

TRIANON 

**Mer än ett  
fastighetsbolag**



**ÅRSREDOVISNING 2025 MED HÅLLBARHETSREDOVISNING**

**OM TRIANON**

|                        |    |
|------------------------|----|
| Om Trianon .....       | 3  |
| Våra fastigheter ..... | 4  |
| • Året i korthet ..... | 5  |
| VD har ordet.....      | 6  |
| • Mål och utfall ..... | 8  |
| Strategi.....          | 10 |

**HÅLLBARHETSRAPPORT**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| • Vårt hållbarhetsarbete.....        | 12 |
| • Energibesparande åtgärder.....     | 14 |
| • Vårt samhällsengagemang.....       | 16 |
| • Arbetsglädje och möjligheter ..... | 18 |

**VERKSAMHETEN**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Marknadstrender .....            | 21 |
| Fastighetsbestånd .....          | 22 |
| Intjäningsförmåga .....          | 24 |
| Förvärva och äga.....            | 26 |
| Hyra ut och förvalta .....       | 28 |
| Utveckla.....                    | 30 |
| Joint ventures.....              | 31 |
| • Finansiering .....             | 32 |
| Hållbara ramverk .....           | 34 |
| • Aktien.....                    | 36 |
| • Principer för värdering .....  | 38 |
| • Risker och riskhantering ..... | 40 |
| Ordförandens förord.....         | 45 |
| • Bolagsstyrningsrapport.....    | 46 |
| Styrelse .....                   | 49 |
| Koncernledning .....             | 50 |

**FINANSIELL INFORMATION**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| • Finansiell information .....   | 51 |
| • Koncernens räkenskaper .....   | 53 |
| • Moderbolagets räkenskaper..... | 57 |
| • Noter.....                     | 61 |
| Resultatdisposition.....         | 84 |
| • Styrelsens försäkran.....      | 85 |
| Revisionsberättelse .....        | 86 |

**ÖVRIG INFORMATION**

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Definitioner och ordlista.....                                    | 90 |
| EU-taxonomin .....                                                | 91 |
| Fastighetsregister .....                                          | 93 |
| Flerårsöversikt finansiell information..                          | 95 |
| Flerårsöversikt hållbarhet .....                                  | 98 |
| Aktieägarinformation .....                                        | 99 |
| • <i>Ingår i den av revisorn granskade årsredovisningen 2025.</i> |    |

**Årsredovisning och koncernredovisning**

Den av revisorn granskade och reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2025 ingår på sidorna 5, 8–9, 12–19, 32–33, 36–43 och 46–85. Förvaltningsberättelsen innefattar sidorna 5, 8–9, 12–19, 32–33, 36–43 och 51–52. Årsredovisningen finns även på engelska, men den svenska versionen utgör originalversionen.

**Övrig extern granskning**

Revisorn har granskat den lagstadgade hållbarhetsrapporten, sidorna 9 och 12–19 enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten som är i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024. Revisorn har granskat bolagsstyrningsrapporten, sidorna 46–50, enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten.

# Trianon – mer än ett fastighetsbolag

Trianon äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmöregionen. Vi vill vara med och utveckla en stad där alla känner sig hemma. En stad med minskat utanförskap och ökad framtidstro. Därför är vi en aktiv och engagerad aktör i vårt närområde och bidrar till långsiktig och hållbar stadsutveckling. Vi erbjuder bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet och samhällsservice och har tillväxt, värdeskapande och den goda affären i fokus.



## Engagemang

Vi är engagerade och ärliga och främjar en inkluderande kultur som präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Vi engagerar oss för våra medarbetare, hyresgäster, samhället och miljön. Tillsammans skapar vi en bättre stads- och boendemiljö med hållbara lösningar och lönsamhet på både kort och lång sikt.



## Nytänkande

Vi strävar hela tiden mot att bli bättre på det vi gör. Vi ska vara med och bidra till en positiv och hållbar samhällsutveckling i Malmöregionen. Med entreprenörskap skapar vi affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta.



## Mod

Vi är modiga och vågar utveckla nya affärsmodeller. Vi ser nya möjligheter, fattar beslut och har mod att satsa. Tillsammans gör vi skillnad.



## Snabba fakta

- Antal fastigheter: 121
- Antal lägenheter: 4 700
- Direktavkastning: 4,8%
- Fastighetsportfölj: 444 000 kvm
- Fastighetsvärde: 12,6 Mdkr
- Fastighetsvärde: 28 300 kr/kvm
- Genomsnittlig hyra, bostäder: 1 721 kr/kvm



## En investering i en hållbar framtid

### Solid fastighetsportfölj

Bostäder och kommersiella fastigheter med låg risk och stor värdeskapande potential. Stadsutvecklingsprojekt bidrar till betydande värdeskapande. Under 2025 stod bostadssegmentet för de största positiva värdeförändringarna och vi ser fortsatt värdetillväxt i bostadsfastigheter, drivet av hyresintäkter som överstiger inflationen. Add-on-investeringar genom energieffektiviseringar och renoveringar skapar ytterligare värde och avkastning.

### Stark efterfrågan i växande Malmöregion

Verksamhet i Malmöregionen med befolkningstillväxt och hög efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler. Trianon har många sökande till varje ledig hyreslägenhet och en stark nettouthyrning med kontinuerligt nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet.

### Stabila finanser

Sedan börsnoteringen 2017 har förvaltningsresultat, hyresintäkter och fastighetsvärden ökat i genomsnitt med 11, 18 respektive 16 procent. Trianon har en stabil finansiell ställning med försiktigt och realistiskt värderade fastigheter.

### Entreprenörskultur

En företagskultur som är entreprenörsdriven och kännetecknas av engagemang, nytänkande och mod. Erfaren ledning och medarbetare som ser affärsmöjligheter där andra ser hinder.

### Samhällsengagemang

Goda och nära kontakter med hyresmarknadens aktörer, kommuner, region, näringsliv och föreningsliv. Ett samhällsengagemang som gör nytta för individer och som också ger mervärden för bolagets aktieägare och övriga intressenter.

# Våra fastigheter



Trianon är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmöregionen. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling.

## 121

Antal fastigheter

## 4,8%

Direktavkastning

## 96,5%

Uthyrningsgrad

## 444 000 kvm

Totalt antal kvadratmeter samt 3 000 garage- och parkeringsplatser

## 12,6 Mdkr

Verkligt värde förvaltningsfastigheter

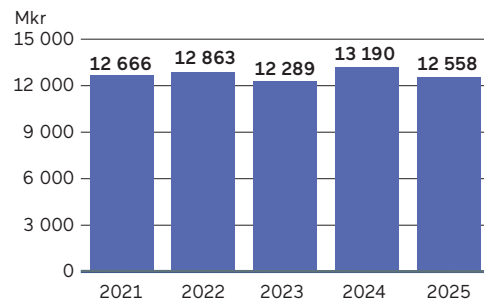
## 28 300 kr/kvm

Trianons fastighetsvärde per kvm inklusive projekt

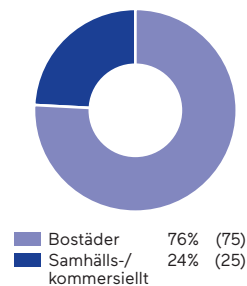
## 4 700

Antal lägenheter

Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde per segment



# Året i korthet

Under 2025 ökade Trianon både hyresintäkter och förvaltningsresultat. Hyresintäkterna ökade med 2 procent och i jämförbart bestånd med 6 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent och förvaltningsresultat per aktie ökade med 27 procent till 1,15 kronor per aktie.

## +2%/6%

### Hyresintäkter

ökade till 787,3 Mkr (772,5).  
Ökning i jämförbart bestånd 6%

## +22%

### Förvaltningsresultat

ökade till 217,2 Mkr (178,0)

## +27%

### Förvaltningsresultat per aktie

ökade till 1,15 kr (0,91)

## 54%

### Beläningsgrad

uppgick till 54 procent (55)

## 309 Mkr

### Periodens resultat

uppgick till 309 Mkr (225)

## 33,59 kr

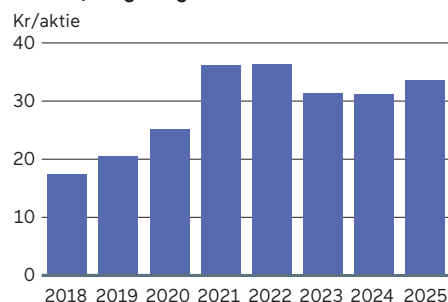
### Långsiktigt substansvärde

per aktie. (31,47)

## 0,25 kr

Styrelsen föreslår en  
**aktieutdelning** om  
0,25 kr/aktie (0,00)

### Tillväxt, långsiktigt substansvärde



Långsiktigt substansvärde per aktie efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation. Omräknat med hänsyn till split 1:4 maj 2022.

