

PRESSMEDDELANDE 2026-02-13, kl 07:45

Bokslutskommuniké och Q4 januari-december 2025:

Hög tillväxt i förvaltningsresultatet med finansiell stabilitet

Resultat i korthet för perioden januari – december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 2 procent och uppgick till 787,3 Mkr (772,5). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.
- Driftsöverskottet var i nivå med föregående år och uppgick till 529,8 Mkr (530,3) och överskottsgraden uppgick till 67 procent (69). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 4 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent och uppgick till 217,2 Mkr (178,0). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 27 procent och uppgick till 1,15 kr (0,91).
- Periodens resultat uppgick till 308,6 Mkr (224,8) motsvarande ett resultat per aktie om 1,61 kr per aktie (1,11).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 6,0 procent (4,3).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 191,0 Mkr (156,4).
- Värdeförändring derivat uppgick till -19,9 Mkr (57,2).
- Det långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 33,59 kr (31,22).

Resultat i korthet fjärde kvartalet 2025

- Hyresintäkterna minskade med 2 procent och uppgick till 195,3 Mkr (199,6). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent.
- Driftsöverskottet minskade med 2 procent och uppgick till 132,6 Mkr (135,0) och överskottsgraden uppgick till 68 procent (68). I jämförbart bestånd ökade driftnettot med 5 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent och uppgick till 54,9 Mkr (45,0). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 32 procent och uppgick till 0,30 kr (0,22).
- Periodens resultat uppgick till 112,2 Mkr (199,9) motsvarande ett resultat per aktie om 0,60 kr per aktie (1,00).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 8,5 procent (15,0).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 93,8 Mkr (119,3).
- Värdeförändring derivat uppgick till 0,4 Mkr (87,9).

Väsentliga händelser 2025

- Miljardaffär gjordes i början av året med en av Trianons storägare Briban Invest AB, avseende försäljning av fastigheter i Malmö och Skurup. Försäljning skedde på bokfört värde och som en del av betalningen inlöstes 16 miljoner B-aktier till 22 kr/aktie. Bribans ägande har minskat till cirka 14 procent och Olof Anderssons ägande har ökat till 30 procent. Fastigheterna frånträdde 1 mars och transaktionen ökade långsiktigt substansvärde med 0,75 kr per aktie.
- Förvärvade fastigheten Nibelungen 1 i Malmö omfattande totalt 4 536 kvm med 97 lägenheter, varav 51 är uthyrda till Malmö stad. Det överenskomna fastighetsvärdet var 113 Mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheten tillträdde den 1 oktober 2025.
- Förvärvade tio centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 13 440 kvm med 172 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 240 Mkr, före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheterna tillträdde den 30 januari 2026.
- Förvärvade åtta centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 9 800 kvm med 170 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 188 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdde den 20 januari 2026.
- Trianon och CoForma Property, dotterbolag till Greencarrier, har bildat ett joint venture för att driva fastighetsutveckling i Malmöregionen. Första gemensamma projektet är utveckling av flerbostadshus i centrala Malmö. Trianon sålde i samband med detta byggrätter för 64 Mkr till det gemensamma bolaget, motsvarande 8 000 kr/kvm BTA.
- Resterande efterställda hållbara hybridobligationer om 54 Mkr har lösts in under fjärde kvartalet, vilket innebär en enkel och transparent kapitalstruktur framåt.
- Trianons största joint venture, Burlöv Center Fastighets AB, genomförde en lyckad obligationsemission om 200 Mkr för att finansiera nyproduktion och betala tillbaks ägarlån, vilket innebär en positiv likviditetseffekt för Trianon.
- Bruksvärderade cirka 600 lägenheter, vilket har resulterat i ökade hyresintäkter om cirka 5 Mkr.
- Trianon fick Malmö stads pris som "Årets samhällsförbättrare".
- Räntesäkringsgraden uppgick till 79 procent vid periodens slut.
- Nettouthyrningen uppgick till 4 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 12 Mkr under 2025.

