



Delårsrapport januari–september 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 för 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).

Januari–september 2025

Hyresintäkter

+3%

Driftsöverskott

+0,5%

Förvaltningsresultat per aktie

+25%

Nettouthyrning

5 Mkr

Långsiktigt substansvärde per aktie

32,94¹ kr

Resultat per aktie

1,02 kr

¹ Exklusive hybridkapital om 50,6 Mkr.

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.

Händelser efter periodens utgång

- Underrättelse har skickats ut om inlösen av resterande efterställda hållbara hybridobligationer om 54 Mkr. Inlösen av Hybridobligationerna kommer att ske den 18 november 2025.
- Trianon och CoForma Property, dotterbolag till Greencarrier, har bildat ett joint venture för att driva fastighetsutveckling i Malmöregionen. Syftet är att kombinera Trianons lokala närvaro och tillgång till byggrätter med CoFormas kompetens inom projektutveckling och byggnation. Första gemensamma projektet är utveckling av flerbostadshus i centrala Malmö. Trianon säljer i samband med detta byggrätter för 64 Mkr till det gemensamma bolaget, motsvarande 7 000 kr/kvm BTA.
- Trianons största joint venture, Burlöv Center Fastighets AB, har genomfört en lyckad obligationsemission om 200 Mkr för att finansiera nyproduktion och betala tillbaka ägarlån, vilket kommer innebära en positiv likviditetseffekt för Trianon.

Januari–september 2025

Hyresintäkter

592 Mkr

Driftsöverskott

397 Mkr

Förvaltningsresultat

162 Mkr

Periodens resultat

196 Mkr

Fastighetsvärde

12,3 Mdkr

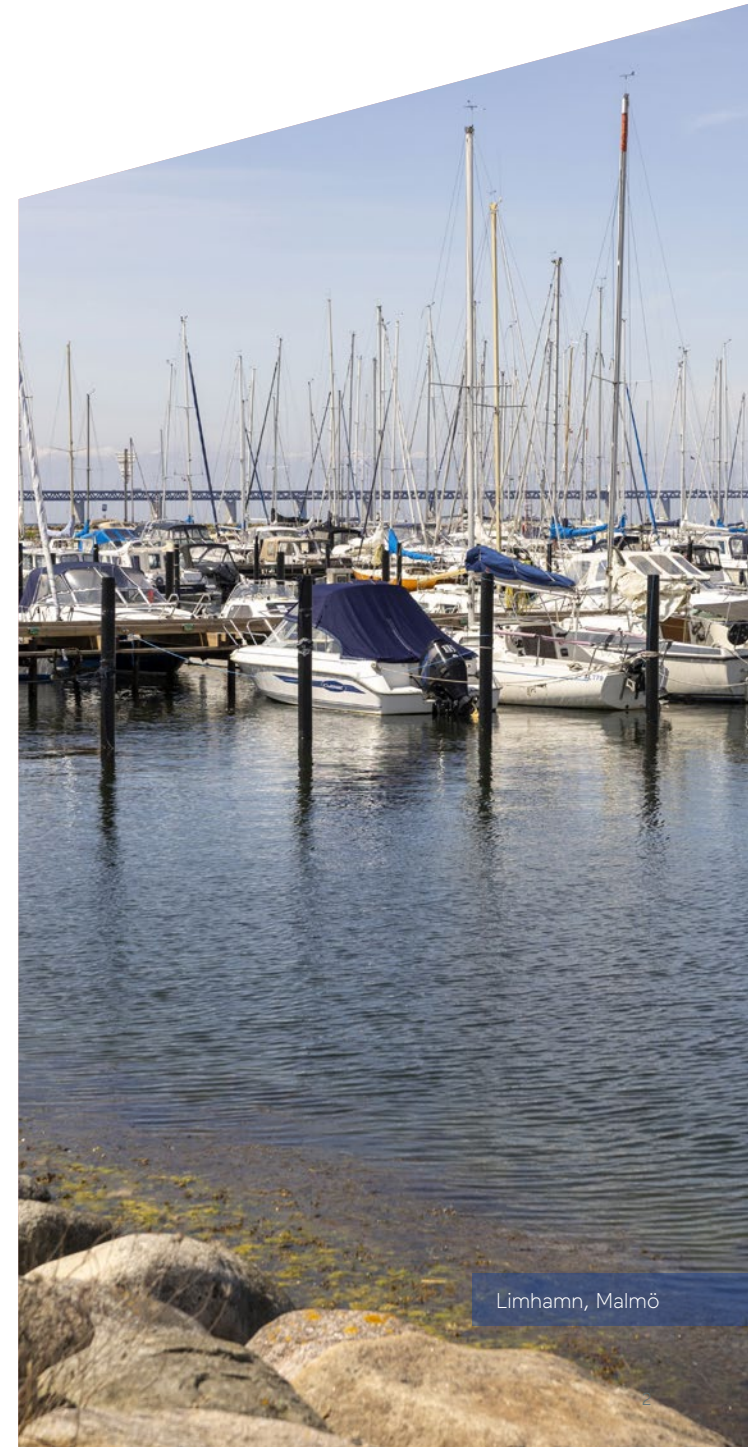
Avkastning på eget kapital

5%

Belåning/Balansomslutning ¹

49%

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.



Limhamn, Malmö

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 kon-

vertera 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 direktav-

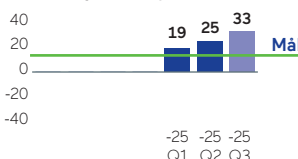
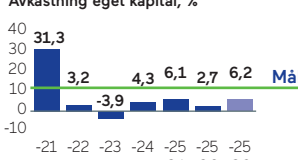
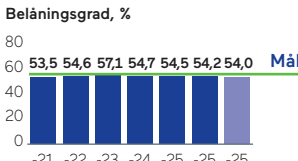
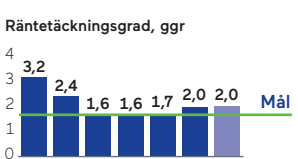


kastning på 4,8 procent. Vår starka balansräkning med 54 procent i belåningsgrad på fastigheterna och 49 procent på balansomslutningen ger oss handlingsutrymme att ta vara på de affärsmöjligheter som dyker upp. Under året har jag köpt 3,8 miljoner aktier i Trianon, vilket visar min tro på bolaget. Trianon har ett engagerat team och vi fortsätter på den inslagna vägen med stort fokus på att skapa aktieägarvärde.

