

PRESSMEDDELANDE 2025-11-07, kl 07.45

Delårsrapport januari-sept 2025: Förvaltningsresultatet ökar med 33 procent

Resultat i korthet för perioden januari – september 2025

- Hyresintäkterna ökade med 3 procent och uppgick till 592,0 Mkr (572,8). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent.
- Driftsöverskottet ökade med 0,5 procent och uppgick till 397,1 Mkr (395,3) och överskottsgraden uppgick till 67 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent och uppgick till 162,3 Mkr (133,0). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 25 procent och uppgick till 0,86 kr (0,68).
- Periodens resultat uppgick till 196,5 Mkr (25,0) motsvarande ett resultat per aktie om 1,02 kr per aktie (0,09) både före och efter utspädning.
- Avkastning på eget kapital uppgick till 5 procent (1).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 97,2 Mkr (37,1).
- Värdeförändring derivat uppgick till -20,3 Mkr (-30,7).

Resultat i korthet tredje kvartalet 2025

- Hyresintäkterna minskade med 2 procent och uppgick till 193,0 Mkr (197,6). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 8 procent.
- Driftsöverskottet minskade med 4 procent och uppgick till 137,4 Mkr (142,9) och överskottsgraden uppgick till 71 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent och uppgick till 60,3 Mkr (49,1). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 33 procent och uppgick till 0,33 kr (0,25).
- Periodens resultat uppgick till 80,8 Mkr (-47,2) motsvarande ett resultat per aktie om 0,43 kr per aktie (-0,24) både före och efter utspädning.
- Avkastning på eget kapital uppgick till 6 procent (-4).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 9,7 Mkr (81,1).
- Värdeförändring derivat uppgick till 29,1 Mkr (-71,6).

Väsentliga händelser

- Förvärvade fastigheten Nibelungen 1 i Malmö omfattande totalt 4 536 kvm med 97 lägenheter, varav 51 är uthyrda till Malmö stad. Det överenskomna fastighetsvärdet är 113 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheten tillträdde den 1 oktober 2025.
- Tecknade treårigt hyresavtal med Malmö stad gällande en yta om 880 kvm i fastigheten Nötskrikan 18 i centrala Malmö.
- Tecknade tioårigt hyresavtal med gym gällande en yta om 750 kvm i fastigheten Häggen på Värnhem i centrala Malmö.

- Trianon tillträdde 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.
- Räntesäkringsgraden uppgick till 80 procent vid periodens slut.
- Nettouthyrningen uppgick till 5 Mkr för de första nio månaderna.

VD Olof Andersson kommenterar:

Förvaltningsresultatet ökar med 33 procent

"De första nio månaderna fortsätter vi att förbättra våra nyckeltal. Perioden har präglats av god tillväxt och ett stärkt resultat och vi ökade vårt förvaltningsresultat per aktie tredje kvartalet med 33 procent. Januari till september ökade vi med 25 procent.

Tredje kvartalet minskade hyresintäkterna med 2 procent på grund av avyttringar, i jämförbart bestånd ökade vi dock med 7,5 procent. Avkastningen på eget kapital uppgick till 6 procent och väntas öka ytterligare framöver, i takt med genomförda hyreshöjningar, nya hyreskontrakt och förvärv. Med ovanstående i beaktning ser vi sannolikt ökande fastighetsvärden under 2026, vilket kommer påverka avkastningen på eget kapital positivt.

Starka nio månader

Under de första nio månaderna har vi ökat förvaltningsresultatet per aktie med 25 procent. Sju av de senaste åtta kvartalen har dessutom visat tvåsiffrig tillväxt i förvaltningsresultatet. Därtill har vi genomfört försäljningar på över en miljard kronor, samtliga till bokförda värden eller högre.

Vakanserna i det kommersiella beståndet fortsätter att minska och i bostadssegmentet har vi inga vakanser i ett fortsatt växande Malmö, som hittills i år fått 2 640 nya invånare. Den starka urbaniseringstrenden skapar fortsatt god efterfrågan på bostäder och lokaler – och bekräftar styrkan i vår strategi att växa med vår expansiva stad Malmö. Glädjande är att vi hittills i år tecknat nya avtal om 7,7 Mkr i det kommersiella beståndet. Bolagets vakansgrad uppgår till 2,8 procent, varav 0,9 procent finns i projektfastigheter som inte är uthyrningsbara för närvarande.

Trianons A-aktieägare har även beslutat att konvertera samtliga aktier till B-aktier, vilket kommer att ske under fjärde kvartalet. Detta ger förutsättningar för ökad likviditet i aktien. Dessutom har vi efter periodens utgång aviserat om återköp av resterande hybridobligationer på 54 Mkr, vilket innebär att vi får en enklare och mer transparent kapitalstruktur.