Händelser efter periodens utgång:

- Slutförda hyresförhandlingar i Malmö innebär hyreshöjningar om 3,2 procent för 2026.
- Trianon har utsett Petra Krüger till ny VD och Olof Andersson föreslås som 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.

VD Olof Andersson kommenterar:

Hög tillväxt i förvaltningsresultatet med finansiell stabilitet

"För oss i Trianon har 2025 varit ett år där vi med tydlighet åter är på tillväxtbanan. Hyresintäkterna ökade med 2 procent och i jämförbart bestånd ökade vi med 6 procent. Glädjande är också att förvaltningsresultatet under året ökat till 217 Mkr (178) och vi har därmed uppnått tvåsiffrig tillväxt åtta av de nio senaste kvartalen. Förvaltningsresultatet per aktie har ökat med 27 procent till 1,15 kr (0,91).

Under året har vi både stärkt vår finansiella ställning och förbättrat våra nyckeltal. Vi redovisar ett resultat per aktie om 1,61 kr (1,11).

Fjärde kvartalet

Fjärde kvartalet minskade hyresintäkterna med 2 procent på grund av miljardtransaktionen där vi sålde fastigheter till ett hyresvärde om 73 Mkr. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent. Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 32 procent och uppgick till 0,30 kr (0,22) och resultatet per aktie blev 0,60 (1,00). Avkastningen på eget kapital uppgick till 8,5 procent och bedöms ha fortsatt uppåtgående potential med genomförda hyreshöjningar, bruksvärderingar, nya hyresavtal och förvärv.

Starkt år och finansiell stabilitet

En större händelse under året är den ovan nämnda miljardaffären med en av bolagets större aktieägare där vi sålde fastigheter på bokfört värde. Indragningen av 16 miljoner aktier i samband med affären skedde till rabatt mot substansvärde, vilket därmed ökade substansvärdet per aktie med cirka 75 öre. I år når vi ett långsiktigt substansvärde per aktie om 33,59 kr (31,22).

Under hösten har vi återköpt resterande del av vår hybridobligation och huvudägarna har stämplat om samtliga A-aktier till B-aktier. Detta sammantaget gör att vi har en enkel och transparent kapitalstruktur framåt. Vid omfinansieringar av banklån har vi under året sett lägre marginaler, vilket också leder till förbättrat förvaltningsresultat. Vår finansiering består till 93 procent av bankfinansiering och med en belåningsgrad på 54 procent och en soliditet på 39 procent har vi en stark finansiell ställning.

Fortsatt stor efterfrågan i ett växande Malmö

Vakanserna i det kommersiella beståndet fortsätter att minska och under året har vi tecknat nya avtal om 12 Mkr. Vakansgraden uppgår till 2,7 procent, varav 0,8 procent finns i projektfastigheter som för närvarande inte är uthyrningsbara. I bostadssegmentet har vi endast renoveringsvakanser. Vi är på en marknad med fortsatt stor efterfrågan i ett växande Malmö, som under året fått 2 200 nya invånare. Närheten till ett lika växande Köpenhamn med väsentligt högre hyror, skapar ytterligare efterfrågan på bostäder i Malmö, vår huvudmarknad.

Årets samhällsförbättrare

Vi är både glada och stolta att vi i våras på Malmö Näringslivsgala fick ta emot priset som "Årets samhällsförbättrare". Motiveringen löd: "Genom en unik kombination av samhällsnytta och affärsnytta visar Trianon vägen som ett socialt ansvarstagande bolag. Med inspirerande driv och sann entreprenörsanda arbetar de aktivt för att skapa en hållbar stadsutveckling, en inkluderande bostadsmarknad och trygga bostadsområden i Malmö. Deras långsiktiga mål och ambitioner att skapa både ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet gör Trianon till en förebild för andra företag." För mig låter det exakt så som vi i Trianon är och vill vara.