Olof Andersson, VD

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 2025 Q3	Genomsnitt 5 år	Kommentar																	
Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>12%	Förvaltningsresultat per aktie, %  <table><tr><th>År</th><th>Q1</th><th>Q2</th><th>Q3</th></tr><tr><td>-25</td><td>19</td><td>25</td><td>33</td></tr></table> Mål: >12%	År	Q1	Q2	Q3	-25	19	25	33	Nytt mål som redovisas för första gången Q1 2025.	Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,33 kr (0,25), vilket motsvarar en ökning om 33%. Tidigare har målet för ökning av förvaltningsresultatet mätts i kr och har i genomsnitt ökat med 2 procent de senaste 5 åren.									
År	Q1	Q2	Q3																		
-25	19	25	33																		
Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>10%	Avkastning eget kapital, %  <table><tr><th>År</th><th>Q1</th><th>Q2</th><th>Q3</th></tr><tr><td>-21</td><td>31,3</td><td>3,2</td><td>-3,9</td></tr><tr><td>-22</td><td></td><td>4,3</td><td>6,1</td></tr><tr><td>-23</td><td></td><td>2,7</td><td>6,2</td></tr></table> Mål: > 10%	År	Q1	Q2	Q3	-21	31,3	3,2	-3,9	-22		4,3	6,1	-23		2,7	6,2	10% Genomsnittlig årlig avkastning	Avkastningen på eget kapital understiger målet men har ökat jämfört med föregående år främst på grund av förbättrat förvaltningsresultat samt positiva värdeförändringar.	
År	Q1	Q2	Q3																		
-21	31,3	3,2	-3,9																		
-22		4,3	6,1																		
-23		2,7	6,2																		
Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.	<55%	Belåningsgrad, %  <table><tr><th>År</th><th>Q1</th><th>Q2</th><th>Q3</th></tr><tr><td>-21</td><td>53,5</td><td>54,6</td><td>57,1</td></tr><tr><td>-22</td><td>54,7</td><td>54,7</td><td>54,5</td></tr><tr><td>-23</td><td>54,2</td><td>54,0</td><td>54,0</td></tr></table> Mål: < 55%	År	Q1	Q2	Q3	-21	53,5	54,6	57,1	-22	54,7	54,7	54,5	-23	54,2	54,0	54,0	54% Mål: < 55%	55%	Nettobelåningsgraden har påverkats positivt av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och minskad skuldsättning.
År	Q1	Q2	Q3																		
-21	53,5	54,6	57,1																		
-22	54,7	54,7	54,5																		
-23	54,2	54,0	54,0																		
Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.	1,75 ggr	Räntetäckningsgrad, ggr  <table><tr><th>År</th><th>Q1</th><th>Q2</th><th>Q3</th></tr><tr><td>-21</td><td>3,2</td><td>2,4</td><td>1,6</td></tr><tr><td>-22</td><td>1,6</td><td>1,6</td><td>1,7</td></tr><tr><td>-23</td><td>2,0</td><td>2,0</td><td>2,0</td></tr></table> Mål: > 1,75 ggr	År	Q1	Q2	Q3	-21	3,2	2,4	1,6	-22	1,6	1,6	1,7	-23	2,0	2,0	2,0	2,03 ggr Mål: > 1,75 ggr	2,44 ggr	Räntetäckningsgraden överstiger målet beroende på ökat förvaltningsresultat, räntesänkringar och sjunkande rörliga räntor.
År	Q1	Q2	Q3																		
-21	3,2	2,4	1,6																		
-22	1,6	1,6	1,7																		
-23	2,0	2,0	2,0																		

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 CO₂-utsläpp i Kg CO₂ e/kvm Atemp i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021, då utsläppen var 9,2 kg CO₂ e/kvm. Mål 2030 4,6	CO₂-utsläpp, Kg CO₂ e/kvm Atemp Följs upp årsvis	Största delen av Trianons CO₂-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 90 kWh/kvm Atemp (2024). Däremot har utsläppen mätt i kg CO₂ e/kWh Atemp i jämförbart bestånd ökat med 15 procent från 9,2 (2021) till 10,5 (2024) beroende på att redovisning av utsläpp beräknas med hjälp av leverantörernas redovisade emissionsfaktorer, vilka ökat under perioden.
Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030. Mål 2030 100	Energiförbrukning, kWh/kvm Atemp Utfall jan-sep 2025: 78,3 kWh/kvm	Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning under de första tre kvartalen 2025 minskade till 78,3 kWh/kvm Atemp jämfört med 84,0 samma period 2024, vilket motsvarar en minskning med 6,8 procent.¹
Öka trivseln och tryggheten i våra bostads-fastigheter. Mäts genom Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030. Mål 2030 83	Nöjd kund-index, % Utfall jan-sep 2025: 81 %	Skötseln av bostadsområdena, att eftersträva att det är helt, rent och snyggt samt förbättringar i kommunikation och synlighet ska öka hyresgästernas upplevda trygghet. NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Utfall avser resultatet för de första nio månaderna 2025.
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	Employee Net Promoter Score, poäng Följs upp årsvis	Trianon får sedan många år tillbaka goda resultat i mätningar av medarbetar-nöjdheten. Under 2024 har ny mätning startats och årliga mål sätts efter basåret 2024.
Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent. Mål 2030 100	Hållbar finansiering, % Utfall Q3 2025: 78 %	Trianon förstärkte hållbarhetsarbetet ytterligare och tecknade hållbarhets-länkade lån med Swedbank under andra kvartalet. Befintliga lån om cirka 560 Mkr blev hållbarhetslänkade och har kopplats till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning. Efter tecknandet uppgick Trianons hållbara finansiering till 78 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 framtidsstro i våra områden. Vi erbjuder visstidsanställningar och sommar-

jobb för våra hyresgäster och har ett stort fokus på ungas meningsfulla fritid via den allmännyttiga Stiftelsen Momentum.

Värdegrund

Trianon är ett entreprenörsdrivet bolag där företagskulturen genomsyrar allt vi gör. Med den goda affären i fokus arbetar vi dessutom dedikerat med värderingsfrågor, hållbarhet och socialt ansvarsstagande 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: 122 st
Antal lägenheter: 4 700 st
Direktavkastning: 4,8%
Fastighetsportfölj: 444 000 kvm
Fastighetsvärde: 12,3 Mdkr
Fastighetsvärde: 28 000 kr/kvm

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

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 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024	Okt-sep 2024/2025
Hysesintäkter	193,0	197,6	592,0	572,8	772,5	791,6
Fastighetskostnader	-56,8	-56,6	-198,6	-186,0	-252,9	-265,4
Övriga intäkter	1,2	1,8	3,7	8,5	10,7	5,9
Driftnetto	137,4	142,9	397,1	395,3	530,3	532,1
Central administration	-17,9	-17,8	-53,1	-52,2	-68,7	-69,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	3,2	0,7	8,7	7,5	10,0	11,2
<i>varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture</i>	<i>1,9</i>	<i>-0,1</i>	<i>8,6</i>	<i>4,6</i>	<i>6,8</i>	<i>10,8</i>
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-1,5	-1,5	-4,6	-4,6	-6,1	-6,1
Finansnetto	-59,7	-74,3	-185,7	-210,1	-284,2	-259,9
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture	61,6	49,9	162,5	135,9	181,3	207,8
Förvaltningsresultat	60,3	49,1	162,3	133,0	178,0	207,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	9,7	81,1	97,2	37,1	156,4	216,5
Värdeförändring övriga andelar ¹	0,0	-88,8	0,0	-88,8	-88,8	0,0
Värdeförändring derivat	29,1	-71,6	-20,3	-30,7	57,2	67,7
Resultat före skatt	100,4	-29,3	239,4	53,6	306,1	492,0
Skatt på periodens resultat	-19,6	-17,8	-42,9	-28,6	-81,3	-95,6
Periodens resultat	80,8	-47,2	196,5	25,0	224,8	396,3
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat	80,8	-47,2	196,5	25,0	224,8	396,3
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	80,8	-47,2	196,5	25,0	224,8	396,3
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 ²	0,43	-0,24	1,02	0,09	1,11	2,04
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	0,43	-0,24	1,02	0,09	1,11	2,04
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental ²	184 374,7	200 374,7	189 708,0	194 444,0	195 934,8	192 396,6
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	184 374,7	200 374,7	189 708,0	194 444,0	195 934,8	192 396,6

¹ Värdeförändring övriga andelar är hänförligt till försäljning av aktier i Stjernplan.

² Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom kvittning av 4 750 000 aktier samt nyemission av 11 500 000 aktier 10 april 2024. 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 2025 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 592,0 Mkr (572,8), vilket motsvarar en ökning med 3 procent.

Hysesintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 193,0 Mkr (197,6).

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 5,3 Mkr (5,9) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 7,7 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 817,5 Mkr (865,8). Minskningen är främst hänförlig till försäljning av fastigheter.

Övriga intäkter

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 198,6 Mkr (186,0). Ökningen är främst hänförlig till förvärvade fastigheter som har belastat fastighetskost-

naderna under vintermånaderna. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Under de tre första kvartalen har 57 lägenheter (61) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 397,1 Mkr (395,3) för perioden, vilket motsvarar en ökning med 0,5 procent. Överskottsgraden uppgick till 67 procent (69). Överskottsgraden har minskat främst på grund av försäljning av fastigheter.

Central administration

Central administration uppgick till 53,1 Mkr (52,2). 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 77 (81) varav 37 (42) tjänstepersoner.

Central administration belastas med kundförluster om 2,2 Mkr (2,3), varav 0,7 Mkr konstaterade kundförluster och resterande avser reservation för befarade kundförluster.

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 8,7 Mkr (7,5) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 8,6 Mkr (4,6). Trianons största joint venture i Burlöv har störst påverkan på resultatet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -185,7 Mkr (-210,1) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,5 procent (3,9).

Finansnettot för tredje kvartalet uppgick till -59,7 Mkr (-74,3) och snitträntan uppgick till 3,5 procent (4,2).

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

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 97,2 Mkr (37,1) för perioden. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,7) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -20,3 Mkr (-30,7) för perioden. För mer information se sidan 12.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -42,9 Mkr (-28,6). Uppskjuten skatt hänförlig till förvaltningsfastigheter uppgick till -47,1 Mkr (-35,4), värdeförändringar av derivatinstrument, 4,2 Mkr (6,8).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 196,5 Mkr (25,0), varav 196,5 Mkr (25,0) var hänförlig till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 1,02 kr per aktie (0,09) före och efter utspädning.

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

Tredje kvartalets totalresultat uppgick till 80,8 Mkr (-47,2) motsvarande 0,43 kr per aktie (-0,24) och avkastning på eget kapital om 6 procent (-4).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12 342,3	13 037,5	13 189,8
Nyttjanderätt, tomträtter	182,4	182,4	182,4
Maskiner och inventarier	4,4	4,3	4,5
Summa materiella anläggningstillgångar	12 529,2	13 224,3	13 376,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och joint venture	430,3	380,5	407,3
Fordringar på intresseföretag och joint venture	34,7	57,6	34,1
Derivatinstrument	12,6	25,3	7,3
Andra långfristiga fordringar	24,3	66,8	68,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	501,9	530,3	516,9
Uppskjuten skattefordran	141,0	110,4	146,5
Summa anläggningstillgångar	13 172,1	13 865,0	14 040,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	136,2	73,6	75,1
Fordringar på intresseföretag och joint venture	78,7	51,2	52,4
Likvida medel	128,9	63,9	124,5
Summa omsättningstillgångar	343,8	188,7	252,1
SUMMA TILLGÅNGAR	13 515,9	14 053,7	14 292,2

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	5 255,5	5 215,7	5 415,0
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Summa eget kapital	5 255,5	5 215,7	5 415,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 491,0	4 907,3	4 116,6
Övriga långfristiga skulder	19,5	18,2	18,2
Leasingskulder	182,4	182,4	182,4
Derivatinstrument	94,9	175,2	94,3
Uppskjuten skatteskuld	918,6	869,1	935,7
Summa långfristiga skulder	4 706,4	6 152,2	5 347,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 278,1	2 384,2	3 226,6
Derivatinstrument	8,3	40,5	15,4
Checkräkningskredit	26,6	28,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	241,0	233,1	287,9
Summa kortfristiga skulder	3 554,0	2 685,8	3 529,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 515,9	14 053,7	14 292,2

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 122 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 444 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 76 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 134,3 Mkr (134,0) investerats i befintliga fastigheter.

Investeringarna har huvudsakligen utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar av lokaler och energieffektiviseringar.

Förvärv och avyttringar

Fastigheter i Malmö och Skurup har den 31 mars 2025 avyttrats till Briban Invest AB till ett överenskommet fastighetsvärde om 1 062 Mkr före avdrag för latent skatt om 78 Mkr. De avyttrade fastigheterna består primärt av bostadsfastigheter men även två kontorsfastigheter. Bostadsfastigheterna är belägna i Skurup och Ystad och kontorsfastigheterna är belägna i Malmö. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 47 000 kvm. Fastigheternas årliga hyresintäkter beräknas uppgå till sammanlagt 74 Mkr. Då Briban Invest AB är en av Trianons största aktieägare har transaktio-

nen godkänts av en extra bolagsstämma i Trianon den 25 mars 2025. Köpeskillingen för fastigheterna har erlagts genom övertagande av befintlig belåning samt genom indragning av 16 000 000 av Bribans B-aktier i Trianon, motsvarande ett sammantaget värde om 352 Mkr, och genom en preliminär kontant köpeskillning om cirka 70 Mkr. Försäljningspriset överensstämmer med det bokförda värdet och överensstämmer med värdet av externa värderingar publicerade på Trianons webbsida inför extra bolagsstämma.

Bostadsfastigheten Onsjö 7 i Malmö såldes i maj 2025. Köpeskillingen baserades på ett överenskommet fastighetsvärde om 75 Mkr, vilket överensstämmer med bokfört värde och extern värdering motsvarande en direktavkastning om 3,6 procent.

Under andra kvartalet har två mindre obelånade

projektfastigheter sålts och frånträtts med en positiv likvidpåverkan om cirka 14 Mkr.

Under tredje kvartalet har två mindre fastigheter i Landskrona avyttrats.

Projektportfölj

Projektet Kvarteret Hanna i Burlöv har haft successiv inflyttning i början av 2025 och har färdigställts under andra kvartalet 2025. Under andra kvartalet har en del av projektet avyttrats till en bostadsrättsförening.

På sidan 11 finns en sammanställning över befintlig projektportfölj. Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala. Totalt cirka 600 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture.

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

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 342,3 Mkr (13 037,5). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 97,2 Mkr (37,1). Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,7) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5).

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

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

Mkr	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024
Verkligt värde vid periodens ingång	12 298,7	12 247,4	13 189,8	13 037,5	12 303,8
Investeringar via bolag ¹	0,0	54,0	0,0	0,0	610,0
Investeringar i befintliga fastigheter	51,1	37,8	45,4	60,5	50,0
Investering i förvaltningsfastighet via omklassificering ²	0,0	0,0	0,0	0,0	35,9
Försäljning fastigheter, direkt och via bolag	-17,2	-88,0	-1 027,9	-27,4	-43,3
Värdeförändring	9,7	47,5	40,1	119,1	81,1
Verkligt värde vid periodens utgång	12 342,3	12 298,7	12 247,4	13 189,8	13 037,5

¹ Förvärv av fastigheter via bolag.

² Avser fastighet som tidigare redovisats som exploateringsfastighet men omklassificerats då avtalet upphört och därmed omklassificerats till förvaltningsfastighet.