## +10%

Genomsnittlig  
årlig tillväxt

## Väsentliga händelser under 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 kronor/aktie. Bribans ägande har minskat till cirka 14 procent och Olof Anderssons ägande har ökat till 30 procent. Fastigheterna frånträdde i mars och transaktionen ökade långsiktigt substansvärde med 0,75 kronor/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 uppskjuten skatt. Fastigheterna tillträdde den 20 januari 2026.
- Trianon och CoForma Property, dotterbolag till Greencarrier, har bildat ett joint venture för att driva fastighetsutveckling i Malmö-regionen. Första gemensamma projektet är utveckling av fler-bostadshus i centrala Malmö. Trianon sålde i samband med detta byggrätter för 64 Mkr till det gemensamma bolaget, motsvarande 8 000 kronor/kvm BTA.
- Resterande efterställda hållbara hybridobligationer om 54 Mkr löstes in under fjärde kvartalet 2025, vilket innebar 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 tillbaka ägarlån, vilket innebar 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 2025 till 4 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 12 Mkr under 2025.

## Händelser efter årets slut

- 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/aktie (0,00), vilket motsvarar cirka 24 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.



## 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. Jag kan också med stolthet konstatera 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 kronor (0,91).

### Starkt år och finansiell stabilitet

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

” 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, värdeskapande projekt samt lägre finansieringskostnader kommer innebära tvåsiffrig tillväxt i förvaltningsresultatet även under 2026.

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<sup>1</sup> 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 kronor/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.

#### **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 stafettpinnen 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 av bolaget, och jag ser fram emot samarbetet.

#### **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. 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 kronor 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.

Olof Andersson, VD

<sup>1</sup> Bruksvärdering säkerställer att hyran speglar lägenhetens standard och fungerar som ett verktyg för att öka intäkterna genom att identifiera hyrespotential, genomföra lönsamma standardhöjningar och skapa en hållbar hyresstruktur.

# Finansiella mål

| Mål                                                                                                  |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Utfall 2025 | Genomsnitt 5 år                          | Kommentar |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|-----------|------|------|------|------|-------|------|------|------|------|-----------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel. | >12%                                     | <p>Ökning förvaltningsresultat per aktie, %</p> <table><tr><th>År</th><th>Ökning förvaltningsresultat per aktie, %</th></tr><tr><td>2021</td><td>12,9</td></tr><tr><td>2022</td><td>-8,4</td></tr><tr><td>2023</td><td>-34,0</td></tr><tr><td>2024</td><td>9,0</td></tr><tr><td>2025</td><td>27,0</td></tr></table> | År          | Ökning förvaltningsresultat per aktie, % | 2021      | 12,9 | 2022 | -8,4 | 2023 | -34,0 | 2024 | 9,0  | 2025 | 27,0 | 27%<br>Mål: >12%            | Nytt mål som redovisades för första gången Q1 2025 | Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 1,15 kronor (0,91), vilket motsvarar en ökning om 27 procent för helåret 2025. Tidigare har målet för ökningen av förvaltningsresultatet mätts i kronor och har i genomsnitt ökat med 2 procent de senaste fem åren. |
| År                                                                                                   | Ökning förvaltningsresultat per aktie, % |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2021                                                                                                 | 12,9                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2022                                                                                                 | -8,4                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2023                                                                                                 | -34,0                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2024                                                                                                 | 9,0                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2025                                                                                                 | 27,0                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.    | >10%                                     | <p>Avkastning på eget kapital, %</p> <table><tr><th>År</th><th>Avkastning på eget kapital, %</th></tr><tr><td>2021</td><td>31,3</td></tr><tr><td>2022</td><td>3,2</td></tr><tr><td>2023</td><td>-3,9</td></tr><tr><td>2024</td><td>4,3</td></tr><tr><td>2025</td><td>6,0</td></tr></table>                          | År          | Avkastning på eget kapital, %            | 2021      | 31,3 | 2022 | 3,2  | 2023 | -3,9  | 2024 | 4,3  | 2025 | 6,0  | 6%<br>Mål: > 10%            | 8%                                                 | Avkastningen på eget kapital understiger målet men har ökat jämfört med föregående år främst på grund av förbättrat förvaltningsresultat samt positiva värdeförändringar.                                                                                          |
| År                                                                                                   | Avkastning på eget kapital, %            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2021                                                                                                 | 31,3                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2022                                                                                                 | 3,2                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2023                                                                                                 | -3,9                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2024                                                                                                 | 4,3                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2025                                                                                                 | 6,0                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.                                               | <55%                                     | <p>Belåningsgrad, %</p> <table><tr><th>År</th><th>Belåningsgrad, %</th></tr><tr><td>2021</td><td>53,5</td></tr><tr><td>2022</td><td>54,6</td></tr><tr><td>2023</td><td>57,1</td></tr><tr><td>2024</td><td>54,7</td></tr><tr><td>2025</td><td>53,9</td></tr></table>                                                 | År          | Belåningsgrad, %                         | 2021      | 53,5 | 2022 | 54,6 | 2023 | 57,1  | 2024 | 54,7 | 2025 | 53,9 | 54%<br>Mål: < 55%           | 55%                                                | Nettobelåningsgraden har påverkats positivt av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och minskad skuldsättning.                                                                                                                                             |
| År                                                                                                   | Belåningsgrad, %                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2021                                                                                                 | 53,5                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2022                                                                                                 | 54,6                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2023                                                                                                 | 57,1                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2024                                                                                                 | 54,7                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2025                                                                                                 | 53,9                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.                                                      | 1,75 ggr                                 | <p>Räntetäckningsgrad, ggr</p> <table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad, ggr</th></tr><tr><td>2021</td><td>3,2</td></tr><tr><td>2022</td><td>2,5</td></tr><tr><td>2023</td><td>1,7</td></tr><tr><td>2024</td><td>1,6</td></tr><tr><td>2025</td><td>1,9</td></tr></table>                                        | År          | Räntetäckningsgrad, ggr                  | 2021      | 3,2  | 2022 | 2,5  | 2023 | 1,7   | 2024 | 1,6  | 2025 | 1,9  | 1,89 ggr<br>Mål: > 1,75 ggr | 2,15 ggr                                           | Räntetäckningsgraden överstiger målet beroende på ökat förvaltningsresultat, räntesänkningar och sjunkande rörliga räntor.                                                                                                                                         |
| År                                                                                                   | Räntetäckningsgrad, ggr                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2021                                                                                                 | 3,2                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2022                                                                                                 | 2,5                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2023                                                                                                 | 1,7                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2024                                                                                                 | 1,6                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2025                                                                                                 | 1,9                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                                          |           |      |      |      |      |       |      |      |      |      |                             |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                    |

# Hållbarhetsmål

| Mål                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                   | Utfall 2025                                                        | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Halvera CO <sub>2</sub> -utsläpp i Kg CO <sub>2</sub> e/kvm Atemp i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021, då utsläppen var 9,2 kg CO <sub>2</sub> e/kvm.                                                                      | <p>CO<sub>2</sub>-utsläpp, Kg CO<sub>2</sub>e/kvm Atemp</p> <p>2021 2024 2025</p> | <p>Mål 2030<br/>4,6</p> <p>7,5<br/>kg CO<sub>2</sub>e/<br/>kvm</p> | Största delen av Trianons CO <sub>2</sub> -utsläpp är relaterat till fjärrvärmeförbrukning i fastigheterna inom Scope 2. Den faktiska förbrukningen av fjärrvärme i jämförbart bestånd har minskat med 11 procent från 100 (2021) till 89 kWh/kvm Atemp (2025). Totalt sett har utsläppen minskat med 19 procent sedan 2021.                                   |
| Genomsnittlig energianvändning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.                                                                                                                                       | <p>Energiförbrukning, kWh/kvm Atemp</p> <p>-21 -22 -23 -24 -25</p>                | <p>Mål 2030<br/>100</p> <p>114<br/>kWh/<br/>kvm</p>                | Genomsnittlig normalårskorrigerad energianvändning har under 2025 minskat till 114 kWh/kvm Atemp jämfört med 117 under 2024, vilket motsvarar en minskning med 2,6 procent. <sup>1</sup>                                                                                                                                                                       |
| Öka trivselen och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Mäts genom Nöjd-Kund-Index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.                                                                                               | <p>Nöjd-Kund-Index, %</p> <p>-24 -25</p>                                          | <p>Mål 2030<br/>83</p> <p>81,4 %</p>                               | NKI Serviceindex består av delarna: Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt samt Hjälp när det behövs. Utfall 2025 har ökat med 2 procentenheter till 81,4 procent.                                                                                                                                                                                     |
| Vara en attraktiv arbetsgivare med en jämställd och hälsosam arbetsmiljö. Mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS) där 50 poäng ska uppnås 2030. Poäng över 0 anses bra, eNPS kring 20–30 är mycket bra och allt över det utmärkt. | <p>Employee Net Promoter Score, poäng</p> <p>-24 -25</p>                          | <p>Mål 2030<br/>50</p> <p>24<br/>poäng</p>                         | Ny mätning har startats 2024 och årliga mål sätts efter basåret 2024. Utfall 2025 var oförändrat gentemot basåret.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.                                                                                                                                                                                  | <p>Hållbar finansiering, %</p> <p>-23 -24 -25</p>                                 | <p>Mål 2030<br/>100</p> <p>71 %</p>                                | Hållbarhetslänkade lån kopplas till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning. Vid årets slut uppgick Trianons hållbara finansiering till 71 procent av total låneportfölj. Andelen har minskat under det sista kvartalet på grund av inlösen av hybridobligation och omfinansieringar. |

<sup>1</sup> Målet avser fastigheter som vi avser att långsiktigt äga och förvalta.

