

Delårsrapport januari–mars 2026

## 20 procents ökning i förvaltningsresultatet per aktie

### Resultat i korthet för perioden januari–mars 2026

- Hyresintäkterna minskade med 2 procent och uppgick till 205,0 Mkr (208,6). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent.
- Driftnettot minskade med 1 procent och uppgick till 128,2 Mkr (129,2) och överskottsgraden uppgick till 63 procent (62). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent och uppgick till 50,1 Mkr (45,3). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 20 procent och uppgick till 0,27 kr (0,23).
- Periodens resultat uppgick till 75,2 Mkr (80,6) motsvarande ett resultat per aktie om 0,41 kr per aktie (0,40).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 5,6 procent (6,1).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 4,7 Mkr (40,1).
- Värdeförändring derivat uppgick till 34,1 Mkr (18,0).
- Långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 33,92 kr (32,02).

### Januari–mars 2026

Hyresintäkter

**-2%/4%\***

Driftnetto

**-1%/1%\***

Förvaltningsresultat  
per aktie

**+20%**

Nettouthyrning

**-0,3 Mkr**

Långsiktigt substans-  
värde per aktie

**33,92 kr**

Resultat per aktie

**0,41 kr**

\* I jämförbart bestånd.



# Väsentliga händelser

- Slutförda hyresförhandlingar i Malmö innebär hyreshöjningar om 3,2 procent för 2026.
- Trianon har utsett Petra Krüger till ny verkställande direktör och Olof Andersson föreslås väljas till styrelseordförande. Petra Krüger tillträder rollen som VD i augusti 2026.
- Styrelsen föreslår årsstämman utdelning om 0,25 kronor per aktie (0,00), vilket motsvarar cirka 24 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.
- Tillträde av 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.
- 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 tillträdde den 30 januari 2026.
- Nettouthyrningen uppgick till -0,3 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 2 Mkr under första kvartalet.

## Händelser efter periodens utgång

- Inför årsstämman den 21 maj föreslår valberedningen omval av Olof Andersson, Joel Eklund, Patrik Emanuelsson, Emil Hjalmarsson och Sofie Karlsryd som styrelseledamöter samt nyval av Olof Andersson som styrelseordförande och Malin Seippel som styrelseledamot. Nuvarande styrelseordförande Richard Hultin har avböjt omval.
- Delar av framtidsstartade swapar med långa löptider och hög genomsnittlig ränta har omstrukturerats under kvartalet. Efter kvartalets utgång har nya räntederivat ingåtts till lägre genomsnittlig ränta och ytterligare derivat kommer att ingås innan maj månads utgång, vilket kommer att öka säkringsgraden till över 50 procent och en räntebindning på minst 2 år. Eftersom omstruktureringen är pågående och derivatavtal stängts innan nya ingåtts innebär det en tillfälligt förkortad räntebindning vid kvartalets utgång. Räntesäkringsgraden uppgick till 37 procent vid kvartalets utgång och har ökat till 45 procent efter kvartalets utgång. Räntebindningstiden uppgick till 1,4 år vid kvartalets utgång och har ökat till 1,7 år efter kvartalets utgång.

## Januari-mars 2026

Hyresintäkter

**205 Mkr**

Driftnetto

**128 Mkr**

Förvaltningsresultat

**50 Mkr**

Periodens resultat

**75 Mkr**

Fastighetsvärde

**13 Mdkr**

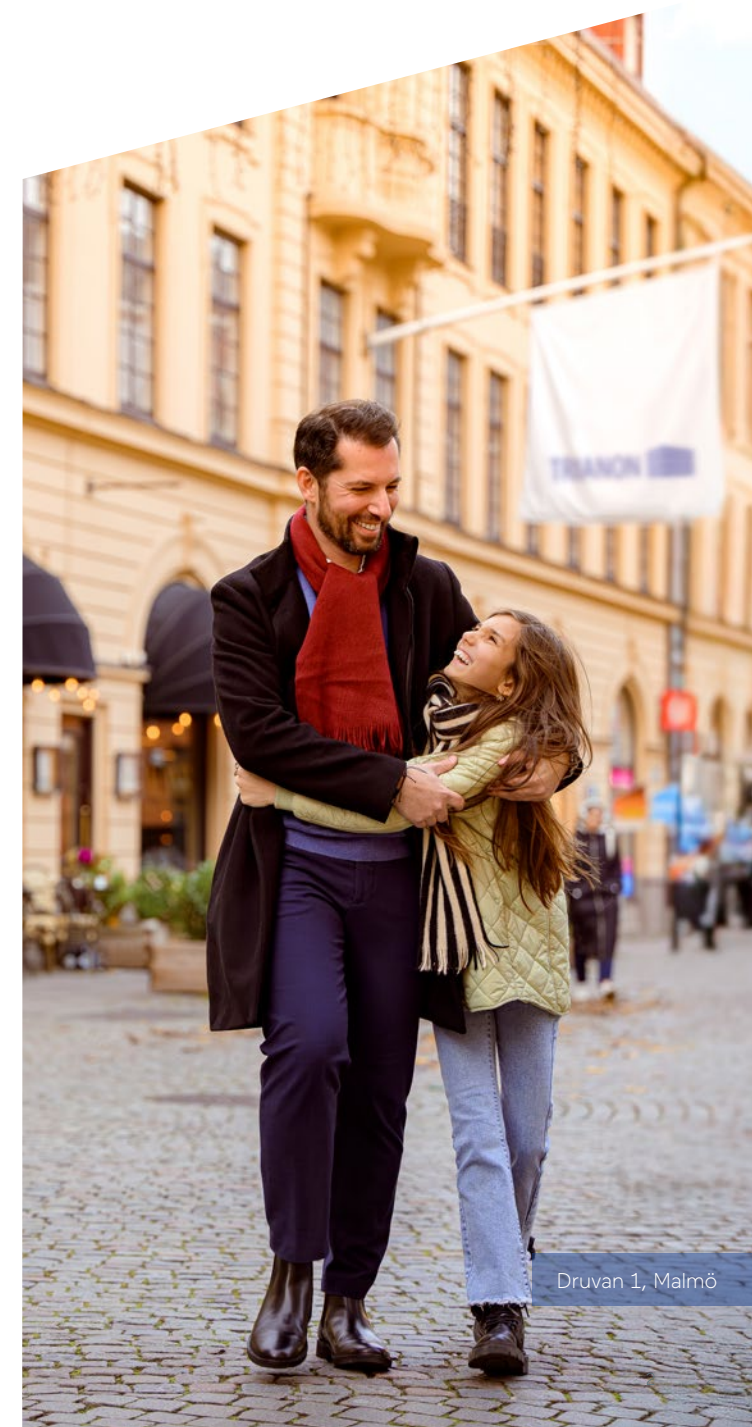
Avkastning på eget kapital

**6%**

Belåning/Balansomslutning <sup>1</sup>

**51%**

<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.



