TRIANON
FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Q3 2026



Kil 1, Malmö

Delårsrapport januari–september 2026

Ökat förvaltningsresultat, låga vakanser och stark överskottsgrad

Resultat i korthet för perioden januari–september 2026

- Hyresintäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 620,0 Mkr (592,0).
- Driftnettot ökade med 6 procent och uppgick till 421,4 Mkr (397,1) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (67).
- Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent och uppgick till 182,7 Mkr (162,3). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 16 procent och uppgick till 0,99 kr (0,86).
- Periodens resultat uppgick till 228,6 Mkr (196,5) motsvarande ett resultat per aktie om 1,24 kr per aktie (1,02).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 5,7 procent (5,1).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 28,5 Mkr (97,2).
- Värdeförändring derivat uppgick till 57,4 Mkr (-20,3).
- Långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 34,51 kr (32,94).

Resultat i korthet för tredje kvartalet 2026

- Hyresintäkterna ökade med 7 procent och uppgick till 206,6 Mkr (193,0).
- Driftnettot ökade med 8 procent och uppgick till 148,0 Mkr (137,4) och överskottsgraden uppgick till 72 procent (71).
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent och uppgick till 65,6 Mkr (60,3). Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,36 kr (0,33) och ökade också med 9 procent.
- Periodens resultat uppgick till 121,6 Mkr (80,8) motsvarande ett resultat per aktie om 0,66 kr per aktie (0,43).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 9,0 procent (6,2).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 4,7 Mkr (9,7).
- Värdeförändring derivat uppgick till 76,9 Mkr (29,1).

Januari–september 2026

Hyresintäkter
+5 %

Driftnetto
+6 %

Förvaltningsresultat per aktie
+16 %

Nettouthyrning
0,4 Mkr

Långsiktigt substansvärde per aktie
34,51 kr

Resultat per aktie
1,24 kr

Väsentliga händelser

- Petra Krüger tillträdde som vd den 1 augusti och Olof Andersson tillträdde som styrelseordförande i samband med årsstämman.
- Tecknade avtal om förvärv av två fastigheter på totalt 4 150 kvm i Malmö och Staffanstorp. Hyresgäster är både stabila livsmedelsaktörer och samhällsservice. Överenskommet fastighetsvärde efter avdrag för latent skatt uppgår till 94 Mkr. Hyresvärdet är 8,3 Mkr. Tillträde genomfördes den 1 oktober 2026.
- Detaljplan 2 för Burlöv City vann laga kraft och planen möjliggör cirka 630 nya bostäder samt kontor, service och en förbättrad stadsmiljö i ett sammanhängande område. Detaljplanen omfattar omkring 72 000 kvm byggrätter.
- Nettouthyrningen uppgick till 0,4 Mkr och hittills i år har nya kommersiella kontrakt tecknats om 14 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Tecknat ett treårigt hyresavtal om 1 250 kvm med Malmö stad i fastigheten Rolf 6 på Entré. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 3,4 Mkr per år. Inflyttning 1 mars 2027.
- Påkallat förhandling om bruksvärderingar av 1 300 lägenheter i Malmö.

Januari–september 2026

Hyresintäkter
620 Mkr

Driftnetto
421 Mkr

Förvaltningsresultat
183 Mkr

Periodens resultat
229 Mkr

Fastighetsvärde
13,2 Mdkr

Avkastning på eget kapital
6 %

Belåning/Balansomslutning [1]
50 %

[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.


Lerteglet 2, Malmö

Ökat förvaltningsresultat, låga vakanser och stark överskottsgrad

Trianon levererar ännu ett kvartal med stabil utveckling i den underliggande verksamheten. Under kvartalet ökade hyresintäkterna med 7 procent och överskottsgraden ökade till 72 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent för årets första nio månader och med 9 procent under kvartalet. Justerat för engångseffekter hänförliga till vd-skiftet ökade förvaltningsresultatet även detta kvartal med tvåsiffriga tal.



Under kvartalet har vi stärkt vår position genom förvärv av två attraktiva dagligvarufastigheter, vilka vi tillträtt den 1 oktober. Dessutom har en ny detaljplan i kranskommunen Burlöv vunnit laga kraft med 72 000 kvm byggrätter. Dessa händelser bidrar till att ytterligare stärka våra framtida utvecklingsmöjligheter.

Som ny vd för Trianon vill jag tydligt bekräfta mitt stöd för den affärsplan som beslutats för 2030. Den strategiska riktningen ligger fast. Jag ser goda möjligheter att ytterligare stärka värdeskapandet genom ett ökat fokus på vår byggrättsportfölj, en aktiv transaktionsverksamhet och kontinuerliga effektiviseringar i verksamheten.

Malmöregionen, en marknad med fortsatt tillväxt

En av Trianons största styrkor är vår geografiska koncentration till Malmö och dess närliggande kommuner. Öresundsregionen fortsätter växa och attraherar både nya invånare och företag, vilket skapar långsiktigt god efterfrågan på bostäder och samhällsservice.

Vi har inga ofrivilliga vakanser i bostadsbeståndet och fortsatt låga vakansnivåer inom samhälls- och kommersiella fastigheter. Jag är väldigt glad och stolt över att vi efter kvartalets utgång tecknat ett nytt hyreskontrakt med Malmö stad. Avtalet motsvarar ett årligt hyresvärde om cirka 3,4 Mkr. Positivt är också att vi ser en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden, vilket skapar förutsättningar för både förvärv och avyttringar som stärker portföljen.

Flera framtida värdeskapare som ökar både kassaflödet och avkastningen

Trianon har en väl diversifierad fastighetsportfölj med bostäder som kärna kompletterad av samhällsfastigheter, kommersiella lokaler och projektutveckling. Kombinationen ger oss flera vägar att skapa värde över tid.

Vi har fastigheter i hela Malmö, varav cirka 50 procent är belägna i centrala och västra Malmö, som utgör några av stadens mest attraktiva delmarknader med betydande fastighetsvärden. Vi erbjuder bostäder både i det befintliga beståndet och i nyproduktion. Skillnaden i hyror mellan befintligt bestånd och nyproduktion är mycket stor. Det visar på ökad hyrespotential i det befintliga beståndet liksom möjlighet att ombilda hyresrätter till bostadsrätter under affärsplaneperioden. Hyresförhandlingar för 2027 är inledda för vårt bostadsbestånd och Trianons hållning och förväntan är i linje med skiljedomsbeslutet i storleksordning runt 2,8 procent i Malmö och 3,1 procent i Svedala.