# Strategisk inriktning

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 utvecklingsvinster. Utveckling av befintligt fastighetsbestånd sker genom uthyrningar, värdeskapande investeringar och effektiviseringar. Som ett komplement investerar vi även i delägda fastigheter genom joint venture eller intresseföretag.

## Hållbarhet – på riktigt

Vårt strukturerade arbete med energioptimering av våra fastigheter minskar klimatpåverkan och är avgörande för att vi ska nå målet om 100 procent hållbar finansiering. Vi arbetar sedan länge aktivt för att skapa trygghet och framtidstro i våra områden. Vi erbjuder visstidsanställningar och sommarjobb för våra hyresgäster och har ett stort fokus på ungas meningsfulla fritid via den allmännyttiga Stiftelsen Momentum.

## Värdegrund

Trianon är ett entreprenörsdrivet bolag där företagskulturen genomsyrar allt vi gör. Med den goda affären i fokus arbetar vi dessutom dedikerat med värderingsfrågor, hållbarhet och socialt ansvarstagande i fokus. Genom att vara nytänkande, modiga och engagerade är vi en aktiv aktör i våra områden och bidrar till långsiktig och hållbar stadsutveckling i Malmöregionen.

## Trianon ska vara mer än ett fastighetsbolag

Styrkan i vår affär är den lokala förankringen när vi förvaltar och utvecklar fastigheter och områden. Genom uthyrning, värdeskapande investeringar och förvärv skapar vi värden för hyresgäster, samhället och aktieägare.



FASTIGHETSUTVECKLING



STADSUTVECKLING



TRANSAKTIONER

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



Så når vi våra mål:

## Tillväxt, värdeskapande och den goda affären

### Fastighetsutveckling

- Uthyrningar
- Lägenhetsrenoveringar
- Energieffektiviseringar
- Bruksvärderingar

### Stadsutveckling

- Driva detaljplaner
- Sälja byggrätter
- Nyproduktion – rätt läge och god affär

### Transaktioner

- Förvärv
- Försäljningar
- Opportunistiska affärer



Från vänster: Nusret Kardovik, fastighetstekniker, Gert Johnsson, hyresgäst och Dennis Johansson, förvaltare vid Lerteglet 1 i Oxie.

## Nöjd-Kund-Index i topp bland hyresgästerna i Oxie

Efter problem med nedskräpning och skadegörelse samt upplevd otrygghet har åtgärder satts in som lett till mycket goda resultat i kundnöjdheten bland hyresgästerna i Oxie, Malmö. Bland annat har kommunikationen i kontakten med hyresgästerna förbättrats och Serviceindex landade på 86,7 procent 2025 (73,3). Utmärkande var även den personliga tryggheten i trapphusen som ökade till 92,9 procent (74,7).

# Hållbarhet – en del av Trianons affär

Trianon är en engagerad samhällsaktör som tar aktiv del i lokala, regionala och nationella initiativ kring hållbar stadsutveckling. Vi arbetar nära andra aktörer i Malmöregionen för att öka tryggheten, trivseln och framtidsstron i våra områden. Vi vill att människor som bor och verkar i våra hus ska märka hur vårt engagemang som mer än en hyresvärd gör deras vardag bättre. Hyresgäster och områden som mår bra bidrar till högre fastighetsvärden och långsiktig, trygg och god avkastning för våra aktieägare.

## Hållbarhet som stärker lönsamheten

Grunden i Trianons förvaltning är att skapa trygga och trivsamma bostäder genom att hålla helt, rent, snyggt och tryggt i områdena.

Vi lägger därtill lika mycket energi på social hållbarhet – att skapa jobb, trygghet och mötesplatser för barn och ungdomar – som på själva förvaltningen av våra fastigheter. Vi har även blivit mer aktiva och konkreta i vårt miljöarbete, bland annat genom fortsatta satsningar på energieffektivisering, ökad andel förnybar energi och användning av solceller. Hållbarhet och lönsamhet går hand i hand. Energieffektiviseringar och tryggare områden sänker kostnader, stärker fastighetsvärdena och bidrar till högre vinst per aktie över tid.

## Vi tror på Malmö och våra hyresgäster

Vi renoverar och uppgraderar den fysiska utemiljön och gemensamma utrymmen som garage och trapphus – exempelvis genom bra belysning och anläggning av grönområden. Vi deltar i nattvandringar och skapar mötesplatser för barn och ungdomar. Vi samarbetar aktivt med andra samhällsaktörer, fastighetsbolag, förenings- och näringsliv, räddningstjänst, polis och skolor. För att bidra till minskad hemlöshet lämnar vi varje år ett visst antal lediga lägenheter till Malmö stad och andra kommuner och aktörer. Läs mer på sidorna 16–17.

## Så styrs vårt hållbarhetsarbete

Styrelsen i Trianon identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter (se även sidorna 40–43) och beslutar om relevanta mål utifrån väsentlighet. Trianons affärsutvecklings-

chef för bostadssegmentet är ansvarig för bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Bolagets ledningsgrupp ansvarar för styrning och uppföljning.

I det dagliga arbetet och i kontakten med leverantörer, affärskontakter och andra intressenter finns ett antal policyer, riktlinjer och styrdokument som anger Trianons regler och förhållningssätt. De viktigaste av dessa är:

- Affärsplan – affärsidé, mål, strategi och värdegrund, inklusive hållbarhetsmål
- Styrelsens arbetsordning och VD-instruktion
- Finanspolicy
- Miljöpolicy
- Inköpspolicy
- Policy mot kränkande särbehandling
- Uppförandekod för medarbetare
- Uppförandekod för leverantörer
- Kommunikationspolicy
- Riskpolicy
- Skattepolicy

## Så sätter vi våra hållbarhetsmål

Trianons hållbarhetsmål utgår från FN:s globala mål för hållbar utveckling och är satta med hög ambitionsnivå. Målen för 2025–2030 och utfallet för 2025 presenteras på sidan 9.

Styrelse och ledning delar övertygelsen att ett målinriktat hållbarhetsarbete bidrar till minskade affärsrisker och ökade kommersiella möjligheter. Detta gäller inte minst i kontakter med finansmarknadens aktörer som ofta ställer höga krav på ett strukturerat och lönsamt hållbarhetsarbete.



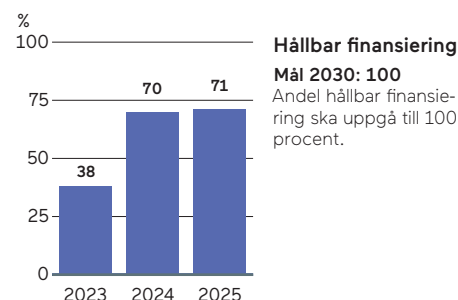
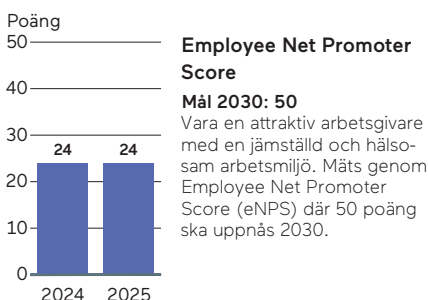
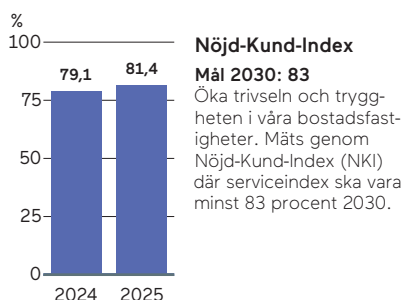
### Hållbar finansiering

Trianons ramverk för hållbar finansiering omfattar samtliga skuldinstrument, både lån och kapitalmarknadsfinansiering. Ramverket har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformat av LMA). Ramverket granskas av en extern part, ISS ESG. En obligation finns kopplade till ramverket, som har både miljömässiga och sociala mål. För mer om ramverket, se sidorna 34–35.

Trianon förstärkte hållbarhetsarbetet ytterligare under 2025 då befintliga lån med Swedbank blev hållbarhetslänkade. Lånen som är länkade till sociala och gröna mål syftar till att skapa en mer inkluderande bostadsmarknad, öka tryggheten och minska klimatpåverkan samt ger lägre ränta om bolaget når målen. Med dessa lån förstärker Trianon sitt redan ambitiösa hållbarhetsarbete med särskilt fokus på den sociala hållbarheten. Målet är 100 procent hållbar finansiering.

Under 2025 tecknades avtal om hållbarhetslänkade lån om 560 Mkr, vilket ökade andelen hållbar finansiering till 71 procent. Resterande del av Trianons hållbarhetslänkade hybridobligation återbetalades under året i sin helhet.

### Hållbarhetsmål, affärsplanen 2025–2030



### Affärsetik och antikorruption

Bygg- och fastighetsbranscherna har genom åren utsatts för oegentligheter i form av svart arbetskraft, mutor och olovlig andrahandsuthyrning.