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			44		Ej beslutat	
Norra Sorgenfri, etapp 2 ³	135	8 200	6 200		65		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	207	18 250	7 100	0	110	0		
Projekt under detaljplanering								
Svedala 25:18	120	12 000			5		Ej beslutat	
Spiralen 10, Malmö	160	17 000 ²			46		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	280	29 000	0	0	50	0		
Summa projektportfölj	487	47 250	7 100	0	160	0		

¹ Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.
² Bedömd tillkommande bostadsbyggrätt på kv Spiralen inklusive avtalade, ännu ej tillträdde förvärv, Spiralen 6 och Spiralen 11 samt mobilitetshus om 370 platser.
³ Avyttrat till joint venture efter periodens utgång.

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								
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		15		Ej beslutat	
Tågarp 15:4 Etapp 1, bostäder (Burlöv Center)	258	19 000	14 500		48		Ej beslutat	
Landshövdingen 2, etapp 1 Norra	75	7 000			15		Ej beslutat	
Summa projekt med gällande detaljplan	387	31 400	19 100		78			
Projekt under detaljplanering								
Tågarp 15:4 Etapp 1, p-hus (Burlöv Center)		20 000			32		2025	2026
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400			93		Ej beslutat	
Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)	650	70 000			5		Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö		9 100 ²			3		Ej beslutat	
Summa projekt under detaljplanering	780	112 500	0	0	133	0		
Summa projektportfölj	1 167	143 900	19 100	0	211	0		

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

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 769,1 Mkr (7 291,5) vid periodens slut. Skulden har minskat främst beroende på fastighetsförsäljning i slutet av första kvartalet där lån om cirka 580 Mkr övertogs av köparen. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 26,6 Mkr (28,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 497,5 Mkr (299,0) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Under första kvartalet 2025 emitterades nya obligationer om 400 Mkr under den befintliga ramen med löptid om 2 år och ränta om 3M Stibor + 215 baspunkter. I samband med emissionen återköptes och inlöstes obligationslånet med förfall i juni 2025. Därmed har Trianon endast en senior icke säkerställd obligation om 500 Mkr utestående vid kvartalets utgång med förfall oktober 2026. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Trianons räntebindning uppgick till 3,4 år (3,1). Total derivatportfölj uppgick till 4,75 Mdkr, redovisat i tabell. Säkringsgraden uppgick till 80 procent av utestående låneportfölj. Säkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,5 procent (3,9) inklusive swapräntor och till 3,5 procent (4,2) under kvartalet. Derivatportföljen uppgick till 103,2 Mkr (215,6) i skuld samt till 12,6 Mkr (25,3) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,5 år (2,6).

Belåningsgraden uppgick till 54,0 procent (55,7). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 49,3 procent (51,6).

Hybridobligation

Trianon emitterade i november 2022 nya efterställda hållbara hybridobligationer om totalt 500 Mkr med evig löptid och med första ordinarie inlösendag tre år efter emissionsdatum. Obligationerna löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. Under 2023 och 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Totalt återköptes 446 Mkr. I november 2025 kommer resterande 54 Mkr att lösas in enligt pressmeddelande i oktober. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 255,5 Mkr (5 215,7). Eget kapital har påverkats av utdelning kopplat till hybridobligation med -3,9 Mkr (-6,6). Den 31 mars 2025 har 16 000 000 B-aktier dragits in i samband med försäljning och frånträde av fastigheter till ett värde om 352 Mkr, vilket har minskat det egna kapitalet. Antalet utestående aktier efter indragningen uppgick till 184 374 662 stycken.

Eget kapital per aktie uppgick till 28,50 kronor per aktie (26,03) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 28,23 kronor per aktie (25,78). Soliditeten uppgick till 38,9 procent (37,1) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 128,9 Mkr (63,9). Outnyttjad checkkredit uppgick till 33,4 Mkr (32,0) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits i december 2024 att utnyttja för energinvesteringar i befintligt bestånd, varav 85 Mkr är outnyttjat.

Hållbar finansiering

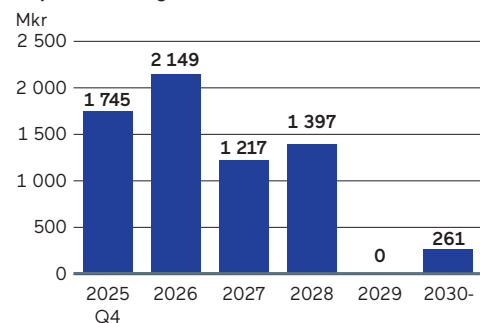
Trianon har ett ramverk för hållbar finansiering av sociala och gröna tillgångar. Ramverket har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformade av LMA). En oberoende tredje part, ISS ESG, har genomfört en extern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

Utöver ramverket har Trianon bilaterala finansieringsavtal kopplade till gröna och sociala mål, som om målen uppfylls, leder till lägre ränta. Under andra kvartalet har avtal tecknats med Swedbank om att koppla befintliga lån om 560 Mkr till gröna och sociala hållbarhetsmål.

Finansiella derivatinstrument

Förfall, År	Nominellt belopp, Mkr	Orealiserad värdeförändring, Mkr	Genomsnittlig ränta, %
2026	750	-8,3	1,9
2028	1 150	12,7	2,5
2029	250	-7,7	3,0
2030	1 300	-37,0	2,0
2034	1 300	-50,2	2,0
Summa	4 750	-90,5	2,1

Kapitalbindning

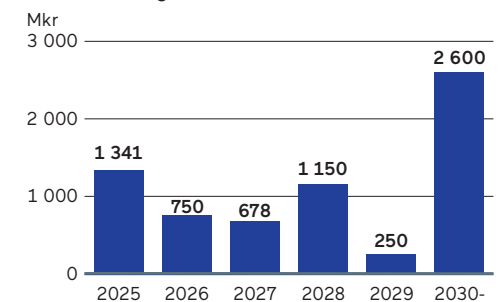


Total andel hållbar finansiering uppgår till 78 procent av totala räntebärande skulder.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till 4,4 Mkr (-45,9). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -134,3 Mkr (-134,0). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 457,6 Mkr (531,6), amorteringar och återbetalning av lån om -478,8 Mkr (-783,3), utdelning på hybridobligation om -3,9 Mkr (-6,6). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 151,9 Mkr (130,9) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 128,9 Mkr (63,9).

Räntebindning



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Totalt eget kapital vid periodens början	5 415,0	5 020,3	5 020,3
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	5 415,0	5 020,3	5 020,3
Nyemission	0,0	253,0	252,3
Återköp hybridobligation	0,0	-76,0	-76,0
Utdelning hybridobligation	-3,9	-6,6	-8,1
Skatt hybridobligation	0,0	0,0	1,7
Indragning av aktier ¹	-352,0	0,0	0,0
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	196,4	25,0	224,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut	5 255,5	5 215,7	5 415,0
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
Belopp vid periodens början	0,0	0,0	0,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande vid periodens slut	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	5 255,5	5 215,7	5 415,0

¹ Indragning av 16 000 000 B-aktier har gjorts den 31 mars 2025. Av administrativa skäl har indragningen registrerats hos Bolagsverket den 2 april 2025.