Trianons affärsmodell: förvärv med värdeskapande potential

Förvärvet av 340 lägenheter i Malmö med tillträde i januari ligger helt i linje med vår strategi att äga och utveckla bostadsfastigheter på attraktiva lägen eller lägen med potential. I dessa områden kommer vi att kunna skapa långsiktiga värden genom upprustning, energieffektivisering och hyreshöjningar. Bostadsbristen i kombination med befolkningstillväxten i Malmö skapar goda förutsättningar för lönsamma investeringar. Under året har vi bruksvärderat cirka 600 lägenheter, vilket har resulterat i ökade hyresintäkter om cirka 5 Mkr – ett betydande värdeskapande utöver de årliga hyresökningarna. Bruksvärderingar kommer vi att fortsätta med i vårt övriga bestånd.

Projekt

Under året har detaljplanen för 57 radhus i Husie i Malmö vunnit laga kraft, och fastigheten med tillhörande byggrätt är nu under försäljning. Samtidigt förväntas ytterligare två detaljplaner vinna laga kraft under 2026, en för 120 lägenheter och vårdcentral i Svedala samt en för 160 lägenheter och utbildningsverksamhet i Kvarteret Spiralen i Malmö. Vi har sålt en byggrätt centralt i Malmö för 8 000 kr/kvm till ett joint venture där vi har möjlighet att ta del av framtida projektvinster. Vi överväger att påbörja nya projekt för egen förvaltning, mot bakgrund av att byggkostnaderna stabiliserats samt att hyror och reallöner stigit, vilket sammantaget förbättrar förutsättningarna för nyproduktion. Läs mer om våra projekt på sidan 11.

Petra Krüger blir VD

Efter 20 år som verkställande direktör i ett Trianon som står stabilt med goda framtidsutsikter, har jag bestämt mig för att lämna över stafettpippen under 2026. Valberedningen i Trianon kommer att föreslå mig till ny styrelseordförande vid årsstämman i maj. Mitt engagemang i Trianon fortsätter därmed och jag har för avsikt att förbli långsiktig ägare. När en ny VD är på plats frigörs mer av min tid för strategiskt arbete tillsammans med styrelse och VD. Jag är mycket glad över att vi har rekryterat Petra Krüger som ny VD för Trianon. Hennes tydliga affärsmannaskap och fokus på långsiktigt värdeskapande kommer att vara viktiga tillgångar i den fortsatta utvecklingen.

Mål och fokus framåt

Det är väldigt glädjande att vi åter är på tillväxtbanan med två större förvärv som tillträdde nu i januari. Detta kombinerat med hyreshöjningar från 1 januari med 3,2 procent, nya tecknade kommersiella kontrakt om 12 Mkr samt lägre finansieringskostnader kommer innebära tvåsiffrig tillväxt i förvaltningsresultatet även under 2026. Se gärna intjäningsförmågan på sidan 14–15. Dessa faktorer sammantaget förbättrar förutsättningarna att nå målet om 10 procents avkastning på eget kapital. Baserat på vår finansiella stabilitet föreslår styrelsen en utdelning om 0,25 kr per aktie, i enlighet med vår utdelningspolicy. Tack till alla medarbetare i Trianon för ert engagemang och hårda arbete, samt till bolagets aktieägare för förtroendet. Trots en orolig omvärld skapar vi förutsättningar för att utveckla Trianon vidare och skapa långsiktigt aktieägarvärde.”

Malmö 13 februari 2026

Olof Andersson
VD

Presentation av rapporten

En konferens på Teams för investerare, analytiker och media kommer att hållas den **13 februari 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 [Teams-länk](#)

För att delta i behövs ingen föranmälan. Vänligen anslut fem minuter innan utsatt tid för att möjliggöra för mötet att börja 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 som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 februari 2026, 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 121 fastigheter om 444 000 kvm i uthyrningsbar yta, fördelat på cirka 76 procent bostäder och 24 procent kommersiella fastigheter. Fastighetsportföljen har ett fastighetsvärde på cirka 12,6 miljarder kronor per den 31 december 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.