Trianon bedriver ett löpande och målmedvetet arbete för att bolagets värderingar ska genomsyra verksamheten och integreras i alla samarbeten, processer och rutiner. Trianons leverantörer förväntas följa gällande lagar och regelverk, men också Trianons policyer och riktlinjer. Trianons antikorrupsionsarbete är integrerat i bolagets uppförandekod. Under 2025 hade Trianon inga ärenden om korruption.

### Ansvarsfulla inköp

Ärligen köper vi in produkter och tjänster till våra ny- och ombyggnadsprojekt, lägenhetsrenoveringar och till den löpande fastighetsförvaltningen. Vi är en stor lokal beställare av framför allt energi, byggarbeten och lokalvård.

Trianons inköpsarbete bygger på att med en professionell inköpsprocess välja leverantörer som är hållbara utifrån såväl ekonomiska aspekter som hållbarhetsaspekter. Inköpschefen verkar för att ramavtal upprättas med en majoritet av våra leverantörer, att de kontrolleras och att de som vi tecknar ramavtal med har en sund ekonomi. Leverantörerna skriver även under Trianons uppförandekod vid avtalstecknande.

Trianons leverantörer har i många fall direktkontakt med våra hyresgäster och påverkar därmed affärsrelationerna i Trianons värdekedja. Det är därför av största vikt att vi ställer krav på leverantörernas affärsetik, yrkeskompetens och servicegrad. Vi vill att alla som arbetar på uppdrag av oss ska ha godtagbara arbetsvillkor och god arbetsmiljö och ställer därför höga krav på de leverantörer som engageras i våra uppdrag.

Under 2025 har vi fortsatt vårt arbete med leverantörsbedömningar och genomfört fem leverantörsrevisioner.

### Visselblåsning

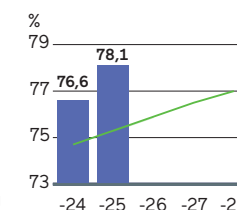
Trianon ska präglas av förtroende, respekt och prestigelöshet. Alla ska kunna lita på oss och medarbetare samt leverantörer ska följa uppförandekoden. Den som misstänker eller anser sig vara drabbad av missförhållanden eller oegentligheter kontakter i första hand närmaste chef eller ansvarig beställare hos Trianon. Bolagets visselblåsartjänst finns tillgänglig via bolagets webbplats och ger alla möjlighet att anonymt rapportera misstanke om missförhållanden eller oegentligheter. Under 2025 anmäldes inga visselblåsärenden.

För hållbarhetsrisker, se avsnittet Risker och riskhantering på sidorna 40–43.

### Operativa hållbarhetsmål kopplade till hållbar finansiering

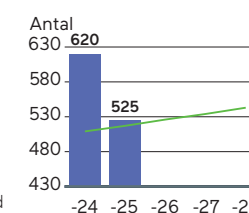
#### Trygghetsindex

**Mål:** Tryggare bostadsområden. Öka upplevd trygghet bland hyresgäster i särskilt utsatta områden (Lindängen, Hermodsdal och Nydala i Malmö). Mätning sker löpande via kundmätning inom kategorin "Upplevd Trygghet".



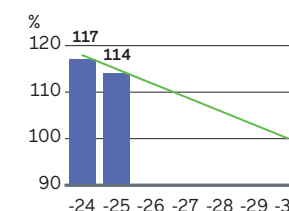
#### Öka inkludering

**Mål:** Bidra till ökad inkludering på bostadsmarknaden. Antal lägenheter som upplåts till hushåll som har svårt att ta sig in på ordinarie bostadsmarknad, t.ex. hushåll med låga inkomster, med försörjningsstöd eller hushåll som är socialt och ekonomiskt utsatta.



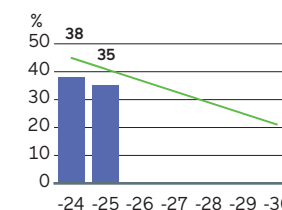
#### Reducera energianvändning

**Mål:** Minska energianvändning. Genomsnittlig energianvändning per kvm golvare (kWh/Atemp) i enlighet med Boverkets byggregler.



#### Minska andel F&G fastigheter

**Mål:** Minska andelen uthyrningsbar yta i fastigheter med energideklaration klass F och G enligt Boverkets riktlinjer.



# Energieffektivisering och styrning är värdeskapande för både miljö och ekonomi

Ett av Trianons långsiktiga hållbarhetsmål är att halvera koldioxidutsläppet fram till 2030. Syftet är att bidra till minskad klimatpåverkan, men också att sänka kostnaderna i en tid då energipriserna varierar kraftigt.

Energibesparing: en viktig del i att sänka kostnader och minska klimatpåverkan.

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av den totala energianvändningen i Sverige och en femtedel av koldioxidutsläppen. Ur ett klimatperspektiv är det därför viktigt att Trianon är med och bidrar med åtgärder som minskar den egna energianvändningen. De senaste årens hållbarhetsförbättringar på fastigheterna har också bidragit positivt med minskade energikostnader per kvadratmeter.

## Större andel förnybar energi och återvinning

I fjol fattade Trianons styrelse beslut om nya hållbarhetsmål för 2025–2030 där ett av målen är att halvera koldioxidutsläppen jämfört med basåret 2021<sup>1</sup>.

En viktig del i arbetet med att minska klimatpåverkan är Trianons satsning på förnybar energi. Solcellsanläggningar finns på flera fastigheter i bland annat Lindängen, Hermodsdal, Sege Park, Hyllie och Entré.

Under 2025 fattades beslut om att installera ytterligare solceller på köp- och upplevelsecentrumet Entré vid infarten till östra Malmö. Exempel på återvinning av värme är den kommersiella fastigheten Häggen i Malmö där man återvinner värme som alstras från matbutikens kylmaskiner och förvärmare bostadshyresgästernas varmvatten.

## Energieffektivisering en viktig del

Arbetet med energieffektivisering och styrning pågår ständigt inom Trianon. Långsiktigt minskar det klimatpåverkan och ger en årlig avkastning på cirka 8–10 procent.

Energieffektiviseringar kan ske på en rad olika sätt, till exempel genom återvinning av frånluft, fönsterbyten, nya fjärrvärmecentraler eller ny styr- och reglerutrustning. Men även enklare åtgärder som att ersätta äldre belysning med LED har stor effekt och kan innebära besparingar på 80–90 procent i bästa fall. Det är också möjligt att tilläggsisolera fasader eller att installera solceller i samband med takrenoveringar. Trianon har en plan för varje fastighet, där konstruktion, byggår och standard avgör vilka åtgärder som kan vara aktuella.

På senare år har bolaget identifierat möjliga åtgärder och driftsoptimering på fastighetsbeståndet. Under 2025 har flera åtgärder vidtagits för att öka energiprestandan på fastigheter med energiklass F eller G. Vid utgången av 2025 hade 65 procent av Trianons fastigheter energiklass E eller bättre, vilket kommer förbättra lönsamheten ytterligare efter utvärdering av åtgärder utförda under 2025.

## Hyresgästerna en viktig del i arbetet

Trianon bedriver ett löpande arbete med att informera hyresgästerna om hur deras energiförbrukning och klimatpåverkan kan minska.

Det kan handla om vattenanvändning, uppvärmning eller källsortering. En ökad medvetenhet bland hyresgästerna leder till lägre klimatpåverkan och sänkta kostnader för Trianon som helhet.

## Koldioxidutsläpp

Trianons klimatpåverkan sammanställs enligt redovisningsstandarden Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) som delar in koldioxidutsläpp i så kallade scopes.

- Scope 1 är direkta utsläpp från egenkontrollerade källor. För Trianons del innefattar det biogas för uppvärmning av fastigheter under Trianons kontroll, samt drivmedel för servicebilar.
- Scope 2 är indirekta utsläpp från inköpt energi. För Trianon innefattar detta fjärrvärmeförbrukning och elförbrukning under Trianons kontroll.

- Scope 3 är indirekta utsläpp utöver inköpt energi, som bolaget inte har direkt kontroll över men som sker på grund av bolagets verksamhet. I Trianon har vi valt att redovisa de egna tjänsteresorna med flyg och privat bil samt utsläpp som uppstår vid produktion av bränslen och distribution av den inköpta energin.

**Mål**  
Halvera CO<sub>2</sub>-utsläpp  
i Scope 1 och 2 till 2030  
jämfört med basår 2021

**Utfall 2025:**

**-19%**

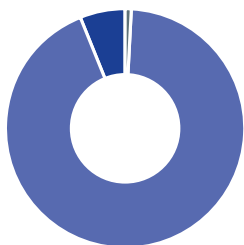


Under året har vi fattat beslut om att installera ytterligare 500 kW solceller på kommersiella fastigheter i Malmö.

Lars Åkewall, affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter

<sup>1</sup> Målet är att halvera koldioxidutsläpp i Scope 1 och 2 till 2030.

