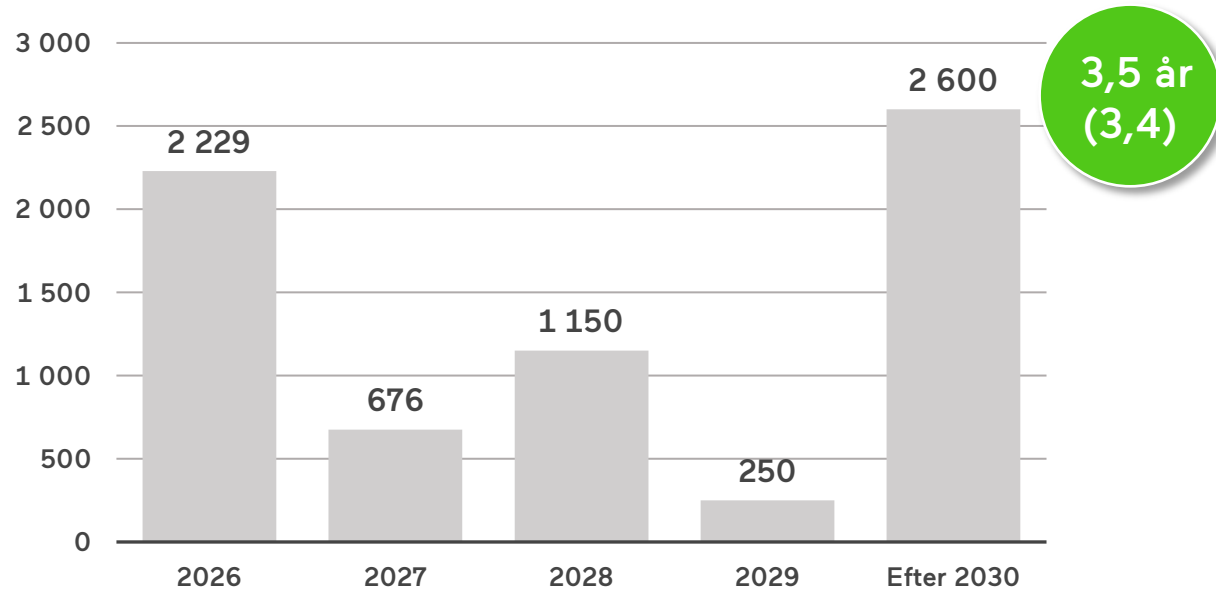
Kapitalbindning Q4 2025



3,4%
Snittränta

79%
Säkringsgrad

Räntebindning Q4 2025



4,8 Mdkr
Swapvolym

Intjäningsförmåga Q4 2025

Mkr	Inkl förvärv 2026	30 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024
Hyresvärde	875,5	838,5	817,5	807,7	805,6	882,3
Vakanser och rabatter	-30,5	-29,8	-28,1	-29,1	-30,2	-36,7
Övriga intäkter	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8	0,8
Hyresintäkter	846,0	809,7	790,4	779,4	776,3	846,3
Fastighetskostnader	-263,9	-249,8	-238,7	-235,2	-234,7	-262,6
Driftsöverskott	582,1	559,9	551,8	544,2	541,6	583,8
Överskottsgrad, %	69	69	70	70	70	69
Central administration	-70,0	-70,0	-69,2	-69,2	-69,2	-70,0
Resultat från andelar intresseföretag/JV	9,2	9,2	9,0	9,3	8,5	8,4
Tomträttsavgäld	-7,3	-7,3	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto	-244,3	-230,0	-233,3	-236,8	-243,5	-267,1
Förvaltningsresultat	269,7	261,7	252,1	241,4	231,3	249,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,10	2,14	2,08	2,02	1,95	1,93
Intjäningsförmåga/aktie	1,46	1,42	1,37	1,31	1,25	1,24

**Oförändrade hyresintäkter
trots försäljningar**

**Ökat förvaltningsresultat
med +8%**

**Ökat intjäningsförmåga per
aktie med 18%**

Finansiella mål 2025-2030

Mål		Utfall 2025	Genomsnitt 5 år
Förvaltningsresultat, per aktie	> 12%	27%	Nytt mål, redovisas första gången Q1 2025
Avkastning på eget kapital	> 10%	6%	8%
Belåningsgrad	< 55%	54%	55%
Räntetäckningsgrad	1,75 ggr	1,89 ggr	2,44 ggr