Inom samhällssegmentet har vi en stark position med hyresgäster inom vård, omsorg, utbildning och offentlig verksamhet. Den demografiska utvecklingen med en växande äldre befolkning är en god förutsättning för att ytterligare öka inom detta segment.

Utöver förvaltningsverksamheten har vi en fin byggrättsportfölj om cirka 200 000 kvm BTA. Under hösten har vi arbetat fram en strategi för hur vi bäst realiserar värdena i portföljen genom egen utveckling, partnerskap och selektiva avyttringar. Nu pågår ett arbete kring vilka aktörer vi ska göra vilka affärer med och när det bör ske. Här ser jag en betydande potential för framtida värdeskapande.

Människorna gör skillnaden

Trianon har förmånen att ha många långsiktiga, lokala, engagerade och kunniga aktieägare, såväl inom som utanför styrelsen. Det är en stor styrka som skapar stabilitet, kontinuitet och ett långsiktigt perspektiv i bolagets utveckling.

Efter mina första månader i bolaget är jag imponerad av det engagemang och driv som finns i organisationen. Den nära förvaltningen och förmågan att skapa trivsamma, trygga bostadskvarter också i mer utmanande områden är unik och en stor konkurrensfördel. Extra roligt är att serviceindex hos våra bostadshyresgäster uppgår till hela 82 procent. Ett fint kvitto på Trianons arbete.

Jag vill samtidigt rikta ett varmt tack till avgående vd Olof Andersson för hans enormt fina insatser i bolaget under många år och för det stöd han ger mig i övergången. Olof kommer även framöver att ha ett stort engagemang i Trianons utveckling, vara delaktig via utskotten och inte minst i rollen som styrelseordförande och långsiktig aktieägare.

Stabil finansiell ställning

Finansiell stabilitet är en grundförutsättning för långsiktigt värdeskapande. Belåningsgraden ligger på målet om 55 procent och förbättras varje kvartal genom vårt starka kassaflöde, vilket ger oss möjlighet att fortsätta växa på egen balansräkning. Räntebindningen uppgick till 2 år och genom att fortsätta arbeta med vår derivatportfölj har den ökat till 2,3 år efter periodens utgång. Tillgången på kapital är god och vid omförhandlingar av befintliga lån ser vi fortsatt sjunkande marginaler.

Vi arbetar kontinuerligt med att optimera både låne- och derivatportföljen samtidigt som vi bibehåller ett tydligt fokus på kassaflöde, lönsamhet och riskhantering.

Tydligt fokus framåt

Vårt uppdrag är tydligt: att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare genom aktiv förvaltning, utveckling av våra fastigheter och kloka investeringar.

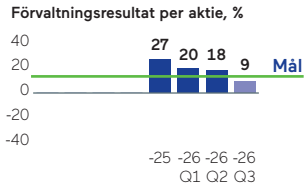
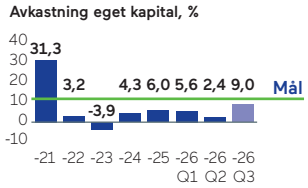
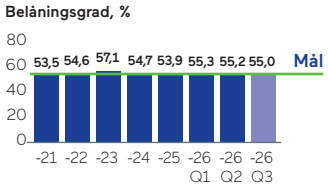
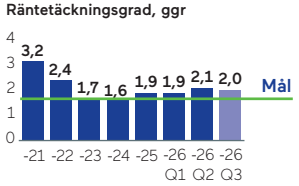
Mycket i Trianon kommer att vara sig likt även framöver. Samtidigt kommer det märkas ett ökat fokus på att realisera värden i byggrättsportföljen, en högre aktivitet på transaktionsmarknaden och ett fortsatt arbete med ständiga förbättringar och effektiviseringar i verksamheten.

Med en stark position i marknaden, stabil underliggande verksamhet och flera identifierade tillväxtmöjligheter gläds jag åt att vara del av och leda Trianons fortsatta utveckling.

Petra Krüger
vd, Fastighets AB Trianon

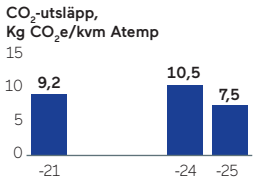
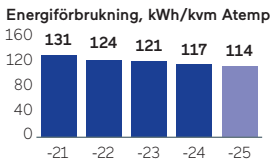
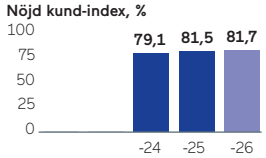
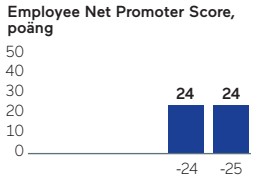
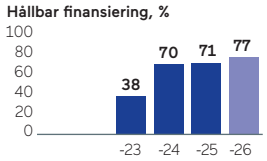
Finansiella mål för Trianon 2025–2030