### Koldioxidutsläpp 2025, ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (tCO<sub>2</sub>e)



#### Scope 1 direkta utsläpp

Biogas för uppvärmning 0,0 (0,2) tCO<sub>2</sub>e  
 Drivmedel från servicebilar 29,0 (30,3) tCO<sub>2</sub>e

#### Scope 2 indirekta utsläpp

Fjärrvärme 4 154,9 (5 904,8) tCO<sub>2</sub>e  
 El market-based 0,0 (0,0) tCO<sub>2</sub>e  
 El location-based<sup>1</sup> 618,9 (1 021,9) tCO<sub>2</sub>e

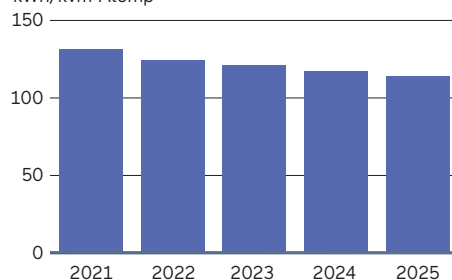
#### Scope 3

Kategori 3 – Bränsle- och energirelaterade aktiviteter<sup>1</sup> 309,5 (272,3) tCO<sub>2</sub>e  
 Kategori 6 – Tjänsteresor 3,4 (4,7) tCO<sub>2</sub>e

Beräkningen av koldioxidutsläpp från Trianons bilar baseras på den årliga körsträckan, övriga utsläpp baseras på faktisk förbrukning. Emissionsfaktorer för fjärrvärme och el kommer från respektive leverantör, för bilar och biogas har de hämtats från UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting. Emissionsfaktorer för flygresor kommer från ICAO.

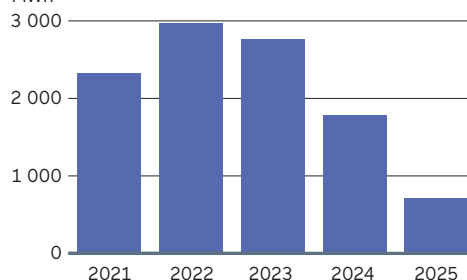
### Energianvändning

kWh/kvm Atemp



### Förnybar energi

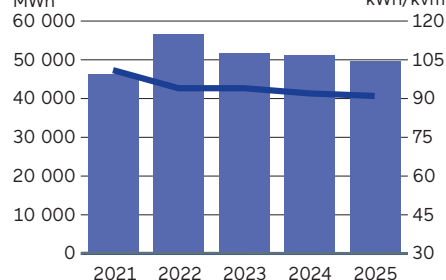
MWh



Energi producerad av solceller som ägs av Trianon, antingen direkt eller indirekt. För år 2025 stod egenproducerad el för cirka 5 procent av den totala elförbrukningen.

### Värmeförbrukning

MWh

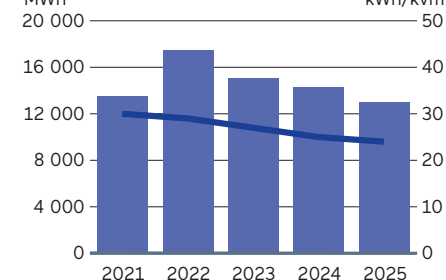


Förbrukning, MWh    Förbrukning, kWh/kvm

Majoriteten av Trianons fastigheter värms upp med fjärrvärme. Någon enstaka fastighet värms upp med biogas alternativt värmepump. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från det årets värden. Normalårskorrigerade värden har använts. Förbrukning per kvm är beräknad på fastigheternas totala Atemp för respektive kalenderår. År 2025 var ytan 548 376 kvm Atemp.

### Elförbrukning

MWh



Förbrukning, MWh    Förbrukning, kWh/kvm

Elförbrukningen motsvarar fastighetselen. Förbrukningen inkluderar fastigheter ägda under hela respektive kalenderår. Fastigheter förvärvade eller avyttrade under ett kalenderår är således exkluderade från det årets värden. Förbrukningen per kvm är beräknad på total fastighetsyta för respektive kalenderår. År 2025 var ytan 548 376 kvm Atemp.



## Fokus under 2026

Energieffektivisering av fastighetsbeståndet fortsätter. Bland annat ska lägenheter i Limhamn få renoverad fasad och nya fönster för bättre energiprestanda. I Hermodsdal görs fortsatt energieffektivisering i lägenheterna genom bland annat takarbeten, nya undercentraler och värmeåtervinning. Individuell varmvattenmätning införs för att minska energianvändningen.

<sup>1</sup> Kategori som Trianon börjat mäta 2024, därav inget värde för 2023.

# Välskötta, trygga och trivsamma bostadsområden ger fler nöjda kunder

Ett bostadsområde består lika mycket av människorna som bor och arbetar där som av fastigheterna. Trygga hyresgäster som trivs och mår bra skapar positiva affärer för Trianon, samtidigt som vi bidrar till att bygga samhället starkare. Vi ser att Trianons ökade insatser i underhåll och renovering samt andra trygghetsskapande åtgärder ger konkreta förbättrade resultat i Nöjd-Kund-Index, NKI. Det är även glädjande att initiativet Färdighet ger möjlighet resulterat i anställningar hos en rad olika arbetsgivare.

I den kraftigt expanderande Malmöregionen har det länge varit brist på bostäder, något som förstärks ytterligare när höjda räntor och ökande kostnader gör att bostadsprojekt skjuts på framtiden. Trots detta är Trianons fokuserade arbete med att skapa trygga och trivsamma bostäder mer aktuellt än någonsin och bolaget genomför kontinuerliga mätningar och insatser för att behålla nollvakans i bostadsuthyrningen.

## Generös uthyrningspolicy

Trianon har en generös uthyrningspolicy som syftar till att inkludera fler på den ordinarie bostadsmarknaden med egna förstahandskontrakt, t.ex. godkänner bolaget inkomst på en gång hyran, alternativa anställningsformer samt två betalningsanmärkningar.

Trianon upplåter dessutom knappt tio procent av sina lägenheter till utsatta samhällsgrupper som av olika anledningar står utanför bostadsmarknaden. Det kan gälla utsatta kvinnor som behöver starta om i en ny kommun eller familjer som av någon anledning hamnat utanför bostadsmarknaden.

Tillsammans med Skåne Stadsmission medverkar bland annat Trianon i "Barns Bostad Först", där man arbetar för att motverka strukturell hemlöshet hos barnfamiljer. Under 2025 har Trianon erbjudit Stadsmissionen fem lägenheter och två barnfamiljer har matchats och flyttat in och fått en fast

bostad med förstahandskontrakt. En fast bostad innebär bland annat att föräldrarna kan komma ut på arbetsmarknaden eller börja studera, men främst innebär det att barnen inte måste flytta varje vecka, vilket samhällsmässigt ger stora besparingar både på kort och lång sikt.

## Tryggare bostadsområden

Grunden i Trianons förvaltning är att skapa trygga och trivsamma bostäder genom att hålla helt, rent, snyggt och tryggt i områdena.

En nära förvaltning med lokal närvaro och synlig personal varje dag skapar trygghet i våra områden.

Trianons personal deltar även i trygghetsvandringar i områdena Lindängen och Hermodsdal i Malmö. Utfallet i NKI-undersökningarna av den upplevda tryggheten uppgick till 78,1 (76,6) i Lindängen och Hermodsdal. En löpande dialog förs med hyresgäster och bolaget kan dagligen utläsa hur en fastighet eller ett fastighetsområde mår. Det gör att man direkt får resultatet på åtgärder eller snabbt besked om när något måste göras. Trianons mål för hela bostadsbeståndet som mäts med hjälp av Nöjd-Kund-Index (NKI) är att serviceindex ska vara minst 83 procent 2030. Utfallet för serviceindex 2025 blev 81,4 procent (79,1), vilket innebär att 81,4 procent av bostadshyresgästerna anser att Trianon är bra eller mycket bra inom områdena *upplevd trygghet, rent och snyggt, hjälp när det behövs och ta kunden på allvar*.

## Stiftelsen Momentum

Genom Stiftelsen Momentum, som Trianon bedriver tillsammans med MKB, bidrar man långsiktigt till ett socialt hållbart och tryggare Malmö genom att barn och unga får en utvecklande och meningsfull fritid. Aktiviteterna genomförs av en mängd olika lokala ideella föreningar inom idrott och kultur. Under 2025 var 12 föreningar knutna till Stiftelsen Momentum och unga deltog i bland annat i basket med Malbas, bokcirkel med Tillsammans i Förening, cirkus, akrobatik och barnens egna artiklar i Minibladet, simning med Malmö Kappsimklubb, spontanfotboll med BK Olympic och mycket mer.

Resultatet av Momentums arbete är fler trygga mötesplatser, ökad vuxennärvaro, förbättrade studieförutsättningar och ett tätare nätverk av lokala

aktörer som samverkar för att förebygga riskbeteenden. Den samlade effekten är ett mer stabilt lokalsamhälle där barn och unga ges positiva alternativ, vilket bidrar till stärkt trygghet både på skolor och i bostadsområdena. Läs mer om Stiftelsen Momentum och andra samarbeten på sidan 17.

## Färdighet ger möjlighet och Rena möjligheter

Jobbskapande aktiviteter är en viktig del i vårt arbete för hållbar utveckling. Trianon medverkar i flera initiativ för att hjälpa människor till arbete. Med egen lön ökar chansen att fler kan betala hyran för en egen bostad. I satsningen "Färdighet ger möjlighet" erbjuds arbetslösa hyresgäster praktik och därefter anställning hos Trianon under totalt 15 månader. Det bidrar till en inkluderande arbetsmarknad, stärker deltagarens självbild, ger



Trygga och nöjda hyresgäster skapar stabila intäkter och långsiktigt ökade fastighetsvärden, samtidigt som Trianon bidrar till att bygga samhället starkare.