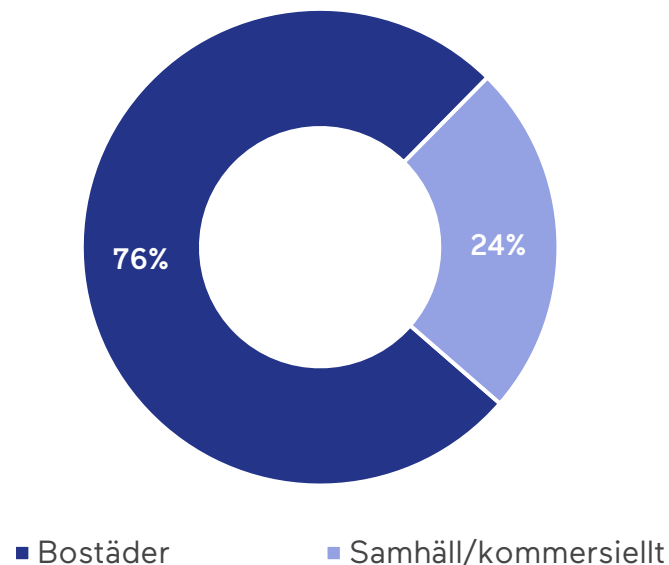
Belåningsgrad/
Balansomslutning:
49,4%

Hållbarhetsmål 2025-2030



Mål		Utfall 2025	Kommentarer
Halvera CO2-utsläpp i Kg CO2 e/kvm. Basår 2021	Mål 2030 4,6	Följs upp årsvis	Utsläppen är till största del från fjärrvärmeförbrukning. Faktiska förbrukningen av fjärrvärme i jämförbart bestånd har minskat med 11 procent under 2024.
Genomsnittlig energiförbrukning ej överstiga 100 kWh 2030	Mål 2030 100	114 kWh/kvm (-2,6%)	Genomsnittlig energiförbrukning under 2025 minskade till 114 kWh/kvm Atemp jämfört med 117 2024, vilket motsvarar en minskning med 2,6 procent.
Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Serviceindex minst 83 procent 2030	Mål 2030 83	81,4 % (+2%)	NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs.
Vara en attraktiv arbetsgivare. eNPS 50 poäng ska uppnås 2030	Mål 2030 50	24	Utfall 2025: 24 poäng.
Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent 2030.	Mål 2030 100	71 %	Förstärker hållbarhetsarbetet ytterligare genom nytecknade hållbarhetslänkade lån under andra kvartalet. Andel hållbar finansiering uppgick till 71 procent.