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–sep 2026	Genomsnitt 5 år	Kommentar
Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>12 %		16% Mål: >12%	Nytt mål som redovisas för första gången Q1 2025.	Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,99 kr (0,86), vilket motsvarar en ökning om 16 procent.
Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>10 %		6% Mål: > 10%	8 % Genomsnittlig årlig avkastning	Avkastningen på eget kapital understiger målet och ligger strax över avkastningen för föregående år.
Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.	<55 %		55 % Mål: < 55%	55 %	Nettobelåningsgraden har påverkats av förvärvade fastigheter under perioden men ligger i nivå med målet.
Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.	1,75 ggr		2,03 ggr Mål: > 1,75 ggr	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
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_2e/kvm.	Mål 2030 4,6		Utfall 2025: 7,5 kg CO_2e/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		Utfall jan–sep 2026: 77,4 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–sep har energiförbrukningen minskat med 1,2 procent jämfört med samma period föregående år.
Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Mäts genom Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.	Mål 2030 83		Utfall Q3 2026: 81,7 %	NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Utfallet har ökat med cirka 2,6 procentenheter till 81,7 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		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		Utfall Q3 2026: 77 %	Hållbarhetslänkade lån kopplas till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning. Andel hållbar finansiering uppgick till 77 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 sommarjobb 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: 4,7 %
Fastighetsportfölj: 464 000 kvm
Fastighetsvärde: 13,2 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	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025	Okt–sep 2025/2026
Hyresintäkter	206,6	193,0	620,0	592,0	787,3	815,3
Fastighetskostnader	-59,8	-56,8	-204,4	-198,6	-262,8	-268,7
Övriga intäkter	1,2	1,2	5,8	3,7	5,3	7,4
Driftnetto	**148,0**	**137,4**	**421,4**	**397,1**	**529,8**	**554,0**
Central administration	-23,0	-17,9	-60,2	-53,1	-74,7	-81,8
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	1,1	3,2	8,3	8,7	9,4	9,0
varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture	*2,0*	*1,9*	*6,7*	*8,6*	*11,2*	*9,3*
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,8	-1,5	-5,5	-4,6	-6,1	-7,0
Finansnetto	-59,5	-59,7	-179,7	-185,7	-243,0	-237,0
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	**64,7**	**61,6**	**184,3**	**162,5**	**215,4**	**237,2**
Förvaltningsresultat	**65,6**	**60,3**	**182,7**	**162,3**	**217,2**	**237,6**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4,7	9,7	28,5	97,2	191,0	122,3
Värdeförändring derivat	76,9	29,1	57,4	-20,3	-19,9	57,7
Resultat före skatt	**146,4**	**100,4**	**270,1**	**239,4**	**386,5**	**417,2**
Skatt på periodens resultat	-24,8	-19,6	-41,4	-42,9	-77,9	-76,4
Periodens resultat	**121,6**	**80,8**	**228,6**	**196,5**	**308,6**	**340,8**
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	**121,6**	**80,8**	**228,6**	**196,5**	**308,6**	**340,8**
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	121,6	80,8	228,6	196,5	308,6	340,8
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]	0,66	0,43	1,24	1,02	1,61	1,84
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,66	0,43	1,24	1,02	1,61	1,84
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental[2]	184 374,7	184 374,7	184 374,7	189 708,0	188 363,7	184 374,7
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	184 374,7	184 374,7	184 374,7	189 708,0	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–september 2026 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter
Hyresintäkterna för perioden uppgick till 620,0 Mkr (592,0), vilket motsvarar en ökning med 4,7 procent.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 0,4 Mkr (5,3) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har hittills i år uppgått till 14 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (97). Det totala hyresvärdet uppgick till 878,6 Mkr (817,5).

Övriga intäkter
Övriga intäkter uppgick till 5,8 Mkr (3,7) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till 204,4 Mkr (198,6). Fastighetskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Under första tre kvartalen har 54 lägenheter (57) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftnetto
Driftnettot uppgick till 421,4 Mkr (397,1) för perioden.

Överskottsgraden uppgick till 68 procent (67).

Central administration
Central administration uppgick till 60,2 Mkr (53,1). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncerngemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 78 (77) varav 39 (37) tjänstepersoner. I totalt antal anställda ingår 5 personer i arbetsmarknadsprojekt för Trianons hyresgäster tillsammans med Arbetsförmedlingen.

Central administration belastas med befarade kundförluster om 3,8 Mkr (1,5). Tredje kvartalet belastas med befarade kundförluster om 2,8 Mkr.

Reservering av engångskostnader avseende vd-byte har belastat central administration med cirka 3 Mkr under de första nio månaderna varav cirka 2 Mkr under tredje kvartalet.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 8,3 Mkr (8,7) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 6,7 Mkr (8,6). Trianons största joint venture i Burlöv har störst påverkan på förvaltningsresultatet.

Finansnetto
Finansnettot uppgick till -179,7 Mkr (-185,7) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,4 procent (3,5).

Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträtter uppgick till 5,5 Mkr (4,6).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 28,5 Mkr (97,2) för perioden. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej fränträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5).

Genomsnittlig avkastning i fastighetsportföljen har sjunkit från 4,8 procent till 4,7 procent, avrundat till en decimal. Den genomsnittliga avkastningen har påverkats av vakanser i det kommersiella beståndet i en enskild fastighet, där en del av lokalerna hyrts ut efter kvartalets utgång. Påverkan på den genomsnittliga avkastningen uppgick till totalt 3 punkter.

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 57,4 Mkr (-20,3) för perioden. För mer information se sidan 12.

Skatt
Redovisad skatt för perioden uppgick till -41,4 Mkr (-42,9).

Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -29,6 Mkr (-47,1) samt hänförligt till värdeförändringar av derivatinstrument till -11,8 Mkr (4,2).

Totalresultat
Periodens totalresultat uppgick till 228,6 Mkr (196,5), vilket är hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 1,24 kr per aktie (1,02).

Avkastningen på eget kapital uppgick till 5,7 procent (5,1).

Tredje kvartalets totalresultat uppgick till 121,6 Mkr (80,8) motsvarande 0,66 kr per aktie (0,43) och avkastning på eget kapital om 9,0 procent (6,2).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 164,4	12 342,3	12 557,9
Nyttjanderätt, tomträtter	218,6	182,4	182,4
Maskiner och inventarier	6,0	4,4	6,9
Summa materiella anläggningstillgångar	**13 388,9**	**12 529,2**	**12 747,2**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint venture	438,2	430,3	433,9
Fordringar på intresseföretag och joint venture	97,8	34,7	96,7
Derivatinstrument	63,0	12,6	0,0
Andra långfristiga fordringar	17,1	24,3	17,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	**616,1**	**501,9**	**547,8**
Uppskjuten skattefordran	160,5	141,0	159,4
Summa anläggningstillgångar	**14 165,5**	**13 172,1**	**13 454,3**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	102,7	136,2	108,0
Fordringar på intresseföretag och joint venture	12,9	78,7	1,0
Likvida medel	97,4	128,9	138,4
Summa omsättningstillgångar	**212,9**	**343,8**	**247,4**
SUMMA TILLGÅNGAR	**14 378,4**	**13 515,9**	**13 701,8**

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 495,7	5 255,5	5 312,4
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	**5 495,7**	**5 255,5**	**5 312,4**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 452,8	3 491,0	3 729,9
Övriga långfristiga skulder	15,1	19,5	15,1
Leasingskulder	218,6	182,4	182,4
Derivatinstrument	95,9	94,9	85,7
Uppskjuten skatteskuld	994,4	918,6	950,7
Summa långfristiga skulder	**5 776,6**	**4 706,4**	**4 963,8**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 866,3	3 278,1	3 174,7
Derivatinstrument	0,0	8,3	4,5
Checkräkningskredit	17,9	26,6	0,0
Övriga kortfristiga skulder	221,9	241,0	246,5
Summa kortfristiga skulder	**3 106,1**	**3 554,0**	**3 425,6**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**14 378,4**	**13 515,9**	**13 701,8**

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 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 162,0 Mkr (134,3) 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 tillträddes 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 tillträddes den 30 januari 2026.