Druvan 1, Malmö

# Som utlovat, 20 procents ökning i förvaltningsresultatet per aktie

Året har inletts stabilt och i linje med vår tidigare kommunikation om fortsatt tillväxt. Under det första kvartalet minskade hyresintäkterna med 2 procent, medan de ökade med 4 procent i jämförbart bestånd. Som utlovats levererade vi återigen en tvåsiffrig ökning i förvaltningsresultatet per aktie, som ökade med 20 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år, då ökningen uppgick till 19 procent.



Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 20 procent trots högre kostnader än i fjol, främst hänförliga till snöröjning och energi, vilka ökade med cirka 5 Mkr. Utvecklingen bekräftar styrkan i vår affärsmodell och vår förmåga att leverera tillväxt även under mer utmanande marknadsförutsättningar.

Resultat per aktie uppgick till 0,41 kronor (0,40). Avkastningen på eget kapital uppgick till 5,6 procent, vilket är under vårt långsiktiga mål om 10 procent. För att successivt stärka avkastningen fortsätter vi att arbeta målmedvetet med värdeskapande i beståndet genom hyreshöjningar, bruksvärderingar, lägre finansieringskostnader, uthyrning, energieffektiviseringar och förvärv. Sammantaget förbättrar dessa åtgärder intjäningen och skapar goda förutsättningar för att nå vårt mål om avkastning på eget kapital.

## Stabilitet i en osäker omvärld

Osäkerheten i vår omvärld består, präglad av geopolitiska spänningar, volatila räntor, fortsatt försiktighet i ekonomin och stigande energipriser. Trianon är dock ett bolag där hyresintäkterna till cirka 70 procent kommer från bostäder, cirka 10 procent från statlig, regional eller kommunal verksamhet och resten bland annat från stabila livsmedelskedjor, vilket innebär att vi har säkra hyresintäkter som inte på samma sätt påverkas av utmaningar i omvärlden. Därtill gör vårt fokus på lokal närvaro, aktiv förvaltning och kostnads-kontroll att vi påverkas mindre även i ett mer osäkert marknadsläge.

## Förvärv med potential i centrala Malmö

Under kvartalet har vi arbetat intensivt med de fastigheter vi förvärvat i Sofielund, centralt beläget i Malmö. Det är ett område med verkligt stor potential. De två förvärven omfattar 18 fastigheter där vi ser goda förutsättningar att skapa betydande värden genom upprustningar, energieffektiviseringar och en effektiv förvaltning. Sofielund befinner sig i en tydlig omvandlingsfas där intresset från Malmöbor att flytta till området ökar, inte minst genom BID-samarbetet\* och flera aktörers satsningar på långsiktig stadsutveckling. I ett sådant här område kommer Trianons kärnkompetens till sin rätt.

## Malmö växer och söktrycket är högt

Efterfrågan på bostäder är fortsatt stark. Samtidigt som bostadsmarknaden i stort präglas av låg nyproduktion och försiktighet, fortsätter Malmö med angränsande kommuner att ha positiv befolkningstillväxt. Vi har endast vakanser i samband med renovering och ett starkt söktryck på våra lägenheter. På den kommersiella sidan har vi under kvartalet tecknat nya hyresavtal om cirka 2 Mkr. Nettouthyrningen var negativ med -0,3 Mkr beroende på mindre omflyttningar. Detta har vi dock kompenserat för genom nytecknade kontrakt efter periodens utgång. Vi har sålt en vakant fastighet, vilket påverkar hyresvärdet negativt men lönsamheten positivt. Våra stadsutvecklingsprojekt i bland annat Burlöv City och Sorgenfri i Malmö fortsätter enligt plan och kommer att vara väldigt värdeskapande framåt.

## Substansvärdet har ökat från 13 kr till 33,92 kr per aktie

Ser man tillbaka på Trianons utveckling över tid är det tydligt vilka värden som skapats. Vid börsnoteringen 2017 uppgick substansvärdet till cirka 13 kronor per aktie. I dag uppgår substansvärdet till 33,92 kronor per aktie, vilket motsvarar en genomsnittlig årlig tillväxt på 11 procent. Vi har också lämnat utdelning till aktieägarna om totalt 220 Mkr under perioden. Sedan börsnoteringen har börskursen ökat cirka 45 procent. Detta har skett samtidigt som bolaget vuxit, stärkts finansiellt och utvecklat sina fastigheter och bostadsområden långsiktigt. För mig är detta ett tydligt kvitto på att vår strategi och vårt arbetssätt skapat bestående aktieägarvärde. Dessutom har vi en hög genomsnittlig direktavkastning i vår portfölj på 4,8 procent. De transaktioner vi ser på vår marknad idag bekräftar våra värderingar. Vår och hela branschens utmaning med skillnaden mellan fastighetsmarknadens och aktiemarknadens värdering av fastigheter kommer på sikt att leda till en av två vägar: antingen en korrektion i aktiemarknaden eller utköp av bolag från börsen.

## Sista ordet

Som tidigare kommunicerats föreslås jag väljas till ny styrelseordförande vid årsstämman den 21 maj, vilket gör detta till min sista delårsrapport som vd. Petra Krüger har utsetts till ny vd för Trianon och kommer med sitt affärsmannaskap och fokus på långsiktigt värdeskapande att bidra starkt till bolagets fortsatta utveckling. Efter 20 år som

verkställande direktör i ett Trianon som i dag står stabilt med goda framtidsutsikter känns detta som ett naturligt tillfälle att lämna över stafettpippen. Mitt engagemang för bolaget är oförändrat starkt, och jag avser att förbli långsiktig ägare. När en ny vd är på plats frigörs mer av min tid för strategiskt arbete tillsammans med styrelse och vd samt fokus på nya fastighetsaffärer. Jag ser med stor tillförsikt på Trianons fortsatta utveckling. Med stark förvaltning, tydlig strategi och ett engagerat team har vi mycket goda förutsättningar att fortsätta skapa aktieägarvärde. Jag har sagt det förut och säger det igen: vi är på rätt plats, i rätt segment.

## Tack

Avslutningsvis vill jag rikta ett varmt tack till alla medarbetare i Trianon för ert engagemang och för att jag fått förmånen att under 20 år vara lagledare för detta fantastiska team. Jag vill också tacka bolagets aktieägare för det förtroende ni visat mig och ledningen genom åren samt alla som på olika sätt följer och engagerar sig i Trianons utveckling. Med stark lokal närvaro, tydlig strategi och ett fortsatt långsiktigt ägarperspektiv är jag övertygad om att bolaget har de bästa förutsättningarna att fortsätta skapa aktieägarvärde under lång tid framöver. Jag ser en ocean av möjligheter framför mig för Trianon – det mesta är fortfarande ogjort.