Anna Heide, affärsutvecklingschef bostad

arbetslivserfarenhet och gör det därmed lättare att ta sig vidare på arbetsmarknaden. Bland annat hjälper medarbetarna till med att hålla rent och snyggt i det område där man bor. Färdighet ger möjlighet har under året genomförts för tredje året i rad och det är glädjande att hela 7 av 10 arbetslösa fått anställning hos olika arbetsgivare efter att ha deltagit i Trianons jobbsatsning. Bolaget kommer under 2026 sätta igång jobbprojektet Rena möjligheter som ger arbetslösa kvinnor en möjlighet till arbetslivserfarenhet inom städning.

Ett annat exempel är att vi erbjuder sommarjobb till drygt 30 ungdomar som bor i våra fastigheter. Ungdomarna får träffa på olika funktioner inom Trianon, där det också ges möjlighet att skapa värdefulla kontakter för framtiden. I samarbete med Swedbank får ungdomar i samband med sommarjobbet en kurs i hushållsekonomi.

## Fokus under 2026

- Fortsätta öka trivselen och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Mäts genom NKI där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.
- Förvärvet av 340 lägenheter i Sofielund och Seved i Malmö med tillträde i januari 2026 innebär uppstart av NKI och riktade insatser även här.
- Fortsätta jobbskapande åtgärder i satsningarna Färdighet ger möjlighet och påbörja Rena möjligheter, en insats för arbetslösa kvinnors möjlighet till arbete inom städ.
- Aktivera pilotprojektet Reservation för barnfamiljer tillsammans med Boplats Syd och andra fastighetsbolag för att framåt kunna erbjuda bostäder till familjer med låg inkomst och begränsade möjligheter på den ordinarie bostadsmarknaden.

### Samarbeten och projekt:

## Reservation för barnfamiljer – en modell som skapar fler bostadsmöjligheter

Trianon har tillsammans med Boplats Syd och andra fastighetsägare i Malmö påbörjat ett viktigt steg i form av ett pilotprojekt för att stärka bostadstryggheten för familjer med låga inkomster.

I mars 2025 trädde en ny lagstiftning i kraft, vilken öppnar möjligheten att reservera lägenheter för olika grupper, bland annat barnfamiljer som har svårt att få bostad på den ordinarie marknaden.

En ny modell, "Reservation för barnfamiljer", innebär att en särskild kö skapas där ekonomiskt utsatta familjer får ökade chanser att få en långsiktig bostad. Satsningen ska syfta till att minska trångboddhet, skapa stabila uppväxtvillkor för barn och bidra till ett mer socialt hållbart samhälle.

Genom att samla flera aktörer i branschen skapas en bred och kraftfull lösning som kan göra verklig skillnad. Trianon och samarbetsparterna visar med denna insats att bostadssektorn kan spela en aktiv roll i att motverka segregation, stärka trygghet och ge fler barn en bättre start i livet.

## Stiftelsen Momentum

Tillsammans med Trianons huvudägare och Malmös kommunala bostadsbolag (MKB) har Trianon startat den allmännyttiga Stiftelsen Momentum. Det är ett unikt samarbete för framtidens Malmö med fokus på samhällsnytta genom att stärka barns och ungas uppväxtvillkor och framtidsmöjligheter. Stiftelsens mål är att bidra långsiktigt till ett socialt hållbart och tryggare Malmö genom att barn och unga i bostadsområdena Nydala, Hermodsdal, Lindängen och Rosengård, har en utvecklande och meningsfull fritid. Aktiviteterna genomförs av en mängd olika lokala aktörer inom idrott och kultur, till exempel FC Rosengård, BK Olympic, Hela Malmö, Drömmarnas Hus och Drivkraft. Under 2025 var 12 föreningar knutna till Stiftelsen Momentum och unga deltog i bland annat bocirkel, cirkus, akrobatik och skaparverkstad samt simskola och fotboll.

## Bostäder till våldsutsatta kvinnor

Att lämna en våldsam relation innebär ett akut behov av en trygg bostad, samtidigt som ekonomiska och sociala hinder kan försvåra möjligheten att få eget hyreskontrakt. Trianon bidrar genom att upplåta lägenheter till kommuner, som ansvarar för placering och stöd. Upplägget skapar trygga och långsiktiga lösningar med särskilda krav på säkerhet och diskretion. Även genom initiativ som Her House medverkar Trianon till att skapa stabilitet och nya möjligheter för kvinnor som behöver en säker start i ett nytt skede av livet.

## Färdighet ger möjlighet och Rena möjligheter

Tillsammans med Arbetsförmedlingen arbetar Trianon med programmet Färdighet ger möjlighet där fem hyresgäster som står långt från arbetsmarknaden får tre månaders praktik hos Trianon, följt av 12 månaders visstidsanställning. Arbetsuppgifterna handlar om att hålla rent och snyggt inne och utvändigt på Trianons fastigheter. Projektet genomförs i områdena Lindängen, Hermodsdal och Nydala och riktar sig till arbetslösa från 18 år.

Bolaget kommer under 2026 aktivera jobbprojektet Rena möjligheter som ger arbetslösa kvinnor en möjlighet till arbetslivserfarenhet inom städning.

## Sponsringssamarbeten

Trianon sponsrar Svedala IF, Malbas, BK Olympic, FC Rosengård och Giving People för att främja tryggheten och trivselen i bostadsområdena samt verka för barns hälsa och välmående. Tillsammans med föreningarna utformas sponsringssamarbetena så att Trianons hyresgäster till exempel kan få reducerade medlemsavgifter och andra fördelar. Att föreningarna arrangerar lokala aktiviteter i bostadsområdena är också viktiga krav i sponsringssamarbetena.



Stiftelsen Momentum

# Trianon har engagerade medarbetare och en stark företagskultur

I Trianon är vi stolta över vår företagskultur som präglas av ett engagemang som inte bara handlar om fastigheterna, utan även om människorna som bor och har verksamhet hos oss. Kulturen kännetecknas även av en entreprenörsanda där medarbetarna både får och tar stort ansvar. Det skapar ett affärsdrivet och kundnära arbetssätt där beslut fattas nära verksamheten och med fokus på långsiktigt värdeskapande.

## Kundnära förvaltning och uppföljning av kundnöjdhet

Närvaro i bostadsområdena och i de kommersiella fastigheterna är en central del av Trianons arbetssätt. Den lokala förvaltningsorganisationen har hög tillgänglighet och arbetar nära hyresgästerna för att säkerställa god service och effektiva lösningar. Regelbundna NKI-mätningar följer upp hur hyresgästerna upplever fastigheter, service och bemötande. Resultaten används aktivt för att utveckla arbetssätt, stärka kundrelationerna och bidra till stabil affärsutveckling.

## Engagerade medarbetare

Trianon genomför årligen en medarbetarenkät för att följa upp engagemang, välmående och organisationens utvecklingsbehov. Enkäten mäter även

attraktivitet genom eNPS (Employee Net Promoter Score), som under året visar ett positivt resultat, 24. Uppföljning sker löpande genom kvartalsvisa mätningar.

Resultaten för 2025 visar att medarbetarna har ett högt engagemang, trivs i sitt arbete och upplever tydliga mål samt ett gott samarbete präglat av glädje och trivsel. Mätningarna visar tydligt på mycket goda relationer kollegorna emellan och goda relationer till hyresgästerna lyfts fram som en särskild styrka. Samtidigt har områden för fortsatt utveckling identifierats, bland annat inom ledarskap, arbetsmiljö och kompetensutveckling. En fungerande internkommunikation, smart användande av digitala verktyg och välmående är områden som uttrycks som viktiga för medarbetarna och som bolaget antingen behöver bibehålla eller förbättra.

## Prestationsbaserat incitamentsprogram

Från och med hösten 2025 erbjuds tillsvidareanställda medarbetare möjlighet att delta i ett incitamentsprogram. Programmet är ett treårigt prestationsbaserat aktiesparprogram kopplat till mål i Trianons affärsplan – ett finansiellt mål och två hållbarhetsmål. Syftet är att stärka engagemanget för bolagets långsiktiga utveckling och tydliggöra sambandet mellan medarbetarnas insatser, hållbarhetsarbetet och affärsnytta.

## Kompetens, utveckling och arbetsmiljö

Kompetensutveckling planeras individuellt i dialog mellan medarbetare och närmaste chef. Varje medarbetare har en avsatt budget och en personlig utvecklingsplan som följs upp årligen. Under kommande år satsar Trianon bland annat på

ledarskapsutbildning och på att stärka medarbetarnas förmåga att använda AI på ett effektivt och affärsorienterat sätt. Intern rörlighet och arbetsrotation uppmuntras för att ta tillvara kompetens och skapa utvecklingsmöjligheter. Samtliga medarbetare har under året genomgått HLR-utbildning.