Fastigheten Gullvivan 5 i Vimmerby såldes under andra kvartalet genom fastighetsaffär.

Projektportfölj

Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala.

Totalt cirka 1 300 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 City 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 13 164,4 Mkr (12 342,3). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 28,5 Mkr (97,2) och beror till största delen på värdehöjande investeringar samt genomförda externa värderingar under perioden. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,7 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5). Genomsnittlig avkastning i fastighetsportföljen har sjunkit från 4,8 procent till 4,7 procent, avrundat till en decimal. Den genomsnittliga avkastningen har påverkats av vakanser i det kommersiella beståndet i en enskild fastighet, där en del av lokalerna hyrts ut efter kvartalets utgång. Påverkan på den genomsnittliga avkastningen uppgick till totalt 3 punkter.

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

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 sep 2026	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025
Verkligt värde vid periodens ingång	13 102,8	13 046,1	12 557,9	12 342,3	12 298,7
Investeringar via bolag[1]	0,0	0,0	368,7	110,0	0,0
Investeringar nya förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	59,3	0,0	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter	56,9	49,6	55,5	76,8	51,1
Försäljning fastigheter, direkt och via bolag	0,0	-12,0	0,0	0,0	-17,2
Försäljning till joint venture	0,0	0,0	0,0	-65,0	0,0
Värdeförändring	4,7	19,0	4,7	93,8	9,7
Verkligt värde vid periodens utgång	**13 164,4**	**13 102,8**	**13 046,1**	**12 557,9**	**12 342,3**

[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			55		Ej beslutat	
Svedala 25:18	120	12 000			11		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	**192**	**22 050**	**900**	**0**	**67**	**0**		
Projekt under detaljplanering								
Spiralen 10, Malmö	160	17 000 [2]			50		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	**160**	**17 000**	**0**	**0**	**50**	**0**		
Summa projektportfölj	**352**	**39 050**	**900**	**0**	**117**	**0**		

[1] Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.
[2] Bedömd tillkommande bostadsbyggrätt på kv Spiralen inklusive avtalade, ännu ej tillträdda 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		50		Ej beslutat	
Tågarp 15:4 Etapp 1, p-hus (Burlöv Center)		20 000			118		2025	2026
Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)	630	72 000			9		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**	**273**	**0**		
Projekt under detaljplanering								
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400			97		Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö		9 100			5		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	**130**	**22 500**	**0**	**0**	**101**	**0**		
Summa projektportfölj	**1 282**	**154 100**	**25 300**	**0**	**374**	**0**		

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

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 319,1 Mkr (6 769,1) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 17,9 Mkr (26,6). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 595,0 Mkr (497,5) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Obligationslån med förfall i oktober 2026 under andra 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.

Räntebindningen uppgick till 2,0 år (3,4) vid kvartalets utgång. Efter periodens utgång har räntebindningen ökat till 2,3 år. Räntesäkringsgraden uppgick vid kvartalets utgång till 59 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 672 Mkr (1 161) och har minskat sedan föregående år till följd av omfinansieringar till rörlig ränta.

Derivatportföljens värde i balansräkningen uppgick till 95,9 Mkr (103,2) i skuld samt till 63,0 Mkr (12,6) i fordran vid periodens utgång.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,4 procent (3,5) inklusive swapräntor.

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

Belåningsgraden uppgick till 55,0 procent (54,0). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 50,4 procent (49,3). Belåningsgraden har minskat sedan föregående kvartal.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 495,7 Mkr (5 255,5). Eget kapital per aktie uppgick till 29,81 kronor per aktie (28,50). Soliditeten uppgick till 38,2 procent (38,9) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 97,4 Mkr (128,9). Outnyttjad checkkredit uppgick till 42,1 Mkr (33,4) 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 77 procent av totala räntebärande skulder.

Kassaflöde

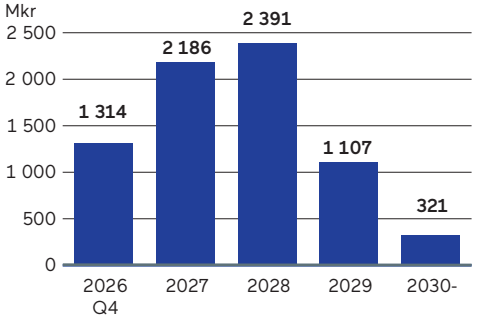
Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 174,9 Mkr (151,9) för perioden. Totalt kassaflöde för perioden uppgick till -41,0 Mkr (4,4). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -162,0 Mkr (-134,3). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 1 062,5 Mkr (457,6), amorteringar och återbetalning av lån om -648,7 Mkr (-478,8). Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 97,4 Mkr (128,9).

Finansiella derivatinstrument

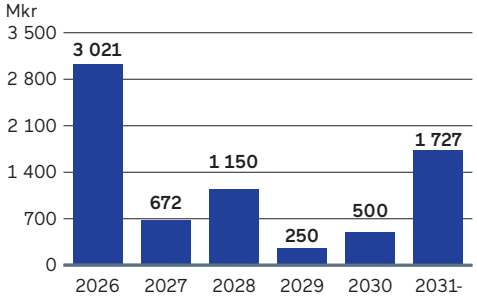
Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2028	1 150	11,5	2,5
2029	250	0,3	3,0
2030	500	7,4	2,8
2031	500	11,1	2,7
2032	727	16,4	2,8
2033	500	13,6	2,9
Summa	**3 627**	**60,3**	**2,7**

Skuld avseende räntecapar uppgick till -93,2 Mkr vid periodens utgång.