Olof Andersson, VD Trianon

\* BID (Business Improvement District) är en långsiktig samverkan mellan fastighetsägare, kommun och andra aktörer för att utveckla och stärka ett avgränsat område.

# 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 Q1 2026	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>20%</p> <p>Mål: &gt;12%</p>	Nytt mål som redovisas för första gången Q1 2025.	Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,27 kr (0,23), vilket motsvarar en ökning om 20 procent.
Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>10%	<p>Avkastning eget kapital, %</p> <p>6%</p> <p>Mål: &gt; 10%</p>	8% Genomsnittlig årlig avkastning	Avkastningen på eget kapital understiger målet och ligger strax under avkastningen för föregående år.
Beläningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.	<55%	<p>Beläningsgrad, %</p> <p>55%</p> <p>Mål: &lt; 55%</p>	55%	Nettobeläningsgraden har påverkats av förvärvade fastigheter under kvartalet men ligger i nivå med målet.
Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.	1,75 ggr	<p>Räntetäckningsgrad, ggr</p> <p>1,91 ggr</p> <p>Mål: &gt; 1,75 ggr</p>	2,15 ggr	Räntetäckningsgraden överstiger målet beroende på ökat förvaltningsresultat och lägre genomsnittlig ränta.

# 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>CO<sub>2</sub>-utsläpp, Kg CO<sub>2</sub>e/kvm Atemp</p> <p><b>Utfall 2025</b> <b>7,5</b> kg CO<sub>2</sub>e/kvm</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 89 kWh/kvm Atemp (2025). Totalt sett har utsläppen minskat med 19 procent sedan 2021.</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>Energiförbrukning, kWh/kvm Atemp</p> <p><b>Utfall Q1 2026:</b> <b>44,6</b> kWh/kvm</p>	<p>Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning har under 2025 minskat till 114 kWh/kvm Atemp jämfört med 117 under 2024, vilket motsvarar en minskning med 2,6 procent.<sup>1</sup> Under första kvartalet har energiförbrukningen minskat med 2,7 procent jämfört med samma kvartal föregående år.</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>Nöjd kund-index, %</p> <p><b>Utfall Q1 2026:</b> <b>81,5%</b></p>	<p>NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Utfallet har ökat med mer än 2 procentenheter till 81,5 procent.</p>
<p>Vara en attraktiv arbetsgivare med en jämställd och hälsosam arbetsmiljö. Mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS) där 50 poäng ska uppnås 2030. Poäng över 0 anses bra, eNPS kring 20–30 är mycket bra och allt över det utmärkt.</p> <p><b>Mål 2030</b> <b>50</b></p>	<p>Employee Net Promoter Score, poäng</p> <p><b>Utfall 2025</b> <b>24</b></p>	<p>Ny mätning har startats under 2024 och årliga mål sätts efter basåret 2024. Utfall 2025 var oförändrat gentemot basåret 2024.</p>
<p>Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.</p> <p><b>Mål 2030</b> <b>100</b></p>	<p>Hållbar finansiering, %</p> <p><b>Utfall Q1 2026:</b> <b>73%</b></p>	<p>Hållbarhetslänkade lån kopplas till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning. Andel hållbar finansiering uppgick till 73 procent av total låneportfölj.</p>

<sup>1</sup> 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: 139 st  
Antal lägenheter: 5 000 st  
Direktavkastning: 4,8%  
Fastighetsportfölj: 467 000 kvm  
Fastighetsvärde: 13,0 Mdkr  
Fastighetsvärde/kvm: 28 800 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

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

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



# Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025	Apr-mar 2025/2026
Hysesintäkter	205,0	208,6	787,3	783,7
Fastighetskostnader	-78,8	-80,8	-262,8	-260,9
Övriga intäkter	2,0	1,4	5,3	5,9
<b>Driftnetto</b>	<b>128,2</b>	<b>129,2</b>	<b>529,8</b>	<b>528,8</b>
Central administration	-18,4	-17,8	-74,7	-75,3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	5,1	2,2	9,4	12,3
<i>varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture</i>	<i>1,4</i>	<i>3,2</i>	<i>11,2</i>	<i>9,4</i>
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträter)	-1,8	-1,5	-6,1	-6,4
Finansnetto	-59,3	-67,8	-243,0	-234,4
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture</b>	<b>53,8</b>	<b>44,3</b>	<b>215,4</b>	<b>225,0</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>50,1</b>	<b>45,3</b>	<b>217,2</b>	<b>222,0</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4,7	40,1	191,0	155,6
Värdeförändring derivat	34,1	18,0	-19,9	-3,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>92,6</b>	<b>102,3</b>	<b>386,5</b>	<b>376,9</b>
Skatt på periodens resultat	-17,5	-21,7	-77,9	-73,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>75,2</b>	<b>80,6</b>	<b>308,6</b>	<b>303,2</b>
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>75,2</b>	<b>80,6</b>	<b>308,6</b>	<b>303,2</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare	75,2	80,6	308,6	303,2
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning <sup>1</sup>	0,41	0,40	1,61	1,62
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,41	0,40	1,61	1,62
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental <sup>f</sup>	184 374,7	200 374,7	188 363,7	184 418,5
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	184 374,7	200 374,7	188 363,7	184 418,5

<sup>1</sup> Indragning av 16 000 000 aktier gjordes den 31 mars 2025.

# Kommentar

## Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

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

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 205,0 Mkr (208,6), vilket motsvarar en minskning med 1,7 procent. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,7 procent.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till -0,3 Mkr (6,2) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 2 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 872,3 Mkr (805,6).

### Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 2,0 Mkr (1,4) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 78,8 Mkr (80,8). Fastighetskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första och sista kvartalet. Den kalla vintern har medfört ökade kostnader för snöröjning och värme, vilka var 4,8 Mkr högre än motsvarande period föregående år. Under första kvartalet har 18 lägenheter (14) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

### Driftnetto

Driftnettot uppgick till 128,2 Mkr (129,2) för perioden. I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 1,4 procent.

Överskottsgraden uppgick till 63 procent (62).

### Central administration

Central administration uppgick till 18,4 Mkr (17,8). 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 80 (86) varav 38 (44) tjänstepersoner. I totalt antal anställda ingår 5 personer i arbetsmarknadsprojekt för Trianons hyresgäster tillsammans med Arbetsförmedlingen. Antal anställda har minskat beroende på försäljning av fastigheter under 2025 samt effektiviseringar i organisationen.

Central administration belastas med befarade kundförluster om 0,4 Mkr (0,2).