Våra segment

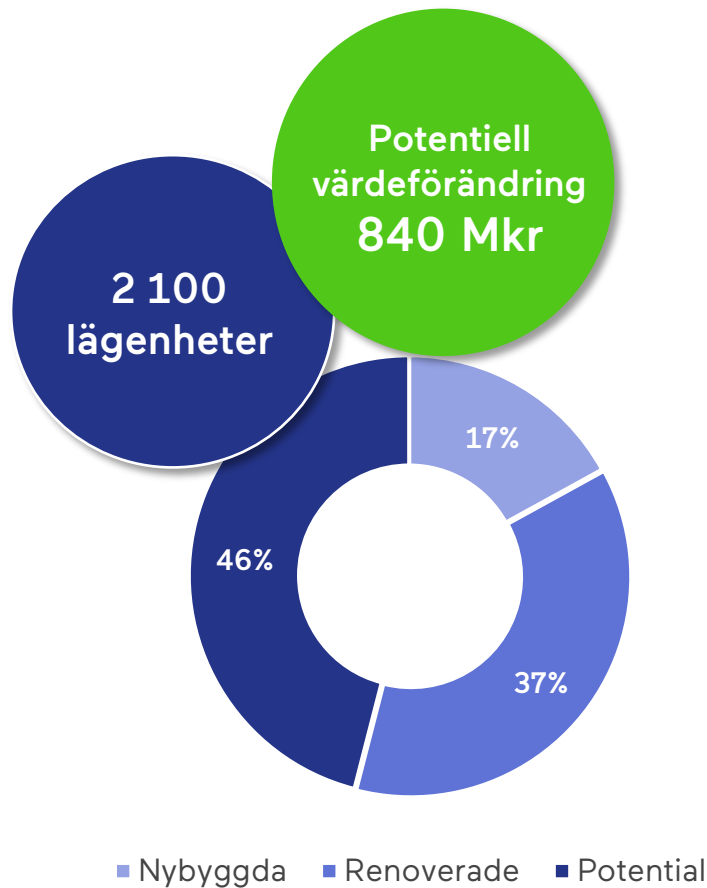


838 Mkr
Totalt hyresvärde

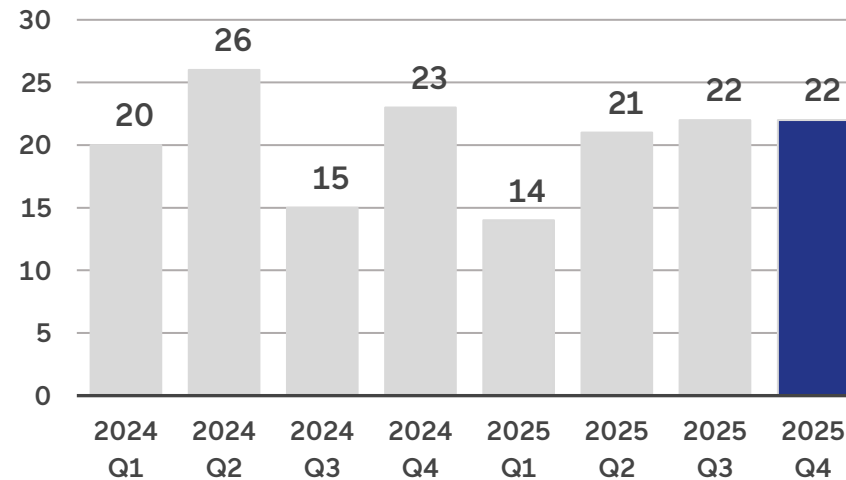
4,8%
Direktavkastning
exkl projekt

	Andel av fastighetsvärde, %	Fastighets- värde, Mdkr	Avkastning, %	Kr/kvm
Bostäder	76	9,1	4,5	29 700
Samhäll/kommersiellt	24	2,9	5,6	27 900

Bostäder



Antal renoverade lägenheter per kvartal



**Snitthyra:
1 721 kr/kvm**

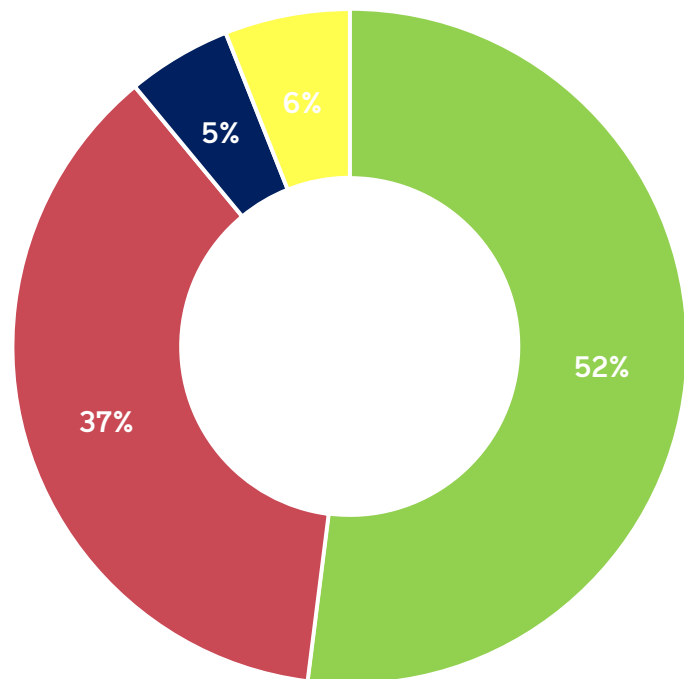
Värdeskapande i bostadssegmentet på olika nivåer

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

**Avkastning
8-10%**

Kommersiellt/Samhäll

Andel av hyresvärde i segmentet



■ Kommersiellt ■ Samhäll ■ Bostad ■ Parkering

Största hyresgäster



ICA

coop



Axfood

Hyresvärde
232 Mkr

Wault
4,0 år

Stadsutvecklingsprojekt

200 000 kvm BTA

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



Så här når vi våra mål:

Tillväxt, värdeskapande och den goda affären

Fastighetsutveckling

- Uthyrningar
- Lägenhetsrenoveringar
- Energieffektiviseringar
- Bruksvärderingar

Transaktioner

- Förvärv
- Försäljningar
- Opportunistiska affärer

Stadsutveckling

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

Den goda
affären

Reala hyres-
höjningar

På rätt plats, i rätt segment - Trianon står stabilt

- Lokal förankring
- Stark efterfrågan och befolkningsökning i Malmö
- Stabila och stigande fastighetsvärden
- Genomsnittlig direktavkastning 4,8%
- Stabila finanser – Enkel kapitalstruktur





Frågor & svar