Kapitalbindning



Räntebindning



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Totalt eget kapital vid periodens början	**5 312,4**	**5 415,0**	**5 415,0**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
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	-3,9	-5,2
Indragning av aktier [1]	0,0	-352,0	-352,0
Aktiesparprogram [2]	0,9	0,0	0,0
Omklassificering	-0,1	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	**228,6**	**196,5**	**308,6**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	**5 495,7**	**5 255,6**	**5 312,4**
Totalt eget kapital vid periodens slut	**5 495,7**	**5 255,5**	**5 312,4**

[1] Indragning av 16 000 000 B-aktier har gjorts den 31 mars 2025.
[2] Aktiesparprogram enligt beslut på årsstämma 2025 och 2026. För mer information se sidan 24.

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	421,4	397,1	529,8
Central administration	-60,2	-53,1	-74,7
Betalt finansnetto	-188,6	-191,9	-255,9
Ej kassaflödespåverkande poster	2,3	1,6	2,2
Betald inkomstskatt	0,0	-1,9	-21,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	**174,9**	**151,9**	**179,9**
Förändringar rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	2,7	-7,7	22,4
Förändringar av rörelseskulder	-32,7	-24,8	10,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**144,9**	**119,3**	**212,3**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-162,0	-134,3	-211,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-350,5	-11,4	-119,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58,3	0,0	0,0
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,7	-0,6	-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	20,0	20,0
Kapitaltillskott till intresseföretag och joint venture	0,0	-10,1	-11,8
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-12,2	-31,0	18,0
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,2	0,3	-0,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-571,4**	**-116,4**	**-235,4**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	1 062,5	457,6	599,5
Amortering av lån	-88,8	-82,4	-106,0
Återbetalning av övriga lån och skulder	-559,9	-396,4	-397,3
Förändring av checkkredit	17,9	26,6	0,0
Utdelning	-46,1	0,0	0,0
Hybridobligation, återköp	0,0	0,0	-54,0
Hybridobligation, utdelning	0,0	-3,9	-5,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**385,5**	**1,5**	**36,9**
Periodens kassaflöde	**-41,0**	**4,4**	**13,9**
Likvida medel vid periodens ingång	138,4	124,5	124,5
Likvida medel vid periodens utgång	97,4	128,9	138,4

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag
I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas 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 ränta på 3,55 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden. Räntesatsen har baserats på 3,3 procents genomsnittlig ränta med tillägg av 0,25 procent med hänsyn taget till höjning av Riksbankens styrränta under fjärde kvartalet 2026.

Intjäningsförmåga kr/aktie
1,41

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	30 sep 2026	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025
Hyresvärde	878,6	872,6	872,3	838,5	817,5
Vakanser	-22,5	-20,7	-22,3	-21,9	-22,2
Kontrakterade vakanser	-1,2	-2,4	-0,8	-0,5	-0,3
Rabatter	-6,1	-6,5	-6,9	-7,4	-5,6
Övriga intäkter	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Hyresintäkter	**849,8**	**844,0**	**843,3**	**809,7**	**790,4**
Fastighetskostnader	-240,4	-238,1	-238,1	-227,0	-216,8
Fastighetsadministration	-23,9	-23,9	-23,9	-22,8	-21,9
Driftnetto	**585,5**	**582,0**	**581,3**	**559,9**	**551,8**
Överskottsgrad, %	*69*	*69*	*69*	*69*	*70*
Central administration	-70,0	-70,0	-70,0	-70,0	-69,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	8,0	8,0	9,5	9,2	9,0
Tomträttsavgäld	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	-6,1
Finansnetto [1]	-257,0	-238,9	-241,8	-230,0	-233,3
Förvaltningsresultat	**259,2**	**273,9**	**271,8**	**261,7**	**252,1**
Räntetäckningsgrad, ggr	*2,01*	*2,15*	*2,12*	*2,14*	*2,08*
Intjäningsförmåga per aktie, kr [2]	*1,41*	*1,49*	*1,47*	*1,42*	*1,37*

[1] Beräknat på en genomsnittsränta om 3,55 procent på nettoskuld vid periodens utgång. Räntesatsen har baserats på 3,3 procents ränta med tillägg av 0,25% med hänsyn taget till höjning av Riksbankens styrränta under fjärde kvartalet 2026.
[2] Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.


Kv Hanna, Burlöv

Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolvmåndersbasis för intressebolag och joint venture. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas 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 bostadsfastighet 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 sep 2026	30 jun 2026	31 mar 2026	31 dec 2025	30 sep 2025
Hyresvärde	127,9	127,4	132,1	130,8	128,6
Vakanser	-17,1	-16,3	-19,9	-24,0	-24,3
Kontrakterade vakanser	0,0	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1
Rabatter	-5,4	-5,9	-3,9	-3,2	-2,8
Hyresintäkter	**105,4**	**104,8**	**108,2**	**103,4**	**101,4**
Fastighetskostnader	-41,9	-41,9	-41,9	-42,7	-41,9
Fastighetsadministration	-2,1	-2,1	-2,3	-1,9	-1,8
Driftnetto	**61,4**	**60,8**	**64,0**	**58,8**	**57,7**
Överskottsgrad, %	*58*	*58*	*59*	*57*	*57*
Central administration	-13,1	-13,1	-13,1	-13,0	-12,6
Tomträttsavgäld	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Finansnetto	-31,3	-30,6	-30,7	-26,5	-26,3
Förvaltningsresultat	**16,6**	**16,8**	**19,8**	**19,0**	**18,4**

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 Skjutsstallen 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

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde Mkr	Fastighetsvärde Kr/kvm	Hyresvärde Mkr	Hyresvärde Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder [1]	83	4 611	328 052	9 600	29 263	612	1 866
Samhäll/kommersiellt	33	223	108 339	3 038	28 039	238	2 198
Summa exklusive projektfastigheter	**116**	**4 834**	**436 391**	**12 638**	**28 959**	**850**	**1 948**
Fastigheter (ej frånträdda) [2]	15	183	13 610	324	23 785	18	1 322
Projekt	9	4	18 533	300	-	10	-
Summa inklusive projektfastigheter	**140**	**5 021**	**468 534**	**13 261**	**28 304**	**879**	**1 875**

	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyres-intäkter, Mkr	Driftnetto, Mkr	Överskotts-grad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Fastighetskategori						
Bostäder [1]	98	602	417	69	434	4,5
Samhäll/kommersiellt	94	223	158	71	164	5,4
Summa exklusive projektfastigheter	**97**	**826**	**576**	**70**	**598**	**4,7**
Fastigheter (ej frånträdda) [2]	99	18	9	53	10	3,1
Projekt	-	5	-1	-	0	-
Summa inklusive projektfastigheter	**97**	**849**	**585**	**69**	**608**	**4,6**

Fastigheternas indelning enligt ovan baserar sig på övervägande andel av hyresvärde.
[1] Hyresvärdet per 2026-10-01 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.