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

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 5,1 Mkr (2,2) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 1,4 Mkr (3,2). Trianons största joint venture i Burlöv har störst påverkan på förvaltningsresultatet.

### Finansnetto

Finansnettot uppgick till -59,3 Mkr (-67,8) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,3 procent (3,8).

Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomrätter uppgick till 1,8 Mkr (1,5).

### Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 4,7 Mkr (40,1) för perioden. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 34,1 Mkr (18,0) för perioden. För mer information se sidan 12.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -17,5 Mkr (-21,7).

Uppskjuten skatt uppgick till -17,5 Mkr (-21,7) varav hänförligt till förvaltningsfastigheter -10,5 Mkr (-11,8), värdeförändringar av derivatinstrument -7,0 Mkr (-9,9).

### Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 75,2 Mkr (80,6), varav 75,2 Mkr (80,6) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,41 kr per aktie (0,40).

Avkastningen på eget kapital uppgick till 5,6 procent (6,1).

# Koncernens rapport över finansiell ställning

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
<b>Tillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13 046,1	12 247,4	12 557,9
Nyttjanderätt, tomträtter	218,6	182,4	182,4
Maskiner och inventarier	7,0	4,3	6,9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 271,7</b>	<b>12 434,2</b>	<b>12 747,2</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	434,0	414,8	433,9
Fordringar på intresseföretag och joint venture	92,6	30,0	96,7
Derivatinstrument	5,5	2,2	0,0
Andra långfristiga fordringar	18,3	68,8	17,2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>550,4</b>	<b>515,8</b>	<b>547,8</b>
Uppskjuten skattefordran	159,4	140,5	159,4
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 981,5</b>	<b>13 090,5</b>	<b>13 454,3</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	118,7	76,0	108,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	9,4	52,3	1,0
Likvida medel	106,5	157,5	138,4
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>234,6</b>	<b>285,9</b>	<b>247,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 216,1</b>	<b>13 376,3</b>	<b>13 701,8</b>

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 387,9	5 141,6	5 312,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 387,9</b>	<b>5 141,6</b>	<b>5 312,4</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 907,7	3 934,8	3 729,9
Övriga långfristiga skulder	15,1	18,6	15,1
Leasingskulder	218,6	182,4	182,4
Derivatinstrument	23,5	48,6	85,7
Uppskjuten skatteskuld	968,9	900,5	950,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 133,7</b>	<b>5 084,9</b>	<b>4 963,8</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 391,9	2 892,8	3 174,7
Derivatinstrument	38,1	5,7	4,5
Checkräkningskredit	23,6	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	240,9	251,3	246,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 694,5</b>	<b>3 149,8</b>	<b>3 425,6</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 216,1</b>	<b>13 376,3</b>	<b>13 701,8</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 139 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 467 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 77 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 55,5 Mkr (45,4) 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 fastighetsvärdet var 188 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdde 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 tillträdde den 30 januari 2026.

### Projektportfölj

Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala.

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

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

På sidan 11 följer en total sammanställning över befintlig projektportfölj.

### Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 13 046,1 Mkr (12 247,4). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 4,7 Mkr (40,1). 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).

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

### Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025
Verkligt värde vid periodens ingång	12 557,9	12 342,3	12 298,7	12 247,4	13 189,8
Investeringar via bolag <sup>1</sup>	368,7	110,0	0,0	54,0	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	59,3	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	55,5	76,8	51,1	37,8	45,4
Försäljning fastigheter, direkt och via bolag	0,0	0,0	-17,2	-88,0	-1 027,9
Försäljning till joint venture	0,0	-65,0	0,0	0,0	0,0
Värdeförändring	4,7	93,8	9,7	47,5	40,1
<b>Verkligt värde vid periodens utgång</b>	<b>13 046,1</b>	<b>12 557,9</b>	<b>12 342,3</b>	<b>12 298,7</b>	<b>12 247,4</b>

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

## Projektportfölj

Projektfastigheter	Antal lägenheter, st	BTA, kvm	BOA/LOA, kvm	Bedömd investering, Mkr <sup>1</sup>	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
<b>Projekt med gällande detaljplan</b>								
Fjällrutan 1 (bostäder)	12	1 050	900		1		Ej beslutat	
Husie 172:75, Malmö	60	9 000			49		Ej beslutat	
<b>Summa projekt med gällande detaljplan</b>	<b>72</b>	<b>10 050</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>		
<b>Projekt under detaljplanering</b>								
Svedala 25:18	120	12 000			5		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö	160	17 000 <sup>2</sup>			48		Ej beslutat	
<b>Summa projekt under detaljplanering</b>	<b>280</b>	<b>29 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>0</b>		
<b>Summa projektportfölj</b>	<b>352</b>	<b>39 050</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>104</b>	<b>0</b>		

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

Joint venture	Antal lägenheter, st	BTA, kvm	BOA/LOA, kvm	Bedömd investering, Mkr <sup>1</sup>	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
<b>Projekt med gällande detaljplan</b>								
Norra Sorgenfri, etapp 2	135	8 200	6 200		66		Ej beslutat	
Tågarp 15:4 Etapp 1, bostäder (Burlöv Center)	258	19 000	14 500		54		Ej beslutat	
Tågarp 15:4 Etapp 1, p-hus (Burlöv Center)		20 000			91		2025	2026
Landshövdingen 2, etapp 1 Norra	75	7 000			15		Ej beslutat	
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		15		Ej beslutat	
<b>Summa projekt med gällande detaljplan</b>	<b>522</b>	<b>59 600</b>	<b>25 300</b>	<b>0</b>	<b>241</b>	<b>0</b>		
<b>Projekt under detaljplanering</b>								
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400			96		Ej beslutat	
Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)	650	70 000			6		Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö		9 100 <sup>2</sup>			4		Ej beslutat	
<b>Summa projekt under detaljplanering</b>	<b>780</b>	<b>92 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>0</b>		
<b>Summa projektportfölj</b>	<b>1 302</b>	<b>152 100</b>	<b>25 300</b>	<b>0</b>	<b>347</b>	<b>0</b>		

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

## Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 299,6 Mkr (6 827,6) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjad uppgick till 23,6 Mkr (0,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 498,8 Mkr (496,7) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Obligationslånet löper under en ram om 500 Mkr med löptid om 2 år och ränta om 3M Stibor + 215 baspunkter. Den seniora icke säkerställda obligationen har förfall oktober 2026. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Räntemarknaden har varit volatil under första kvartalet 2026 på grund av osäkerhet i omvärlden. Delar av framtidsstartade swapar med långa löptider och hög genomsnittlig ränta har omstrukturerats under kvartalet för att utnyttja volatiliteten på räntemarknaden. Efter kvartalets utgång har nya räntederivat ingåtts till lägre genomsnittlig ränta och ytterligare derivat kommer att ingås innan maj månads utgång, allt i syfte att återigen öka säkringsgraden till över 50 procent och en räntebindning om minst 2 år. Eftersom omstruktureringen är pågående och derivatavtal stängts innan nya ingåtts innebär det en tillfälligt förkortad räntebindning vid kvartalets utgång.