Kassaflöden i sammandrag

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Driftnetto	397,1	395,3	530,3
Central administration	-53,1	-52,2	-69,4
Betalt finansnetto	-191,9	-213,6	-285,8
Ej kassaflödespåverkande poster	1,6	1,5	2,0
Betald inkomstskatt	-1,9	-0,1	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	151,9	130,9	176,4
Förändringar rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar	-7,7	-1,5	-28,3
Förändringar av rörelseskulder	-24,8	-78,8	-17,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119,3	50,5	130,4
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter	-134,3	-134,0	-194,5
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-11,4	-50,1	-50,1
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar	-0,6	-1,5	-2,0
Förvärv av intresseföretag	0,0	-13,9	-13,9
Förvärv av övriga aktier och andelar	0,0	-7,3	-7,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	50,6	29,7	54,1
Försäljning av intresseföretag och joint venture	0,0	175,0	175,0
Försäljning av fastighet	20,0	0,0	0,0
Förändring av andelar i intresseföretag och joint venture	-10,1	-0,3	-14,3
Investering fordringar intresseföretag och joint venture	-31,0	-18,2	-5,2
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar	0,3	-0,5	-4,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116,4	-21,1	-62,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	457,6	531,6	752,4
Amortering av lån	-82,4	-161,9	-213,9
Återbetalning av övriga lån och skulder	-396,4	-621,4	-738,6
Förändring av checkkredit	26,6	6,3	-21,7
Emission	0,0	176,6	176,6
Hybridobligation, utdelning	-3,9	-6,6	-8,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1,5	-75,4	-53,2
Periodens kassaflöde	4,4	-45,9	14,7
Likvida medel vid periodens ingång	124,5	109,8	109,8
Likvida medel vid periodens utgång	128,9	63,9	124,5

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna.

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av

värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader för de räntebärande skulderna har baserats på en genomsnittlig ränta på 3,50 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag Mkr	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024
Hyresvärde ¹	817,5	807,7	805,6	882,3	865,8
Vakanser	-22,2	-23,3	-23,6	-29,5	-36,2
Kontrakterade vakanser	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	-0,9
Rabatter	-5,6	-5,7	-6,5	-7,1	-8,8
Övriga intäkter	1,0	0,8	0,8	0,8	3,9
Hyresintäkter	790,4	779,4	776,3	846,3	823,9
Fastighetskostnader	-216,8	-213,3	-213,0	-239,9	-229,6
Fastighetsadministration	-21,9	-21,9	-21,7	-22,7	-21,8
Driftsöverskott	551,8	544,2	541,6	583,8	572,5
Överskottsgrad, %	70	70	70	69	69
Central administration	-69,2	-69,2	-69,2	-70,0	-62,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	9,0	9,3	8,5	8,4	3,9
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansnetto ²	-233,3	-236,8	-243,5	-267,1	-290,2
Förvaltningsresultat	252,1	241,4	231,3	249,0	217,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,08	2,02	1,95	1,93	1,75
Intjäningsförmåga per aktie, kr ³	1,37	1,31	1,25	1,24	1,09

¹ Hyresvärdet har minskat med 78 Mkr beroende på försäljning den 31 mars 2025.

² Beräknat på en genomsnittsränta om 3,50 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

³ Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.

Fastigheten Nibelungen 1, förvärvat 2025-10-01, ingår i intjäningsförmågan.

Intjäningsförmåga
kr/aktie

1,37



Concordia 35, Malmö

Aktuell intjäningsförmåga
intressebolag och joint venture

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolv månadersbasis för intressebolag och joint venture. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Tabellen är presenterad som 100 procent av fastighe-

tens intjäningsförmåga och Trianons ägarandel framgår av tabellen nedan. Denna har beräknats enligt samma principer som för koncernföretag. Trianon förvärvade tillsammans med Wallfast fastigheten Burlöv Center i slutet av 2020, ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder, vilket utgör största delen av Trianons engagemang i joint ventures.

Trianon äger tillsammans med Fastighets AB Hemmaplan byggrätter i anslutning till Rosengård Centrum där nya bostäder och verksamheter ska utvecklas på fastigheterna Landshövdingen 2 & 3. Under 2023 frånträdde 7 fastigheter i Osby i samband med affären med Stjärnplan. Trianon kommer att kvarstå som delägare i fastigheterna i Osby, vilka därmed redovisas som intressebolag.

Trianon tillträdde första september 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.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture Mkr	30 sep 2025	30 jun 2025	31 mar 2025	31 dec 2024	30 sep 2024
Hysesvärde ¹	128,6	122,6	122,6	122,7	103,4
Vakanser	-24,3	-22,4	-22,2	-21,3	-12,9
Kontrakterade vakanser	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3	-0,1
Rabatter	-2,8	-2,9	-3,6	-3,4	-3,1
Hysesintäkter	101,4	97,3	96,6	97,8	87,3
Fastighetskostnader	-41,9	-39,1	-39,1	-39,0	-36,2
Fastighetsadministration	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8	-1,7
Driftsöverskott	57,7	56,3	55,7	56,9	49,4
Överskottsgrad, %	57	58	58	58	57
Central administration	-12,6	-12,4	-12,4	-12,4	-10,3
Tomträttsavgäld	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3
Finansnetto	-26,3	-24,9	-25,9	-27,4	-30,9
Förvaltningsresultat	18,4	18,7	17,0	16,8	7,9

Ägarandel i intressebolag och joint venture

Fastighet	Trianons andel
Burlöv Arlöv 22:189	50%
Burlöv Kv Hanna	50%
Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Landskrona Pelikanen 2	30%
Landskrona Snickaren 20	30%
Landskrona Sten Sture 2	30%
Lund Skjutsställen 9	30%
Malmö Bojen 1	50%
Malmö Fendern 1	50%
Malmö Landshövdingen 2 & 3	50%
Malmö Smedjan 2	50%
Osby Kandidaten 7	50%
Osby Linjalen 1	50%
Osby Linjalen 11	50%
Osby Linjalen 12	50%
Osby Linjalen 13	50%
Osby Linjalen 14	50%
Osby Smeden 16	50%

Intjäningsförmåga per segment

Fastighetskategori	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Bostäder ¹	63	4 171	300 929	8 731	29 012	548	1 820
Samhäll/kommersiellt	31	223	104 169	2 890	27 744	230	2 206
Summa exklusive projektfastigheter	94	4 394	405 098	11 621	28 686	777	1 919
Sålda fastigheter (ej frånträdde) ²	17	279	17 521	520	29 693	27	1 548
Projekt	11	4	21 121	314	-	13	-
Summa inklusive projektfastigheter	122	4 677	443 740	12 455	28 069	818	1 842

Direktavkastning

4,8%

Genomsnittshyra bostäder

1 678 kr/kvm

Trianons fastighetsbestånd 30 september 2025

Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 30 september 2025 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter på årsbasis 1 oktober 2025 och kostnader på årsbasis som om fastigheterna hade ägts under hela föregående tolv månaders-perioden. Här har förvärvade samt färdigställda fastigheter räknats om som om de ägts eller varit färdigställda under föregående tolv månaders-period. Fastigheten Nibelungen 1, vilken förvärvades den 1 oktober 2025 ingår i intjäningsförmågan.

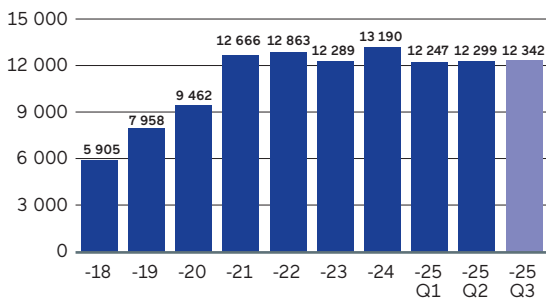
För fullständig fastighetsförteckning, se Trianons webbplats, www.trianon.se.