Direktavkastning
4,7 %

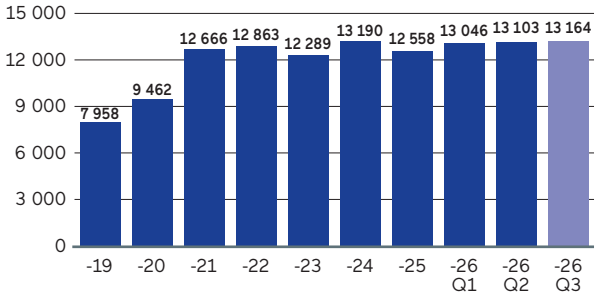
Genomsnittshyra bostäder
1 731 kr/kvm

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

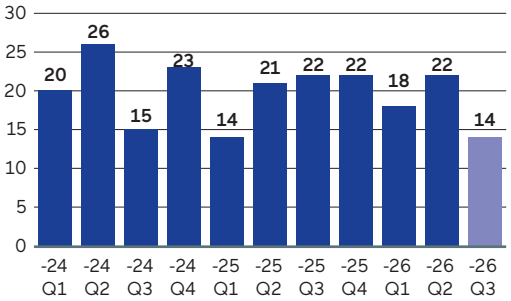
För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Genomsnittlig avkastning i fastighetsportföljen har sjunkit från 4,8 procent till 4,7 procent, avrundat till en decimal. Den genomsnittliga avkastningen har påverkats av vakanser i det kommersiella beståndet i en enskild fastighet, där en del av lokalerna hyrts ut efter kvartalets utgång. Påverkan på den genomsnittliga avkastningen uppgick till totalt 3 punkter.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



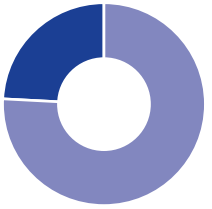
Antal renoverade lägenheter per kvartal



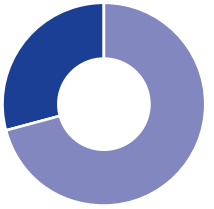
Potential renovering lägenheter



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 26. 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	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025	Okt–sep 2025/2026
Avkastning på eget kapital, %	9,0	6,2	5,7	5,1	6,0	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,09	2,03	2,03	1,87	1,89	2,00
Soliditet, %	38,2	38,9	38,2	38,9	38,8	38,2
Genomsnittlig ränta, %	3,24	3,52	3,37	3,51	3,41	3,36
Förvaltningsresultat, Mkr	65,6	60,3	182,7	162,3	217,2	237,6
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	8,8	22,8	12,5	22,1	22,0	14,5
Resultat före skatt, Mkr	146,4	100,4	270,1	239,4	386,5	417,2
Periodens totalresultat, Mkr	121,6	80,8	228,6	196,5	308,6	121,6
Eget kapital, Mkr	5 495,7	5 255,5	5 495,7	5 255,5	5 312,4	5 495,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 495,7	5 204,9	5 495,7	5 204,9	5 312,4	5 495,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 362,5	6 123,7	6 362,5	6 123,7	6 194,0	6 362,5
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 362,5	6 073,1	6 362,5	6 073,1	6 194,0	6 362,5
Balansomslutning, Mkr	14 378,4	13 515,9	14 378,4	13 515,9	13 701,8	14 378,4

Aktierelaterade	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025	Okt–sep 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	184 374,7	184 374,7	189 708,0	188 363,7	184 374,7
Eget kapital per aktie, kr	29,81	28,50	29,81	28,50	28,81	29,81
Eget kapital per aktie, kr [2]	29,81	28,23	29,81	28,23	28,81	29,81
Resultat per aktie, kr [1]	0,66	0,43	1,24	1,02	1,61	1,84
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,36	0,33	0,99	0,86	1,15	1,29
Förändring förvaltningsresultat per aktie, %	9	33	16	25	27	20
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	34,51	33,21	34,51	33,21	33,59	34,51
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr [2]	34,51	32,94	34,51	32,94	33,59	34,51

[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	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025	Okt–sep 2025/2026
Hyresintäkter, Mkr	206,6	193,0	620,0	592,0	787,3	815,3
Driftnetto, Mkr	148,0	137,4	421,4	397,1	529,8	554,0
Hyresvärde, Mkr	878,6	817,5	878,6	817,5	838,5	878,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	96,6	96,6	96,6	96,5	96,6
Överskottsgrad, %	71,6	71,2	68,0	67,1	67,3	67,9
Förvaltningsmarginal, %	59,6	61,2	57,4	57,3	57,0	57,1
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	55,0	54,0	55,0	54,0	53,9	55,0
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	50,4	49,3	50,4	49,3	49,4	50,4
Driftnetto genom belåning, %	8,5	8,6	8,1	8,3	8,2	8,0
Andel bostadsfastigheter, %	77	76	77	76	76	77
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	464	443	464	443	443	464