Återköp eller investeringar

Vi har i samband med försäljningar återköpt cirka 8 procent av utestående aktier. I det förra vd-ordet betonade jag att vi kontinuerligt väger ytterligare återköp av egna aktier mot nya affärsmöjligheter.

Förvärvet av Nibelungen 1 i Malmö som genomfördes under tredje kvartalet förväntas öka vår vinst per aktie i högre grad än om motsvarande kapital hade använts för återköp, framför allt på lång sikt. För närvarande utvärderar vi ytterligare två potentiella transaktioner med samma positiva effekt på resultatet per aktie. Vi utesluter inte framtida återköp, men vi väger dem alltid mot förvärv och investeringar i befintligt bestånd.

Vårt fokus ligger i dagsläget på att stärka vinst per aktie och långsiktig utveckling, snarare än på återköp och avveckling. Inte att förglömma påverkar återköp även likviditeten i aktien negativt.

Värdeskapande byggrättsportfölj

Vi har i dagsläget ingen BRF-organisation i Trianon. Efter periodens slut genomförde vi vår senaste joint venture med BRF-kunniga CoForma, där vi sålde en byggrätt för 64 Mkr. Affären är en värdemätare på vår byggrättsportfölj och med vår attraktiva projektportfölj planerar vi att vidareutveckla affären med våra byggrätter. Att verka i Malmö med fortsatt tillväxt och stark efterfrågan, innebär stora möjligheter till värdeskapande framåt. Våra tre stora utvecklingsprojekt är Sorgenfri i centrala Malmö, Burlövs station norr om Malmö samt Limhamn med prestigeprojektet silorna på attraktivt havsnära läge.

Framgångsrik energieffektivisering

Vårt systematiska arbete med energieffektivisering ger goda resultat och de första nio månaderna har vi minskat energiförbrukningen med cirka 7 procent. När det gäller F- och G-fastigheterna kommer vi att halvera antalet efter genomförda investeringar och ser goda förutsättningar att eliminera dessa helt. Detta har och kommer att ha positiv resultateffekt.

Mål och fokus framåt

Vi ser fortsatt positivt på utvecklingen och förväntar oss en tvåsiffrig tillväxt i förvaltningsresultatet även under 2026. Årsskiftet innebär hyreshöjningar som kommer att överstiga inflationen med god marginal. Samtidigt förväntar vi oss lägre finansieringskostnader och för närvarande upplever vi god tillgång på kapital. Med låga vakanser och säkra hyresintäkter har vi stabila fastighetsvärden. Fastighetsbeståndet har en genomsnittlig direktavkastning på 4,8 procent.

Vår starka balansräkning med 54 procent i belåningsgrad på fastigheterna och 49 procent på balansomslutningen ger oss handlingsutrymme att ta vara på de affärsmöjligheter som dyker upp. Under året har jag köpt 3,8 miljoner aktier i Trianon, vilket visar min tro på bolaget. Trianon har ett engagerat team och vi fortsätter på den inslagna vägen med stort fokus på att skapa aktieägarvärde.”

Malmö 7 november 2025

Olof Andersson
VD

Presentation av delårsrapporten

En konferens på Teams för investerare, analytiker och media kommer att hållas den **7 november kl 08:30 – 09:00**. Rapporten presenteras av Olof Andersson, VD och Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD.

Anslutning till mötet

Anslut till mötet genom att klicka på denna [Teamslänk](#).

För att delta i behövs ingen föranmälan. Vänligen anslut fem minuter innan utsatt tid för att möjliggöra för mötet att starta i tid.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, KONTAKTA:

Olof Andersson, VD
Telefon: 040 611 34 97, olof.andersson@trianon.se

Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD
Telefon: 040 611 34 85, mari-louise.hedbys@trianon.se

Denna information är sådan information som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 7 november 2025, kl 07.45.

OM TRIANON

Trianon är ett börsnoterat och entreprenörsdrivet fastighetsbolag med huvudkontor i Malmö. Bolaget grundades 1973 och äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på bostäder, kompletterat med kommersiella lokaler. Trianons fastighetsbestånd omfattar 123 fastigheter om 444 000 kvm i uthyrningsbar yta, fördelat på cirka 76 procent bostäder och 24 procent kommersiella fastigheter. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde på cirka 12,3 miljarder kronor per den 30 september 2025.

Verksamheten präglas av långsiktighet och en tydlig inriktning på hållbar och värdeskapande stadsutveckling där socialt, ekonomiskt och miljömässigt ansvar går hand i hand. Trianons aktie är noterad på Nasdaq Stockholm under kortnamnet TRIAN B.