Räntesäkringsgrad och räntebindning har därför varit tillfälligt lägre vid periodens utgång och har efter kvartalet ökat. Räntebindningen uppgick till 1,4 år (3,8) vid kvartalets utgång och har efter kvartalet ökat till 1,7 år. Räntesäkringsgraden uppgick vid kvartalets utgång till 37 procent (87) och har efter kvartalet ökat till 45 procent. Räntesäkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym. Lån med fast ränta uppgick till 675 Mkr (1 166) och har minskat sedan föregående

år till följd av omfinansieringar till rörlig ränta.

Derivatportföljens värde i balansräkningen uppgick till 61,6 Mkr (54,2) i skuld samt till 5,5 Mkr (2,2) i fordran vid periodens utgång.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,3 procent (3,8) inklusive swapräntor.

Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,2 år (2,6).

Belåningsgraden uppgick till 55,3 procent (54,5). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 50,8 procent (49,9).

Belåningsgraden har ökat beroende på de förvärv som tillträtts under kvartalet, vilka har finansierats genom upptagande av nya lån och befintlig kassa. För mer information om förvärven se sidan 10.

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 387,9 Mkr (5 141,6).

Eget kapital per aktie uppgick till 29,22 kronor per aktie (27,89). Soliditeten uppgick till 37,9 procent (38,4) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 106,5 Mkr (157,5). Outnyttjad checkkredit uppgick till 36,4 Mkr (60,0) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits i december 2024 att utnyttja för energinvesteringar i befintligt bestånd, varav 46 Mkr är outnyttjat.

## Hållbar finansiering

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

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

Total andel hållbar finansiering uppgår till 73 procent av totala räntebärande skulder.

## Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -31,9 Mkr (33,0). Kassaflödet har påverkats av investeringar i be-

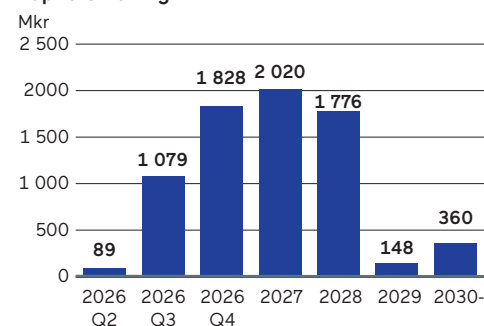
fintliga fastigheter om -55,5 Mkr (-45,4). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 421,8 Mkr (443,0), amorteringar och återbetalning av lån om -26,8 Mkr (-405,7). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 50,1 Mkr (48,1) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 106,5 Mkr (157,5).

## Finansiella derivatinstrument

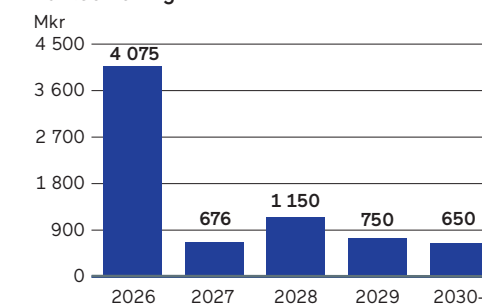
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2028	1 150	5,0	2,1%
2029	250	-2,5	3,0%
2032	325	-4,4	-
2034	325	-8,1	-
<b>Summa</b>	<b>2 050</b>	<b>-10,0</b>	<b>2,2%</b>

Swapar om 650 Mkr med löptid 2032 och 2034 har startdag 2026-12-30, vilket innebär att ränta betalas först fr.o.m. 2027. Genomsnittlig ränta inklusive framtidsstartade swapar är 2,6%. Swapskuld i balansräkningen om 46 Mkr är kopplad till swaptioner och omstrukturerade swapar.

## Kapitalbindning



## Räntebindning



## Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
<b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>	<b>5 312,4</b>	<b>5 415,0</b>	<b>5 415,0</b>
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
<b>Belopp vid periodens början</b>	<b>5 312,4</b>	<b>5 415,0</b>	<b>5 415,0</b>
Nyemission	0,0	-0,7	0,0
Återköp hybridobligation	0,0	0,0	-54,0
Utdelning hybridobligation	0,0	-1,3	-5,2
Indragning av aktier <sup>1</sup>	0,0	-352,0	-352,0
Omklassificering	0,3	0,0	0,0
<b>Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>75,2</b>	<b>80,6</b>	<b>308,6</b>
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut</b>	<b>0,0</b>	<b>5 141,6</b>	<b>5 312,4</b>
<b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>	<b>5 387,9</b>	<b>5 141,6</b>	<b>5 312,4</b>

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

## Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Driftnetto	128,2	129,2	529,8
Central administration	-18,4	-17,3	-74,7
Betald finansnetto	-60,5	-64,3	-255,9
Ej kassaflödespåverkande poster	0,8	0,5	2,2
Betald inkomstskatt	0,0	0,0	-21,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>50,1</b>	<b>48,1</b>	<b>179,9</b>
<b>Förändringar rörelsekapital</b>			
Förändringar av rörelsefordringar	-12,3	0,1	22,4
Förändringar av rörelseskulder	-13,1	-29,1	10,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>24,7</b>	<b>19,1</b>	<b>212,3</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i förvaltningsfastigheter	-55,5	-45,4	-211,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-350,5	0,0	-119,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58,3	0,0	0,0
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,6	-0,2	-3,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	0,0	25,2	43,0
Försäljning av dotterbolag till joint venture	0,0	0,0	30,2
Försäljning av fastighet	0,0	0,0	20,0
Kapitaltillskott till intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	-11,8
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-8,7	-1,0	18,0
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	-1,6	0,6	-0,8
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-475,1</b>	<b>-22,0</b>	<b>-235,4</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Uptagna lån	421,8	443,0	599,5
Amortering av lån	-26,8	-32,7	-106,0
Återbetalning av övriga lån och skulder	0,0	-373,0	-397,3
Förändring av checkkredit	23,6	0,0	0,0
Hybridobligation, återköp	0,0	0,0	-54,0
Hybridobligation, utdelning	0,0	-1,3	-5,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>418,6</b>	<b>35,9</b>	<b>36,9</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-31,9</b>	<b>33,0</b>	<b>13,9</b>
Likvida medel vid periodens ingång	138,4	124,5	124,5
Likvida medel vid periodens utgång	106,5	157,5	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 3,35 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Intjäningsförmåga  
kr/aktie