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025	Okt–sep 2025/2026
Hyresintäkter	206,6	193,0	620,0	592,0	787,3	815,3
Övriga intäkter	1,2	1,2	5,8	3,7	5,3	7,4
Fastighetskostnader	-59,8	-56,8	-204,4	-198,6	-262,8	-268,7
Driftnetto	**148,0**	**137,4**	**421,4**	**397,1**	**529,8**	**554,0**
Överskottsgrad, %	**71,6**	**71,2**	**68,0**	**67,1**	**67,3**	**67,9**
Eget kapital	5 495,7	5 255,5	5 495,7	5 255,5	5 312,4	5 495,7
Balansomslutning	14 378,4	13 515,9	14 378,4	13 515,9	13 701,8	14 378,4
Soliditet, %	**38,2**	**38,9**	**38,2**	**38,9**	**38,8**	**38,2**
Räntebärande skulder, långfristiga	4 452,8	3 491,0	4 452,8	3 491,0	3 729,9	4 452,8
Räntebärande skulder, kortfristiga	2 866,3	3 278,1	2 866,3	3 278,1	3 174,7	2 866,3
Checkräkningskredit	17,9	26,6	17,9	26,6	0,0	17,9
Likvida medel	-97,4	-128,9	-97,4	-128,9	-138,4	-97,4
Räntebärande nettoskuld	7 239,6	6 666,7	7 239,6	6 666,7	6 766,1	7 239,6
Förvaltningsfastigheter	13 164,4	12 342,3	13 164,4	12 342,3	12 557,9	13 164,4
Belåningsgrad, %	**55,0**	**54,0**	**55,0**	**54,0**	**53,9**	**55,0**
Resultat före skatt	146,4	100,4	270,1	239,4	386,5	417,2
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-81,7	-38,8	-85,8	-76,9	-171,1	-180,0
Återläggning av finansnetto	59,5	59,7	179,7	185,7	243,0	237,0
Justerat resultat före skatt	124,3	121,2	364,0	348,2	458,4	474,2
Finansnetto	-59,5	-59,7	-179,7	-185,7	-243,0	-237,0
Räntetäckningsgrad, ggr	**2,09**	**2,03**	**2,03**	**1,87**	**1,89**	**2,00**

Mkr, om inget annat anges	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025	Okt–sep 2025/2026
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	121,6	80,8	228,6	196,5	308,6	340,8
Beräknat årstakt	486,4	323,2	304,9	262,0	308,6	340,8
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 434,5	5 215,8	5 392,3	5 148,4	5 181,2	5 364,9
Avkastning på eget kapital, %	**9,0**	**6,2**	**5,7**	**5,1**	**6,0**	**6,4**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 495,7	5 255,5	5 495,7	5 255,5	5 312,4	5 495,7
Återläggning av uppskjuten skatt	994,4	918,6	994,4	918,6	950,7	994,4
Återläggning av derivatskuld	95,9	103,2	95,9	103,2	90,2	95,9
Återläggning av derivatfordran	-63,0	-12,6	-63,0	-12,6	0,0	-63,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-160,5	-141,0	-160,5	-141,0	-159,4	-160,5
Långsiktigt substansvärde	**6 362,5**	**6 123,7**	**6 362,5**	**6 123,7**	**6 194,0**	**6 362,5**
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	**6 362,5**	**6 073,1**	**6 362,5**	**6 073,1**	**6 194,0**	**6 362,5**
Driftnetto	148,0	137,4	421,4	397,1	529,8	554,0
Central administration	-23,0	-17,9	-60,2	-53,1	-74,7	-81,8
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,8	-1,5	-5,5	-4,6	-6,1	-7,0
Förvaltningsöverskott	123,1	118,0	355,7	339,5	449,0	465,2
Hyresintäkter	206,6	193,0	620,0	592,0	787,3	815,3
Förvaltningsmarginal, %	**59,6**	**61,2**	**57,4**	**57,3**	**57,0**	**57,1**
Driftnetto	148,0	137,4	421,4	397,1	529,8	554,0
Återläggning av fastighetsadministration	6,1	5,6	18,4	16,2	22,3	24,5
Driftnetto exkl adminkostnader	154,1	143,0	439,8	413,3	552,1	578,5
Beräknat årstakt	616,3	571,9	586,4	551,1	552,1	578,5
Nettoskuld	7 239,6	6 666,7	7 239,6	6 666,7	6 766,1	7 239,6
Driftnetto genom belåning, %	**8,5**	**8,6**	**8,1**	**8,3**	**8,2**	**8,0**

Moderbolagets räkenskaper

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

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

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 79,1 Mkr (74,1). Rörelseresultatet uppgick till -9,8 Mkr (-5,3). Värdeförändringar derivat uppgick till -5,6 Mkr (-25,9) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 1,2 Mkr (5,2).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jan–dec 2025
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	27,4	24,4	79,1	74,1	100,7
Övriga rörelseintäkter	0,1	2,8	0,3	2,9	3,2
Summa rörelseintäkter	**27,5**	**27,1**	**79,4**	**77,0**	**103,9**
Rörelsens kostnader	-29,5	-28,8	-89,2	-82,3	-127,2
Rörelseresultat	**-2,0**	**-1,7**	**-9,8**	**-5,3**	**-23,3**
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,5	-10,0	156,6	149,6
Finansnetto	-1,0	1,1	-2,5	6,1	14,3
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	14,1	4,1	-5,6	-25,9	-13,0
Resultat efter finansiella poster	**11,1**	**4,0**	**-27,9**	**131,5**	**127,6**
Bokslutsdispositioner	0,0	1,8	0,0	1,8	38,2
Resultat före skatt	**11,1**	**5,9**	**-27,9**	**133,3**	**165,8**
Skatt på periodens resultat	-2,9	-0,8	1,2	5,2	0,8
Periodens resultat	**8,2**	**5,0**	**-26,7**	**138,5**	**166,6**

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	801,4	824,3	817,4
Fordringar på koncernföretag	1 627,1	1 605,6	1 438,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 472,5	1 398,5	1 439,3
Summa anläggningstillgångar	**3 901,0**	**3 828,5**	**3 695,5**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	24,6	183,8	74,3
Fordringar på koncernföretag	629,8	635,3	534,6
Kassa och bank	78,4	63,9	101,2
Summa omsättningstillgångar	**732,8**	**882,9**	**710,1**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 633,9**	**4 711,4**	**4 405,6**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	156,1	156,2	156,1
Fritt eget kapital	1 516,8	1 616,0	1 588,7
Summa eget kapital	**1 672,9**	**1 772,2**	**1 744,8**
Periodiseringsfonder	**8,8**	**8,8**	**8,8**
Avsättningar för skatter	**15,4**	**14,9**	**15,4**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	749,1	497,5	0,0
Derivatinstrument	95,9	94,9	85,7
Skulder till koncernföretag	1 005,6	960,5	986,8
Summa långfristiga skulder	**1 850,6**	**1 552,8**	**1 072,5**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	493,6	630,8	1 131,4
Checkräkningskredit	17,9	26,6	0,0
Derivatinstrument	0,0	8,3	4,5
Skulder till koncernföretag	541,1	594,7	383,2
Övriga skulder	33,6	102,3	45,0
Summa kortfristiga skulder	**1 086,3**	**1 362,7**	**1 564,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**4 633,9**	**4 711,4**	**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.