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

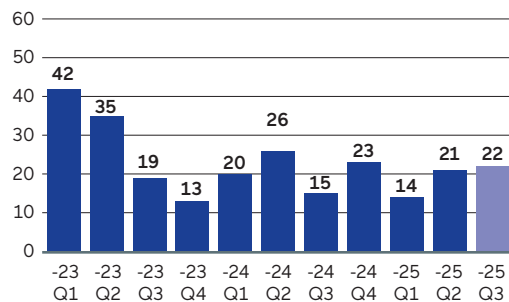
¹ Hyresvärdet per 2025-10-01 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 678 kr per kvm.

² Sålda fastigheter (ej frånträdde), avser fastigheter avyttrade till Stjernplan men ännu ej frånträdde.

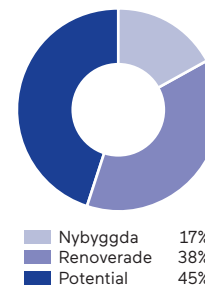
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



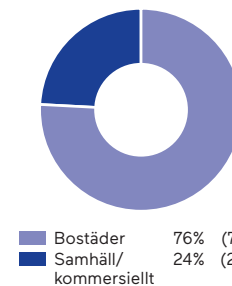
Antal renoverade lägenheter per kvartal



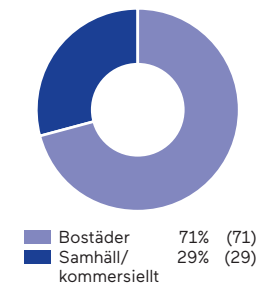
Potential renovering lägenheter



Fastighetsvärde per segment



Hyresvärde per segment



Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i rap-
porterna 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 presta-
tion. 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 definitioner-
na av dessa mått på sidan 26.

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 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024	Okt-sep 2024/2025
Avkastning på eget kapital, %	6,2	-3,6	5,1	0,6	4,3	7,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,03	1,67	1,87	1,65	1,64	1,80
Soliditet, %	38,9	37,1	38,9	37,1	37,9	38,9
Genomsnittlig ränta, %	3,52	4,16	3,51	3,89	3,93	3,69
Förvaltningsresultat, Mkr	60,3	49,1	162,3	133,0	178,0	207,4
Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %	22,8	19,7	22,1	14,4	9,3	15,5
Resultat före skatt, Mkr	100,4	-29,3	239,4	53,6	306,1	492,0
Periodens totalresultat, Mkr	80,8	-47,2	196,5	25,0	224,8	396,3
Eget kapital, Mkr	5 255,5	5 215,7	5 255,5	5 215,7	5 415,0	5 255,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital						
hänförligt till hybridobligationer, Mkr	5 204,9	5 165,2	5 204,9	5 165,2	5 364,5	5 204,9
Långsiktigt substansvärde, Mkr	6 123,7	6 164,7	6 123,7	6 164,7	6 306,7	6 123,7
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr	6 073,1	6 114,2	6 073,1	6 114,2	6 256,1	6 073,1
Balansomslutning, Mkr	13 515,9	14 053,7	13 515,9	14 053,7	14 292,2	13 515,9

Aktierelaterade	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024	Okt-sep 2024/2025
Antal utestående aktier, tusental ¹	184 374,7	200 374,7	184 374,7	200 374,7	200 374,7	184 374,7
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental ¹	184 374,7	200 374,7	189 708,0	194 444,0	195 934,8	192 396,6
Eget kapital per aktie, kr	28,50	26,03	28,50	26,03	27,02	28,50
Eget kapital per aktie, kr ²	28,23	25,78	28,23	25,78	26,77	28,23
Resultat per aktie, kr ¹	0,43	-0,24	1,02	0,09	1,11	2,04
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,33	0,25	0,86	0,68	0,91	1,08
Förändring förvaltningsresultat per aktie, %	33	-6	25	-7	-11	12
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,21	30,77	33,21	30,77	31,47	33,21
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr ²	32,94	30,51	32,94	30,51	31,22	32,94

¹ Definition enligt IFRS.
² Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

Fastighetsrelaterade	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024	Okt-sep 2024/2025
Hysesintäkter, Mkr	193,0	197,6	592,0	572,8	772,5	791,6
Driftsöverskott, Mkr	137,4	142,9	397,1	395,3	530,3	532,1
Hysesvärde, Mkr	817,5	865,8	817,5	865,8	882,3	817,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,6	95,6	96,6	95,6	95,8	96,6
Överskottsgrad, %	71,2	72,3	67,1	69,0	68,6	67,2
Förvaltningsmarginal, %	61,2	62,5	57,3	59,1	59,0	57,7
Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, %	54,0	55,7	54,0	55,7	54,7	54,0
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	49,3	51,6	49,3	51,6	50,5	49,3
Driftnetto genom belåning, %	8,6	8,2	8,3	7,6	7,7	8,3
Andel bostadsfastigheter, %	76	75	76	75	75	76
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	443	493	443	493	492	443

VÄSENTLIGA HÄNDELSE	VD-ORD	FINANSIELLA MÅL	KORT OM TRIANON	KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER	KONCERNENS INTJÄNINGSFÖRMÅGA	KONCERNENS NYCKELTAL	MODERBOLAGET	ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	AKTIEN	DEFINITIONER OCH ÖVRIGT
------------------------	--------	--------------------	--------------------	-------------------------------------	---------------------------------	-------------------------	--------------	------------------------	--------	----------------------------

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024	Okt-sep 2024/2025
Hysesintäkter	193,0	197,6	592,0	572,8	772,5	791,6
Övriga intäkter	1,2	1,8	3,7	8,5	10,7	5,9
Fastighetskostnader	-56,8	-56,6	-198,6	-186,0	-252,9	-265,4
Driftnetto	137,4	142,9	397,1	395,3	530,3	532,1
Överskottsgrad, %	71,2	72,3	67,1	69,0	68,6	67,2
Eget kapital	5 255,5	5 215,7	5 255,5	5 215,7	5 415,0	5 255,5
Balansomslutning	13 515,9	14 053,7	13 515,9	14 053,7	14 292,2	13 515,9
Soliditet, %	38,9	37,1	38,9	37,1	37,9	38,9
Räntebärande skulder, långfristiga	3 491,0	4 907,3	3 491,0	4 907,3	4 116,6	3 491,0
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 278,1	2 384,2	3 278,1	2 384,2	3 226,6	3 278,1
Checkräkningskredit	26,6	28,0	26,6	28,0	0,0	26,6
Likvida medel	-128,9	-63,9	-128,9	-63,9	-124,5	-128,9
Räntebärande nettoskuld	6 666,7	7 255,6	6 666,7	7 255,6	7 218,6	6 666,7
Förvaltningsfastigheter	12 342,3	13 037,5	12 342,3	13 037,5	13 189,8	12 342,3
Belåningsgrad, %	54,0	55,7	54,0	55,7	54,7	54,0
Resultat före skatt	100,4	-29,3	239,4	53,6	306,1	492,0
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-38,8	79,3	-76,9	82,4	-124,9	-284,2
Återläggning av finansnetto	59,7	74,3	185,7	210,1	284,2	259,9
Justerat resultat före skatt	121,2	124,2	348,2	346,0	465,5	467,6
Finansnetto	-59,7	-74,3	-185,7	-210,1	-284,2	-259,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,03	1,67	1,87	1,65	1,64	1,80