**1,47**

## Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025
Hyresvärde	872,3	838,5	817,5	807,7	805,6
Vakanser	-22,3	-21,9	-22,2	-23,3	-23,6
Kontrakterade vakanser	-0,8	-0,5	-0,3	-0,1	-0,1
Rabatter	-6,9	-7,4	-5,6	-5,7	-6,5
Övriga intäkter	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8
<b>Hyresintäkter</b>	<b>843,3</b>	<b>809,7</b>	<b>790,4</b>	<b>779,4</b>	<b>776,3</b>
Fastighetskostnader	-238,1	-227,0	-216,8	-213,3	-213,0
Fastighetsadministration	-23,9	-22,8	-21,9	-21,9	-21,7
<b>Driftnetto</b>	<b>581,3</b>	<b>559,9</b>	<b>551,8</b>	<b>544,2</b>	<b>541,6</b>
Överskottsgrad, %	69	69	70	70	70
Central administration	-70,0	-70,0	-69,2	-69,2	-69,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9,5	9,2	9,0	9,3	8,5
Tomträttsavgäld	-7,3	-7,3	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto <sup>1</sup>	-241,8	-230,0	-233,3	-236,8	-243,5
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>271,8</b>	<b>261,7</b>	<b>252,1</b>	<b>241,4</b>	<b>231,3</b>
Räntetäckningsgrad, ggr	2,12	2,14	2,08	2,02	1,95
Intjäningsförmåga per aktie, kr <sup>2</sup>	1,47	1,42	1,37	1,31	1,25

<sup>1</sup> Beräknat på en genomsnittsränta om 3,35 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

<sup>2</sup> Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.



Uret 2, 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 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	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025
Hysesvärde <sup>1</sup>	132,1	130,8	128,6	122,6	122,6
Vakanser	-19,9	-24,0	-24,3	-22,4	-22,2
Kontrakterade vakanser	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
Rabatter	-3,9	-3,2	-2,8	-2,9	-3,6
<b>Hysesintäkter</b>	<b>108,2</b>	<b>103,4</b>	<b>101,4</b>	<b>97,3</b>	<b>96,6</b>
Fastighetskostnader	-41,9	-42,7	-41,9	-39,1	-39,1
Fastighetsadministration	-2,3	-1,9	-1,8	-1,8	-1,8
<b>Driftnetto</b>	<b>64,0</b>	<b>58,8</b>	<b>57,7</b>	<b>56,3</b>	<b>55,7</b>
Överskottsgrad, %	59	57	57	58	58
Central administration	-13,1	-13,0	-12,6	-12,4	-12,4
Tomträtsavgäld	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Finansnetto	-30,7	-26,5	-26,3	-24,9	-25,9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>19,8</b>	<b>19,0</b>	<b>18,4</b>	<b>18,7</b>	<b>17,0</b>

### 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 <sup>1</sup>	83	4 611	328 052	9 530	29 050	610	1 861
Samhäll/kommersiellt	31	223	104 169	2 909	27 926	233	2 238
<b>Summa exklusive projektfastigheter</b>	<b>114</b>	<b>4 834</b>	<b>432 221</b>	<b>12 439</b>	<b>28 779</b>	<b>843</b>	<b>1 951</b>
Fastigheter (ej frånträdda) <sup>2</sup>	15	183	13 610	319	23 463	18	1 320
Projekt	9	4	18 533	276	-	11	-
<b>Summa inklusive projektfastigheter</b>	<b>138</b>	<b>5 021</b>	<b>464 364</b>	<b>13 034</b>	<b>28 069</b>	<b>872</b>	<b>1 879</b>

Direktavkastning

**4,8%**Genomsnittshyra  
bostäder**1 726**  
kr/kvm

## Trianon fastighetsbestånd 31 mars 2026

Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 mars 2026 och baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter och bedömda fastighetskostnader under ett normalår.

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

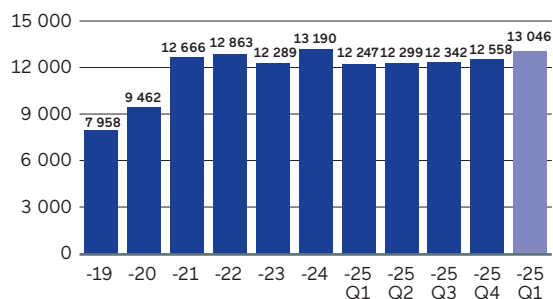
Fastighetskategori	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr	Överskottsgrad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Bostäder <sup>1</sup>	98	600	415	69	432	4,5
Samhäll/kommersiellt	94	219	157	71	162	5,6
<b>Summa exklusive projektfastigheter</b>	<b>97</b>	<b>819</b>	<b>571</b>	<b>70</b>	<b>593</b>	<b>4,8</b>
Fastigheter (ej frånträdda) <sup>2</sup>	99	18	9	53	10	3,1
Projekt	-	6	0	-	1	-
<b>Summa inklusive projektfastigheter</b>	<b>97</b>	<b>842</b>	<b>580</b>	<b>69</b>	<b>604</b>	<b>4,6</b>

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

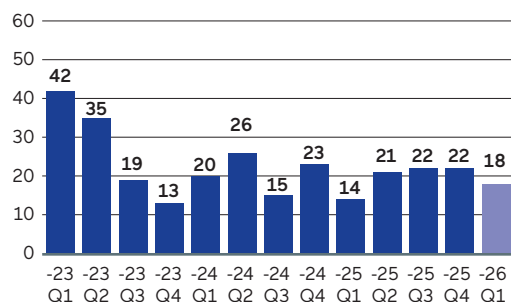
<sup>1</sup> Hyresvärdet per 2026-04-01 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 726 kr per kvm.

<sup>2</sup> Avser fastigheter under avtal för försäljning, ännu ej frånträdda.

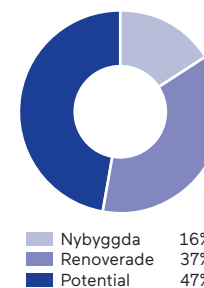
## Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



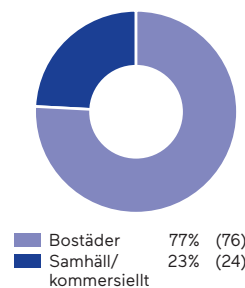
## Antal renoverade lägenheter per kvartal