Arbetsmiljöarbetet bedrivs systematiskt i samarbete med företagshälsovården och omfattar både fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Arbetet inkluderar bland annat skyddsronder, riskbedömningar, policygenomgångar och regelbunden uppföljning, i enlighet med gällande lagstiftning och Arbetsmiljöverkets föreskrifter.

## Hälsosam arbetsplats

Hälsokontroller genomförs vartannat år i syfte att identifiera behov och främja god hälsa. Resultaten

97%

Frisktal (97)

Andelen arbetad tid av total ordinarie arbetstid.

78

Antal anställda vid årets slut (83)

46 år

Snittålder (45)



I Trianon hänger företagskultur, engagemang och affärsnytta tätt samman. När medarbetarna tar ansvar skapar vi både nöjda hyresgäster och långsiktigt goda affärer.

Nina Wallenberg, Kommunikations- och HR-chef

<sup>1</sup> Poängen avser eNPS, andel medarbetare som rekommenderar Trianon som arbetsgivare. eNPS kan variera från -100 till +100, där ett högre värde indikerar högre engagemang och nöjdhet.

följs upp med företagshälsovården. Trianon erbjuder ett generöst friskvårdsbidrag och uppmuntrar till fysisk aktivitet och rörelse. Frisktalet ligger på 97 procent (97).

### Styrning och uppföljning

Verksamheten styrs av tydliga policyer och riktlinjer som finns tillgängliga på intranätet, tillsammans med information om arbetsvillkor, säkerhet, hälsa och förmåner. En visselblåsarfunktion finns tillgänglig via bolagets webbplats.

Bolaget styrs av ett flertal policydokument, bland annat:

- Arbetsmiljöpolicy
- Jämställdhetspolicy
- Uppförandekod för medarbetare
- Rutin för diskrimineringsärenden
- Informationssäkerhetspolicy
- IT-policy
- Riktlinjer för telefoni och mejl
- Riktlinjer för hemarbete

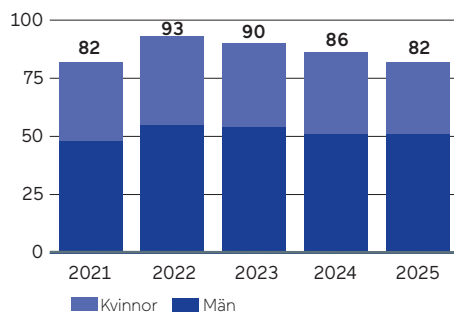
Även leverantörer omfattas av högt ställda krav på arbetsvillkor och säkerhet enligt Trianons uppförandekod för leverantörer.



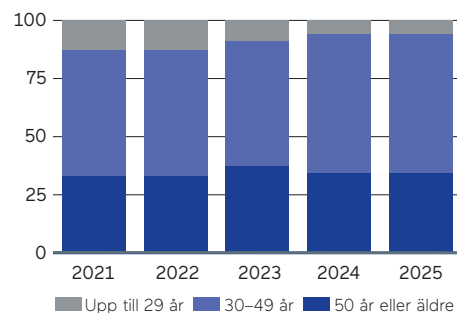
### Fokus under 2026

- Fortsätta arbetet med att utveckla och stärka Trianon som en arbetsplats med fokus på glädje och trivsel, engagemang och välmående.
- Erbjudna ledarskapsutbildning för chefer med personalansvar.
- Fortsätta det strukturerade arbetet för en säkrare och tryggare arbetsmiljö.

### Genomsnittligt antal anställda



### Åldersfördelning, %



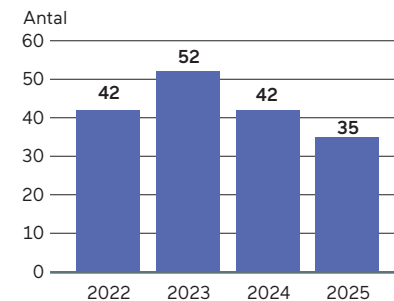
### Fördelning, chefer



### Fördelning, samtliga anställda



### Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare



# Återhämtning och stabilitet i en växande storstadsregion

Efter flera år av ekonomisk osäkerhet präglades 2025 av en tydlig makroekonomisk återhämtning och stabilisering inom fastighetssektorn. Riksbankens successiva räntesänkningar och en dämpad inflation har skapat förutsättningar för ökad investeringsvilja.

Malmö har under de senaste åren förstärkt sin position som Skånes tillväxtmotor och ingår i Öresundsregionen, som med sina 4,2 miljoner invånare utgör Nordens största arbetsmarknad. Under de senaste tio åren har Malmös brutto-regionprodukt (BRP, den regionala motsvarigheten till bruttonationalprodukt, BNP) ökat med 80 procent och över 30 000 nya företag har startats. Staden har i dag ett väldiversifierat näringsliv som står väl rustat för framtiden. Per den 31 december 2025 uppgick befolkningen i Malmö kommun till cirka 368 000 invånare, vilket markerar en fortsatt positiv trend även om ökningstakten dämpats något till cirka 1 procent på rullande 12-månaders-basis. Staden har en ung profil där nästan hälften av invånarna är under 35 år, och Malmö är i dag Skånes yngsta kommun sett till medelålder.

När det gäller utbildningsnivå sticker Malmö ut positivt i ett nationellt perspektiv. Andelen högt utbildade uppgår till 22 procent, vilket är betydligt högre än genomsnittet för både Skåne län och riket som ligger på 17 procent. Malmö universi-

tet spelar här en central roll med cirka 27 700 studenter. Trots den höga utbildningsnivån brottas staden med en strukturellt högre arbetslöshet än övriga Sverige. I juli 2025 noterades arbetslösheten till 12,7 procent i Malmö, att jämföra med 9,3 procent i länet och 7,1 procent i riket. En hoppingsvande trend är dock att arbetslösheten bland utrikes födda har minskat relativt stadigt, och staden ser en växande andel invånare med goda inkomster.

## Sveriges ekonomi stabiliserades

Svensk ekonomi visade under 2025 tydliga tecken på återhämtning efter att konjunkturen nådde en bottennotering under 2024. Inflationen (KPIF) stabiliserades på låga nivåer, från toppnivåerna över 10 procent i slutet av 2022 till 2,1 procent i december 2025, vilket är helt i linje med Riksbankens mål. Denna stabilisering möjliggjorde en serie räntesänkningar från Riksbanken, som i december valde att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent efter tidigare sänkningar under året.

BNP-tillväxten har svarat positivt och ökade med

2,6 procent under tredje kvartalet 2025, främst driven av hushållens konsumtion, export och bruttoinvesteringar. Samtidigt har den svenska kronan återhämtat sig och stärkts mot både dollarn och euron. Trots att arbetsmarknaden i riket beskrivs som fortsatt svag, förväntas ekonomin utvecklas under de kommande åren i takt med att hushållens köpkraft stärks.

## Ökad aktivitet på transaktionsmarknaden

Transaktionsmarknaden har under 2025 tagit tydliga steg mot en normalisering. Efter det svagaste året på ett decennium (2023) har volymerna successivt ökat. Under årets första tio månader genomfördes transaktioner till ett värde av 114,9 miljarder kronor, vilket är en ökning med cirka 24 procent jämfört med samma period 2024. En viktig faktor är de förbättrade finansieringsvillkoren. Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer, vilket lockat tillbaka noterade fastighetsbolag till köpsidan efter en period som nettosäljare. Det utländska investe-

rarintresset har också stigit och utgjorde cirka 27 procent av volymen under 2025.

Även direktavkastningskraven, som pressades uppåt under ränteuppgången 2022–2023, stabiliserades under året. I takt med Riksbankens räntesänkningar och en mer förmånlig kreditmarknad syns nu tendenser till att kraven sjunker framöver, särskilt för välskötta objekt i attraktiva lägen med stabila hyresgäster. Investerare prioriterar i allt högre grad hållbarhet, där miljöcertifierade fastigheter efterfrågas starkt då de ger tillgång till gröna lån med förmånliga villkor. Generellt prioriterar fastighetsägare i allt högre grad miljöcertifieringar som LEED och BREEAM för att möta krav från marknad och lagstiftning. Denna trend förväntas öka under 2026 efterhand som ESG-kraven blir mer integrerade i finansierings- och investeringsbeslut.

## Mer stabil bostadsmarknad

Bostadsmarknaden i Stor-Malmö har under 2025 präglats av en stabilisering i prisbilden efter tidigare



nedgångar. Genomsnittspriset för bostadsrätter i Malmö ligger nu på drygt 35 000 kronor per kvm. Utvecklingen hämmas dock av en historisk inbromsning i nyproduktionen. Antalet bygglov sjönk dramatiskt till en årstakt om cirka 500 bostäder vid ingången av 2024 till följd av höga byggkostnader och tidigare ränteoro. Detta har lett till att antalet färdigställda bostäder nu sjunker mot en nivå på 1 000–1 500 per år, vilket är betydligt lägre än det senaste decenniets genomsnitt på 2 400 lägenheter.

På hyresmarknaden i Malmö har efterfrågan varit fortsatt stark på grund av det begränsade utbudet och den stadiga befolkningstillväxten på cirka 1 procent. Förhandlingarna mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen resulterade i att bostadshyrorna i genomsnitt höjdes med 4,8 procent under 2025. Framåtblickande väntas hushållens ekonomi stärkas ytterligare under 2026 genom reallöneökningar och skattesänkningar, vilket bedöms ge en mer rörlig bostadsmarknad.