Mkr, om inget annat anges	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024	Okt-sep 2024/2025
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	80,8	-47,2	196,5	25,0	224,8	396,3
Beräknat årstakt	323,2	-188,7	262,0	33,3	224,8	396,3
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 215,8	5 240,4	5 148,4	5 141,2	5 195,9	5 186,8
Avkastning på eget kapital, %	6,2	-3,6	5,1	0,6	4,3	7,6
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 255,5	5 215,7	5 255,5	5 215,7	5 415,0	5 255,5
Återläggning av uppskjuten skatt	918,6	869,1	918,6	869,1	935,7	918,6
Återläggning av derivatskuld	103,2	215,6	103,2	215,6	109,7	103,2
Återläggning av derivatfordran	-12,6	-25,3	-12,6	-25,3	-7,3	-12,6
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-141,0	-110,4	-141,0	-110,4	-146,5	-141,0
Långsiktigt substansvärde	6 123,7	6 164,7	6 123,7	6 164,7	6 306,7	6 123,7
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-50,6	-50,6	-50,6	-50,6	-50,6	-50,6
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	6 073,1	6 114,2	6 073,1	6 114,2	6 256,1	6 073,1
Driftnetto	137,4	142,9	397,1	395,3	530,3	532,1
Central administration	-17,9	-17,8	-53,1	-52,2	-68,7	-69,6
Räntekostnader nyttjanderätter	-1,5	-1,5	-4,6	-4,6	-6,1	-6,1
Förvaltningsöverskott	118,0	123,5	339,5	338,5	455,5	456,4
Hysesintäkter	193,0	197,6	592,0	572,8	772,5	791,6
Förvaltningsmarginal, %	61,2	62,5	57,3	59,1	59,0	57,7
Driftnetto	137,4	142,9	397,1	395,3	530,3	532,1
Återläggning av fastighetsadministration	5,6	5,4	16,2	16,2	22,2	22,2
Driftnetto exkl adminkostnader	143,0	148,2	413,3	411,5	552,5	554,3
Beräknat årstakt	571,9	592,9	529,5	548,6	552,5	554,3
Nettoskuld	6 666,7	7 255,6	6 666,7	7 255,6	7 218,6	6 666,7
Driftnetto genom belåning, %	8,6	8,2	8,3	7,6	7,7	8,3

Moderbolagets räkenskaper

Resultatposterna nedan avser perioden januari till september 2025 om inget annat anges.

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

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 74,1 Mkr (75,5). Rörelseresultatet uppgick till -5,3 Mkr (-12,7). Värdeförändringar derivat uppgick till -25,9 Mkr (-45,3) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 5,2 Mkr (9,3).

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	24,4	26,2	74,1	75,5	99,7
Övriga rörelseintäkter	2,8	0,1	2,9	2,1	4,9
Summa rörelseintäkter	27,1	26,3	77,0	77,6	104,6
Rörelsens kostnader	-28,8	-36,1	-82,3	-90,4	-115,9
Rörelseresultat	-1,7	-9,8	-5,3	-12,7	-11,3
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,5	1,2	158,1	1,2	-91,6
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	0,0	0,0	0,0	45,2	29,4
Finansnetto	1,1	12,4	6,1	34,5	40,3
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	0,0	-88,8	-1,5	-88,8	-88,8
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	4,1	-93,6	-25,9	-45,3	59,6
Resultat efter finansiella poster	4,0	-178,7	131,5	-66,0	-62,4
Bokslutsdispositioner	1,8	0,0	1,8	0,0	55,4
Resultat före skatt	5,9	-178,7	133,3	-66,0	-7,0
Skatt på periodens resultat	-0,8	20,3	5,2	9,3	-24,4
Periodens resultat	5,0	-158,4	138,5	-56,7	-31,4

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	824,3	846,9	841,0
Fordringar på koncernföretag	1 605,6	1 874,7	1 957,3
Finansiella anläggningstillgångar	1 398,5	1 596,0	1 557,8
Summa anläggningstillgångar	3 828,5	4 317,6	4 356,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	183,8	85,7	107,3
Fordringar på koncernföretag	635,3	502,9	569,8
Kassa och bank	63,9	44,5	77,2
Summa omsättningstillgångar	882,9	633,2	754,3
SUMMA TILLGÅNGAR	4 711,4	4 950,8	5 110,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	156,2	156,3	156,2
Fritt eget kapital	1 616,0	1 808,1	1 833,2
Summa eget kapital	1 772,2	1 964,4	1 989,4
Periodiseringsfonder	8,8	0,0	10,7
Avsättningar för skatter	14,9	6,1	18,7
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	497,5	471,7	99,0
Derivatinstrument	94,9	171,8	91,9
Skulder till koncernföretag	960,5	1 153,4	1 151,2
Summa långfristiga skulder	1 552,8	1 796,9	1 342,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och obligationslån	630,8	465,6	935,6
Checkräkningskredit	26,6	28,0	0,0
Derivatinstrument	8,3	40,5	15,4
Skulder till koncernföretag	594,7	596,0	706,4
Övriga skulder	102,3	53,4	92,1
Summa kortfristiga skulder	1 362,7	1 183,4	1 749,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 711,4	4 950,8	5 110,4

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

Trianon följer upp och redovisar verksamheten per segment, vilket följer Trianons organisation.

- Bostäder samt
- samhäll/kommersiellt.

Den del som överväger i förhållande till hyresvärdet för fastigheten bestämmer vilket segment en fastighet tillhör.

Uppföljningen sker på hyresintäkter, fastighetskostnader, driftnetto, värdeförändring förvaltningsfastigheter, verkligt värde samt överskottsgrad.

Mkr	Totalt		Bostäder		Samhäll/kommersiellt	
	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Hyresintäkter	587,1	566,6	427,8	398,7	159,2	167,9
Fastighetskostnader	-193,5	-181,1	-145,3	-130,5	-48,2	-50,6
Driftnetto	393,6	385,5	282,6	268,2	111,0	117,3
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-4,6	-4,6	-4,5	-4,5	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	97,6	69,3	79,6	163,9	18,0	-94,6
Segmentsresultat	486,6	450,2	357,7	427,6	128,9	22,6
Ej fördelade poster						
Driftnetto avseende projektfastigheter	-0,2	1,3				
Övriga intäkter och central administration	-49,4	-43,7				
Resultat från intresseföretag och joint venture	8,7	7,5				
Finansnetto exklusive tomträtter	-185,7	-210,1				
Värdeförändring projektfastigheter	-0,4	-32,1				
Värdeförändring övriga andelar	0,0	-88,8				
Värdeförändring derivat	-20,3	-30,7				
Resultat före skatt	239,4	53,6				
Verkligt värde per segment	12 027,9	12 729,2	9 137,9	9 530,3	2 890,0	3 198,9
Verkligt värde projekt	314,5	308,3				
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	12 342,3	13 037,5	9 137,9	9 530,3	2 890,0	3 198,9
Överskottsgrad, %	67,1	69,0	66,0	67,3	69,7	69,9



Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

Trianon följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). 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 2024. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2024. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Uppllysning om finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder, med undantag av räntederivat och övriga värdepapper, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntederivat redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Transaktioner med närstående

Styrelseordförande Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende managementtjänster till koncernföretag. Arvodet uppgick till 178 126 kr under första tre kvartalen 2025.

Försäljning av fastigheter till Briban Invest AB har godkänts av extra bolagsstämma den 25 mars 2025. För mer information om transaktioner se sidan 10.