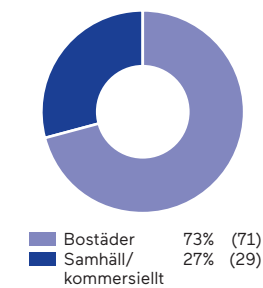
## Potential renovering lägenheter



## 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.

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025	Apr-mar 2025/2026
<b>Finansiella</b>				
Avkastning på eget kapital, %	5,6	6,1	6,0	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,91	1,65	1,89	1,96
Soliditet, %	37,9	38,4	38,8	37,9
Genomsnittlig ränta, %	3,34	3,83	3,41	3,25
Förvaltningsresultat, Mkr	50,1	45,3	217,2	222,0
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	10,6	29,0	22,0	18,0
Resultat före skatt, Mkr	92,7	102,3	386,5	376,9
Periodens totalresultat, Mkr	75,2	80,6	308,6	303,2
Eget kapital, Mkr	5 387,9	5 141,6	5 312,4	5 387,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 387,9	5 091,0	5 312,4	5 387,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 253,6	5 953,6	6 194,0	6 253,6
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 253,6	5 903,0	6 194,0	6 253,6
Balansomslutning, Mkr	14 216,1	13 376,3	13 701,8	14 216,1
<b>Aktierelaterade</b>				
Antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup>	184 374,7	184 374,7	184 374,7	184 374,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup>	184 374,7	200 374,7	188 363,7	184 418,5
Eget kapital per aktie, kr	29,22	27,89	28,81	29,22
Eget kapital per aktie, kr <sup>2</sup>	29,22	27,61	28,81	29,22
Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	0,41	0,40	1,61	1,62
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,27	0,23	1,15	1,20
Förändring förvaltningsresultat per aktie, %	20	19	27	28
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,92	32,29	33,59	33,92
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr <sup>2</sup>	33,92	32,02	33,59	33,92
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesintäkter, Mkr	205,0	208,6	787,3	783,7
Driftnetto, Mkr	128,2	129,2	529,8	528,8
Hysesvärde, Mkr	872,3	805,6	838,5	872,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,3	96,5	96,6
Överskottsgrad, %	62,5	61,9	67,3	67,5
Förvaltningsmarginal, %	52,7	52,7	57,0	57,0
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	55,3	54,5	53,9	55,3
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	50,8	49,9	49,4	50,8
Driftnetto genom belåning, %	7,5	8,1	8,2	7,6
Andel bostadsfastigheter, %	77	76	76	77
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	467	442	443	467

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

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

## Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025	Apr-mar 2025/2026
Hysesintäkter	205,0	208,6	787,3	783,7
Övriga intäkter	2,0	1,4	5,3	5,9
Fastighetskostnader	-78,8	-80,8	-262,8	-260,9
<b>Driftnetto</b>	<b>128,2</b>	<b>129,2</b>	<b>529,8</b>	<b>528,8</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>62,5</b>	<b>61,9</b>	<b>67,3</b>	<b>67,5</b>
Eget kapital	5 387,9	5 141,6	5 312,4	5 387,9
Balansomslutning	14 216,1	13 376,3	13 701,8	14 216,1
<b>Soliditet, %</b>	<b>37,9</b>	<b>38,4</b>	<b>38,8</b>	<b>37,9</b>
Räntebärande skulder, långfristiga	3 907,7	3 934,8	3 729,9	3 907,7
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 391,9	2 892,8	3 174,7	3 391,9
Checkräkningskredit	23,6	0,0	0,0	23,6
Likvida medel	-106,5	-157,5	-138,4	-106,5
Räntebärande nettoskuld	7 216,6	6 670,1	6 766,1	7 216,6
Förvaltningsfastigheter	13 046,1	12 247,4	12 577,9	13 046,1
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>55,3</b>	<b>54,5</b>	<b>53,9</b>	<b>55,3</b>
Resultat före skatt	92,6	102,3	386,5	376,9
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-38,8	-58,1	-171,1	-151,9
Återläggning av finansnetto	59,3	67,8	243,0	234,4
Justerat resultat före skatt	113,1	112,1	458,4	459,4
Finansnetto	-59,3	-67,8	-243,0	-234,4
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>1,91</b>	<b>1,65</b>	<b>1,89</b>	<b>1,96</b>

Mkr, om inget annat anges	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025	Apr-mar 2025/2026
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	75,2	80,6	308,6	303,2
Beräknat årstakt	300,7	322,4	308,6	303,2
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 350,1	5 278,3	5 181,2	5 254,7
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>5,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,0</b>	<b>5,8</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 387,9	5 141,6	5 312,4	5 387,9
Återläggning av uppskjuten skatt	968,9	900,5	950,7	968,9
Återläggning av derivatskuld	61,6	54,2	90,2	61,6
Återläggning av derivatfordran	-5,5	-2,2	0,0	-5,5
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-159,4	-140,5	-159,4	-159,4
<b>Långsiktigt substansvärde</b>	<b>6 253,6</b>	<b>5 953,6</b>	<b>6 194,0</b>	<b>6 253,6</b>
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	0,0	-50,6	0,0	0,0
<b>Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer</b>	<b>6 253,6</b>	<b>5 903,0</b>	<b>6 194,0</b>	<b>6 253,6</b>
Driftnetto	128,2	129,2	529,8	528,8
Central administration	-18,4	-17,8	-74,7	-75,3
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,8	-1,5	-6,1	-6,4
Förvaltningsöverskott	108,0	109,9	449,0	447,1
Hysesintäkter	205,0	208,6	787,3	783,7
<b>Förvaltningsmarginal, %</b>	<b>52,7</b>	<b>52,7</b>	<b>57,0</b>	<b>57,0</b>
Driftnetto	128,2	129,2	529,8	528,8
Återläggning av fastighetsadministration	6,2	5,2	22,3	23,3
Driftnetto exkl adminkostnader	134,4	134,4	552,1	552,1
Beräknat årstakt	537,7	537,6	552,1	552,1
Nettoskuld	7 216,6	6 670,1	6 766,1	7 216,6
<b>Driftnetto genom belåning, %</b>	<b>7,5</b>	<b>8,1</b>	<b>8,2</b>	<b>7,6</b>

# Moderbolagets räkenskaper

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

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

## Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 26,1 Mkr (25,0). Rörelseresultatet uppgick till -3,8 Mkr (-4,7). Värdeförändringar derivat uppgick till 28,6 Mkr (23,0) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till -5,9 Mkr (-4,9).

## Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	26,1	25,0	100,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,1	3,2
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>26,1</b>	<b>25,1</b>	<b>103,9</b>
Rörelsens kostnader	-29,9	-29,8	-127,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3,8</b>	<b>-4,7</b>	<b>-23,3</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	-10,0	157,1	149,6
Finansnetto	-1,2	2,9	14,3
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	28,6	23,0	-13,0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>13,6</b>	<b>178,4</b>	<b>127,6</b>
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	38,2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>13,6</b>	<b>178,4</b>	<b>165,8</b>
Skatt på periodens resultat	-5,9	-4,9	0,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>7,7</b>	<b>173,5</b>	<b>166,6</b>

## Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	810,0	835,1	817,4
Fordringar på koncernföretag	1 544,1	1 623,8	1 438,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 468,1	1 437,2	1 439,3
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 822,2</b>	<b>3 896,0</b>	<b>3 695,5</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	78,4	109,7	74,3
Fordringar på koncernföretag	549,3	605,2	534,6
Kassa och bank	50,1	140,7	101,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>677,8</b>	<b>855,6</b>	<b>710,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 500,0</b>	<b>4 751,6</b>	<b>4 405,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	156,1	156,2	156,1
Fritt eget kapital	1 596,3	1 653,5	1 588,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 752,4</b>	<b>1 809,7</b>	<b>1 744,8</b>
<b>Periodiseringsfonder</b>	<b>8,8</b>	<b>10,7</b>	<b>8,8</b>
<b>Avsättningar för skatter</b>	<b>21,3</b>	<b>23,8</b>	<b>15,4</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	0,0	496,6	0,0
Derivatinstrument	23,4	48,6	85,7
Skulder till koncernföretag	1 002,4	1 011,9	986,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 025,8</b>	<b>1 557,1</b>	<b>1 072,5</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	1 130,0	634,2	1 131,4
Checkräkningskredit	23,6	0,0	0,0
Derivatinstrument	38,1	5,7	4,5
Skulder till koncernföretag	467,4	616,0	383,2
Övriga skulder	32,5	94,4	45,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 691,6</b>	<b>1 350,3</b>	<b>1 564,1</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>4 500,0</b>	<b>4 751,7</b>	<b>4 405,6</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 2026	Jan-mar 2025	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Hyresintäkter	203,8	206,6	150,8	151,1	53,0	55,5
Fastighetskostnader	-77,2	-78,9	-58,9	-59,9	-18,3	-19,0
<b>Driftnetto</b>	<b>126,6</b>	<b>127,7</b>	<b>91,9</b>	<b>91,2</b>	<b>34,7</b>	<b>36,5</b>
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,8	-1,5	-1,8	-1,5	0,0	0,0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7,7	40,1	7,7	35,4	0,0	4,6
<b>Segmentsresultat</b>	<b>132,5</b>	<b>166,3</b>	<b>97,8</b>	<b>125,1</b>	<b>34,7</b>	<b>41,1</b>
<b>Ej fördelade poster</b>						
Driftnetto avseende projektfastigheter	-0,4	0,1				
Övriga intäkter och central administration	-16,4	-16,4				
Resultat från intresseföretag och joint venture	5,1	2,2				
Finansnetto exklusive tomträtter	-59,3	-67,8				
Värdeförändring projektfastigheter	-3,0	0,0				
Värdeförändring derivat	34,1	18,0				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>92,6</b>	<b>102,3</b>				
Verkligt värde per segment	12 758,0	11 950,0	9 849,0	9 092,0	2 909,0	2 858,0
Verkligt värde projekt	288,1	297,0				
<b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>13 046,1</b>	<b>12 247,0</b>	<b>9 849,0</b>	<b>9 092,0</b>	<b>2 909,0</b>	<b>2 858,0</b>
Överskottsgrad, %	62,5	61,9	60,9	60,4	65,5	65,8



**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 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**

Styrelseordförande Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende managementtjänster till koncernföretag. Arvodet uppgick till 39 901 kr under första kvartalet 2026.

Aktier i ett koncernföretag har, genom villkorat aktieägartillskott, tillförts ett intresseföretag, där Trianons 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.

**Årsredovisning och årsstämma**

Årsredovisning för 2025 finns tillgänglig på Trianons webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se). Årsstämman äger rum 21 maj 2026 i Malmö. Rätt att delta i stämman har den som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena tisdagen

den 12 maj 2026, dels anmält sig till stämman senast fredagen den 15 maj 2026

**Valberedningens förslag**

Inför årsstämman 21 maj har valberedningen föreslagit omval av Olof Andersson, Joel Eklund Patrik Emanuelsson, Emil Hjalmarsson och Sofie Karlsryd till ordinarie styrelseledamöter. Nyval av Olof Andersson till styrelseordförande och nyval av Malin Seippel till ordinarie styrelseledamot.

Nuvarande styrelseordförande Richard Hultin har avböjt omval.

**Utdelning**

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



Badmössan 1, Malmö



Motetten 2, 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 11 maj 2026

Richard Hultin  
Styrelseordförande

Olof Andersson  
Styrelseledamot och VD

Joel Eklund  
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson  
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson  
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd  
Styrelseledamot

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

# Aktien

Bolaget har totalt 184 374 662 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 31 mars 2026 var 17,90 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,3 Mdkr den 31 mars 2026.

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

## Aktiekapitalets utveckling

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
2025-11-10	Omvandling A-aktier	-6 084 472	6 084 472	0	184 374 662	184 374 662	0	125 234 164
<b>Summa</b>				<b>0</b>	<b>184 374 662</b>	<b>184 374 662</b>		<b>125 234 164</b>

**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 ägare är Grenspecialisten Förvaltning AB med ett innehav om cirka 10 procent av kapitalet och rösterna.

**Ägare per den 31 mars 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	11 289 485	6,12%	1 128 948,5	6,12%
Mats Cederholm privat och via bolag	9 194 618	4,99%	919 461,8	4,99%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	8 083 699	4,38%	808 369,9	4,38%
Familjen Eklund privat och via bolag	7 044 749	3,82%	704 474,9	3,82%
Carnegie Fastighetsfond	4 123 542	2,24%	412 354,2	2,24%
PriorNilsson	2 626 717	1,42%	262 671,7	1,42%
Futur	2 270 481	1,23%	227 048,1	1,23%
Övriga aktieägare	37 485 458	20,33%	3 748 545,8	20,33%
<b>Summa</b>	<b>184 374 662</b>	<b>100,00%</b>	<b>18 437 466,2</b>	<b>100,00%</b>

**Aktieinformation**

Kortnamn: TRIAN B  
ISIN-kod: SE0018013658

**Aktiekursutveckling 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 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 driftnettot. 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 outhyrd 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 hänför sig till hybridobligationer.*

## Projektfastighet

Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

## Resultat per aktie

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

## Räntebärande nettoskuld (nettoskuld)

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

## Räntetäckningsgrad

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

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

## Samhällsfastighet

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

## Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

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

**21**  
MAJ

Årsstämma 2026

**10**  
JUL

Delårsrapport Q2 2026

**10**  
NOV

Delårsrapport Q3 2026

#### För ytterligare information

##### **Olof Andersson**

Verkställande direktör  
olof.andersson@trianon.se  
Tel. 0709-54 57 20

##### **Mari-Louise Hedbys**

Vice verkställande direktör, ekonomichef  
mari-louise.hedbys@trianon.se  
Tel. 040-611 34 85

#### Information

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 12 maj 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