	Totalt		Bostäder		Samhäll/kommersiellt	
Mkr	**Jan–sep 2026**	**Jan–sep 2025**	**Jan–sep 2026**	**Jan–sep 2025**	**Jan–sep 2026**	**Jan–sep 2025**
Hyresintäkter	616,4	587,1	457,9	427,8	158,5	159,2
Fastighetskostnader	-200,7	-193,5	-153,3	-145,3	-47,4	-48,2
Driftnetto	**415,7**	**393,6**	**304,6**	**282,6**	**111,1**	**111,0**
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-5,5	-4,6	-5,4	-4,5	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	32,1	97,6	24,8	79,6	7,3	18,0
Segmentsresultat	**442,3**	**486,6**	**324,0**	**357,7**	**118,3**	**128,9**
Ej fördelade poster						
Driftnetto avseende projektfastigheter	-0,1	-0,2				
Övriga intäkter och central administration	-54,4	-49,4				
Resultat från intresseföretag och joint venture	8,3	8,7				
Finansnetto exklusive tomträtter	-179,7	-185,7				
Värdeförändring projektfastigheter	-3,6	-0,4				
Värdeförändring derivat	57,4	-20,3				
Resultat före skatt	**270,1**	**239,4**				
Verkligt värde per segment	12 864,3	12 027,9	9 923,5	9 137,9	2 940,8	2 890,0
Verkligt värde projekt	300,1	314,5				
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**13 164,4**	**12 342,3**	**9 923,5**	**9 137,9**	**2 940,8**	**2 890,0**
Överskottsgrad, %	68,0	67,1	66,5	66,0	70,1	69,7



Ny hyresgäst i Kil 1, Malmö

Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 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 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.



Badmössan 1, Malmö



Fastighetstekniker och hyresgäst, 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 november 2026

Olof Andersson
Styrelseordförande

Petra Krüger
Verkställande direktör

Joel Eklund
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

Malin Seippel
Styrelseledamot

Delårsrapporten har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisor i enlighet med standard för översiktlig granskning (ISRE) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation.

Granskningsrapport

Till styrelsen och Verkställande Direktören i
Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ)
Org nr 556183-0281

Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med ISA 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Malmö den 9 november 2026
Forvis Mazars AB

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Frukthandlarn på Limhamn, Malmö

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 september 2026 var 16,20 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,0 Mdkr den 30 september 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 31 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.

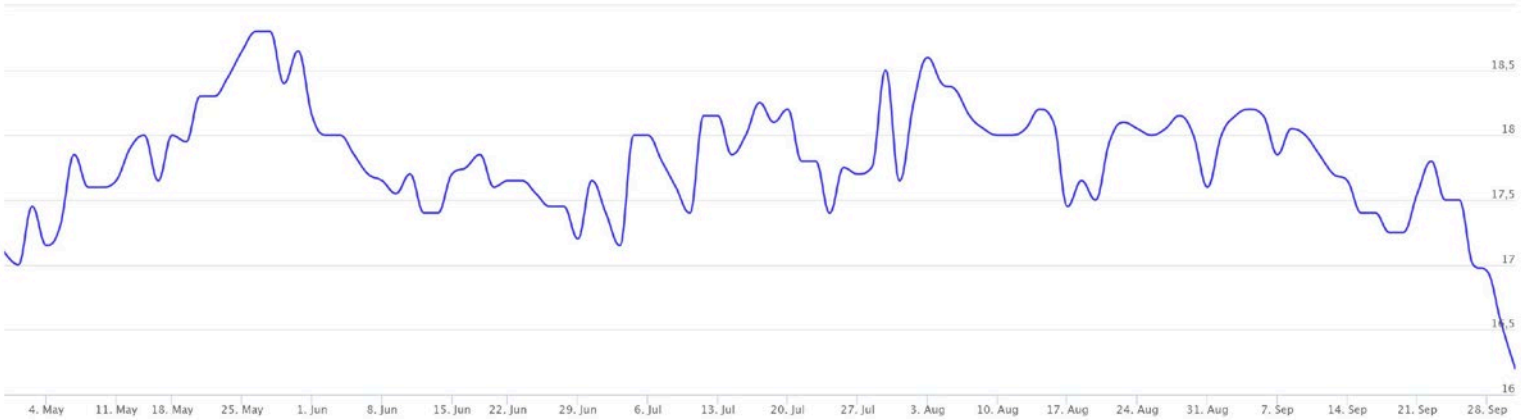
Ägare per den 30 september 2026

Namn	Summa Innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	56 536 806	30,66%	5 653 680,6	30,66%
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	11 882 890	6,44%	1 188 289,0	6,44%
Mats Cederholm privat och via bolag	9 194 618	4,99%	919 461,8	4,99%
Familjen Eklund privat och via bolag	8 734 749	4,74%	873 474,9	4,74%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	6 726 253	3,65%	672 625,3	3,65%
Carnegie Fastighetsfond	3 923 542	2,13%	392 354,2	2,13%
PriorNilsson	2 922 753	1,59%	292 275,3	1,59%
Futur	2 270 481	1,23%	227 048,1	1,23%
Övriga aktieägare	35 963 463	19,51%	3 596 346,3	19,51%
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 finansierats 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 driftnettot. Nyckeltalet är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.

Driftnetto
Hyresintäkter 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
Hyresintäkter 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 hänför sig till hybridobligationer.

Projektfastighet
Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

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

Räntebärande nettoskuld (nettoskuld)
Lång- och kortfristiga skulder samt utnyttjad checkräkningskredit minskat med likvida medel.

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

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

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

Soliditet
Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

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

Överskottsgrad
Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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

TRIANON

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

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

För ytterligare information

Petra Krüger
Verkställande direktör
petra.kruger@trianon.se
Tel. 040- 643 81 30

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 10 november 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