Olof Andersson Förvaltnings AB, kontrollerat av VD Olof Andersson, förvärvade under året ett bolag som innehåller en avtalsenlig fordran på Fastighets AB Trianon avseende en hyresgaranti. Ett belopp om 121 599 kr har belastat resultat-

räkningen och därefter kvarstår ingen del av hyresgarantin.

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.

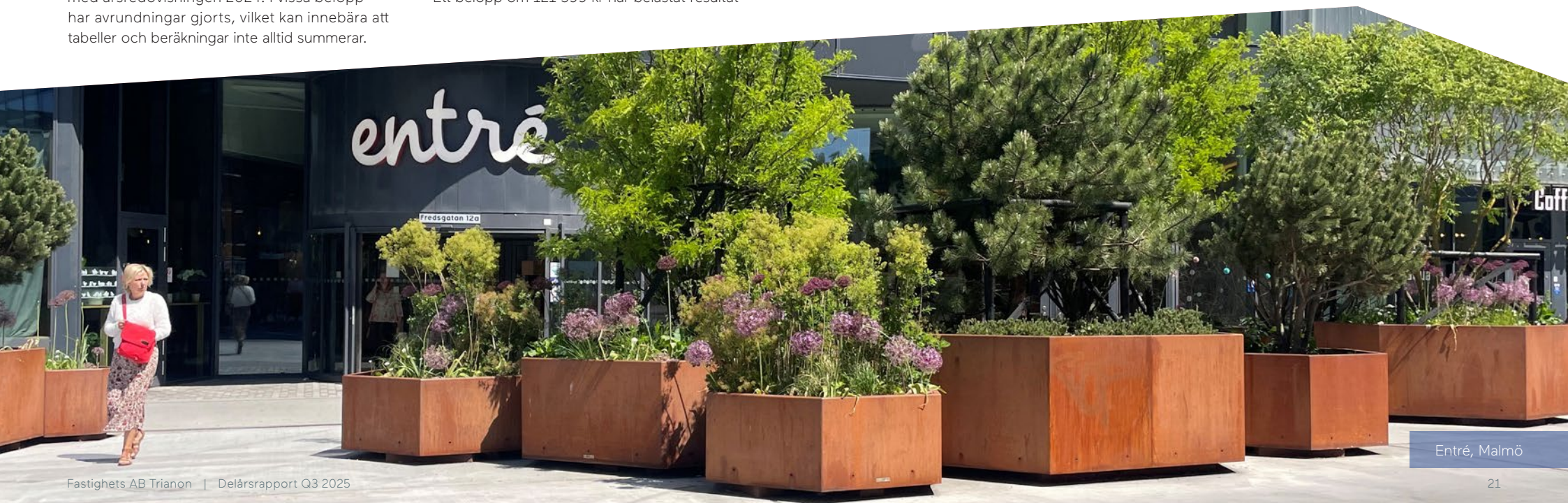
En handpenning om 55 Mkr erhöles av Stjärnplan i december 2023 avseende ej tillträdde fastigheter. Bolaget har gjort bedömningen att 25 Mkr av handpenningen ej kommer att kunna utnyttjas av motparten. Då handpenningen erhöles i form av

aktier i Stjärnplan har beloppet intäktsförts och reducerat förlusten vid försäljning av aktierna under 2024. Bedömning gjordes första gången 2024 och kvarstår 2025.

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 2024, sidan 76–77, 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 2024, på sidan 44–47.





Badmössan 1, Hyllie

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 6 november 2025

Richard Hultin
Styrelseordförande

Olof Andersson
Styrelseledamot och VD

Joel Eklund
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
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 2025 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 6 november 2025
Forvis Mazars AB

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor



Restaurang Ruths i Liljan 12, Malmö

Aktien

Bolaget har totalt 184 374 662 aktier och dessa fördelar sig på 6 084 472 A-aktier och 178 290 190 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 23 913 491,0 stycken. Aktiekapitalet uppgick till 125 234 164 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,625 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 2025 var 19,48 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,6 Mdkr den 30 september 2025.

Indragning av 16 000 000 B-aktier skedde den 31 mars 2025 i samband med avyttring av fastigheter enligt pressmeddelande den 1 april 2025 samt beskrivning på sidan 10. Av administrativa skäl har indragning samt beslutad fondemissionen registrerats hos Bolagsverket den 2 april 2025.

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
Summa				6 084 472	178 290 190	184 374 662		125 234 164

Ägare

Största ägare i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag med ett innehav om cirka 30 procent av kapitalet och 34 procent av rösterna. Andra största ägare är Jan Barchan genom bolaget Briban Invest AB med ett innehav om cirka 14 procent av kapitalet och 22 procent av rösterna. Tredje största ägare är Grenspecialisten Förvaltning AB med ett innehav om cirka 10 procent av kapitalet och 8 procent av rösterna.

Ägare per den 30 september 2025						
Namn	A-aktier	B-aktier	Summa Innehav	Kapital	Summa röster	Röster
Olof Andersson privat och via bolag	2 890 984	53 145 822	56 036 806	30,39%	8 205 566,2	34,31%
Briban Invest AB	2 890 984	23 467 019	26 358 003	14,30%	5 237 685,9	21,90%
Grenspecialisten Förvaltning AB	-	19 329 718	19 329 718	10,48%	1 932 971,8	8,08%
SEB Fonder	-	11 439 771	11 439 771	6,20%	1 143 977,1	4,78%
Mats Cederholm privat och via bolag	302 504	8 892 114	9 194 618	4,99%	1 191 715,4	4,98%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	7 826 253	7 826 253	4,24%	782 625,3	3,27%
Familjen Eklund privat och via bolag	-	6 280 000	6 280 000	3,41%	628 000,0	2,63%
Carnegie Fastighetsfond	-	4 222 173	4 222 173	2,29%	422 217,3	1,77%
Futur	-	3 447 146	3 447 146	1,87%	344 714,6	1,44%
PriorNilsson	-	2 719 295	2 719 295	1,47%	271 929,5	1,14%
Övriga aktieägare	-	37 520 879	37 520 879	20,35%	3 752 087,9	15,69%
Summa	6 084 472	178 290 190	184 374 662	100,00%	23 913 491,0	100,00%

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B

ISIN-kod: SE0018013658



Definitioner och ordlista

Avkastning på eget kapital

Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Motiv för användning: Syftar till att visa avkastningen som genereras på det kapital som aktieägarna har investerat i Bolaget.

Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av koncernens tillgångar som finansieras genom belåning. Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.

Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av fastighetsvärdet som 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.

Driftöverskott (Driftnetto)

Hysesintäkter samt övriga intäkter reducerat med fastighetskostnader.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Eget kapital per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Motiv för användning: Syftar till underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig uthyrningsbar yta.

Exploateringsfastighet

Exploateringsfastighet avser fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras.

Förvaltningsmarginal

Driftnetto minskat med central administration och räntekostnader nyttjanderätter (tomträtter) i förhållande till hyresintäkter.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor andel av hyresintäkterna som blir kvar till att täcka räntor med mera efter förvaltning av fastigheter och verksamhet har betalats.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hyresvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

Hållbar hybridobligation

Subordinerat efterställt hållbart obligationslån där likviden kopplas till ett hållbart ramverk, med inriktning på social och miljömässig hållbarhet.

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 hänförs 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 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

13 FEB	Bokslutskommuniké 2025	10 JUL	Delårsrapport Q2 2026
12 MAJ	Delårsrapport Q1 2026	10 NOV	Delårsrapport Q3 2026
21 MAJ	Årsstämma 2026		

För ytterligare information

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

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

Information

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