### Tudelad bild för kommersiella fastigheter

Marknaden för kommersiella lokaler uppvisade under 2025 en ökad polarisering. Inom kontorssegmentet efterfrågar hyresgäster främst moderna, yteffektiva lokaler i centrala lägen (CBD) med god tillgänglighet. Detta har lett till att vakansgraderna i sämre lägen fortsatt att stiga, medan attraktiva objekt håller emot väl. I Malmö låg hyresnivån för kontor i topplägen (Prime Rent) kvar på 3 200 kronor per kvm. För handelsfastigheter är bilden tudelad: livsmedelshandel, lågprishandel och bostadsnära handel utvecklas starkt, medan sällan-köpshandel i stadskärnorna möter större utmaningar med pressade hyresnivåer och större vakansgrader.

Investeringsmarknaden för kommersiella fastig-

heter har breddats under hösten 2025. Köpare och säljare har börjat mötas i sina prisförväntningar, vilket gjort att även fastigheter med högre vakansgrad i mer perifera lägen har börjat omsättas. Kontorsfastigheter utgjorde cirka 20 procent av den totala transaktionsvolymen i Sverige under året.

### Fortsatt intresse för samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter, som inrymmer verksamheter inom bland annat vård, skola och omsorg, kännetecknas ofta av långa hyresavtal och stabila hyresgäster med offentlig finansiering. Det gör segmentet mindre känsligt för konjunktursvängningar över tid.

Intresset för samhällsfastigheter är fortsatt stabilt, även om segmentet är relativt litet och transaktionsvolymerna begränsade. Efter det rekordlåga året 2023 har antalet affärer ökat under 2024 och 2025. Tidigare dominerades försäljningarna av kapitalfrigörande transaktioner där säljare var pressade, men under senare tid har fler affärer genomförts på grund av rätt prisnivå snarare än nödvändighet. Detta indikerar en mer balanserad marknad.

Den ökande och åldrande befolkningen medför också att det finns ett behov av nyproduktion och modernisering för att tillgodose lokalbehovet, vilket talar för en långsiktig positiv utveckling. I Malmö förväntas gruppen 80 år och äldre öka med 32 procent (cirka 5 000 personer) till 2035, vilket skapar ett behov av nya vård- och omsorgsboenden. Hyresnivåerna för moderna vård- och utbildningsfastigheter har under året legat i intervallet 2 000–3 000 kronor per kvm. Utvecklingen för segmentet bedöms vara fortsatt mycket stabil då efterfrågan styrs av långsiktiga befolkningstrender snarare än ekonomiska cykler.

## Konkurrerande fastighetsbolag i Malmöregionen

Malmöns marknad präglas av konkurrens från såväl starka lokala spelare som stora nationella och internationella bolag.

### Större fastighetsbolag inom bostäder

- Heimstaden
- Stena Fastigheter
- Victoriahem
- Willhem
- Kommunala bostadsbolag

### Större fastighetsbolag inom samhällsfastigheter

- Hemsö
- Rikshem
- Kommunala fastighetsbolag

### Större fastighetsbolag inom kontor

- Vasakronan
- Castellum
- Wihlborgs

### Större fastighetsbolag inom handel

- Atrium Ljungberg
- Steen & Strøm
- Vasakronan



# Fastighetsbestånd med fokus på bostäder i Malmö

Trianons huvudmarknad och bas är Malmö. Därtill investerar vi i kommuner i Skåne med goda kommunikationer och som vi bedömer kommer att ha en kontinuerlig tillväxt. Vårt fastighetsbestånd ska främst bestå av bostäder. Samhälls-/kommersiella fastigheter utvärderas kontinuerligt med fokus på affärsnytta, kundnytta och hållbarhet för att öka attraktiviteten och fastighetsvärdena. Totalt består

vårt innehav av 121 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 444 000 kvm. Utöver detta finns cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. I vårt bestånd finns cirka 4 700 hyreslägenheter.

Per den 31 december 2025 uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 12 558 Mkr (13 190). Fördelningen per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde var: Bostäder

76 procent (75), samhälls-/kommersiella fastigheter 24 procent (25). Den ekonomiska hyresgraden uppgick under året till 96,5 procent (95,8), med en positiv nettouthyrning om 4,4 Mkr (10,8). Nya kontrakt tecknades om 12 Mkr. Under 2025 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,5 procent (0,0) av de totala hyresintäkterna.

## Större hyresgäster

- Malmö stad
- Migrationsverket
- Coop Syd
- Ica Sverige
- Dagab
- Region Skåne

### Intjäningsförmåga per segment

|                                           | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Uthyrbar yta, kvm | Fastighetsvärde |               | Hyresvärde |              |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
|                                           |                   |                  |                   | Mkr             | Kr/kvm        | Mkr        | Kr/kvm       |
| <b>Fastighetskategori <sup>1</sup></b>    |                   |                  |                   |                 |               |            |              |
| Bostäder <sup>2</sup>                     | 65                | 4 269            | 304 840           | 9 063           | 29 730        | 575        | 1 886        |
| Samhälls-/kommersiella                    | 31                | 223              | 104 169           | 2 903           | 27 871        | 232        | 2 232        |
| <b>Summa exklusive projektfastigheter</b> | <b>96</b>         | <b>4 492</b>     | <b>409 009</b>    | <b>11 966</b>   | <b>29 257</b> | <b>807</b> | <b>1 974</b> |
| Fastigheter (ej frånträdde) <sup>3</sup>  | 15                | 183              | 13 610            | 319             | 23 446        | 18         | 1 338        |
| Projekt                                   | 10                | 4                | 21 121            | 273             | -             | 13         | -            |
| <b>Summa inklusive projektfastigheter</b> | <b>121</b>        | <b>4 679</b>     | <b>443 740</b>    | <b>12 558</b>   | <b>28 300</b> | <b>838</b> | <b>1 890</b> |

|                                           | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkter, Mkr | Driftsöverskott, Mkr | Överskottsgrad, % | Driftnetto exkl admin, Mkr | Direktavkastning exkl admin, % |
|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Fastighetskategori <sup>1</sup></b>    |                             |                    |                      |                   |                            |                                |
| Bostäder <sup>2</sup>                     | 98                          | 565                | 393                  | 70                | 409                        | 4,5                            |
| Samhälls-/kommersiella                    | 94                          | 219                | 157                  | 71                | 162                        | 5,6                            |
| <b>Summa exklusive projektfastigheter</b> | <b>97</b>                   | <b>785</b>         | <b>550</b>           | <b>70</b>         | <b>571</b>                 | <b>4,8</b>                     |
| Fastigheter (ej frånträdde) <sup>3</sup>  | 98                          | 18                 | 9                    | 53                | 10                         | 3,2                            |
| Projekt                                   | -                           | 6                  | -1                   | -                 | -                          | -                              |
| <b>Summa inklusive projektfastigheter</b> | <b>96</b>                   | <b>809</b>         | <b>559</b>           | <b>69</b>         | <b>582</b>                 | <b>4,6</b>                     |

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

<sup>1</sup> Tabellen per fastighetskategori visar en sammanställning av de fastigheter Trianon äger den 31 december 2025 och avspeglar fastigheternas kontrakterade intäkter och kostnader på årsbasis 1 januari 2026.

<sup>2</sup> Hyresvärdet per 2026-01-01 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 721 kronor per kvm.

<sup>3</sup> Avser fastigheter under avtal för försäljning, ännu ej frånträdde.

Direktavkastning  
**4,8%**

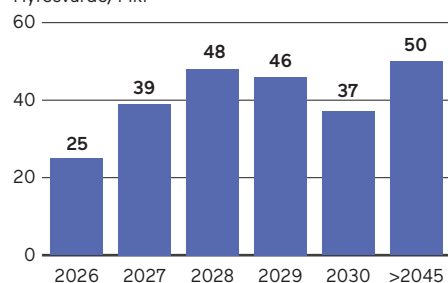
Wault  
4 år

Genomsnittlig återstående  
avtalslängd för hyres-  
avtalen, viktat efter  
avtalade hyres-  
intäkter.

Genomsnittlig  
hyresnivå  
1 721  
kr/kvm

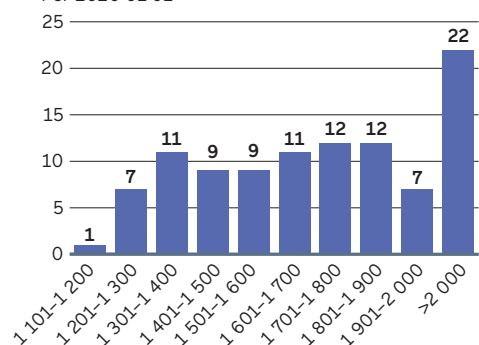
#### Förfallostruktur kommersiella kontrakt

Hyresvärde, Mkr



#### Procentuell fördelning av hyresnivån för lägenheter

Per 2026-01-01



#### Projektportfölj

Trianon förvärvade i juni 2021 utvecklingsfastigheten Spiralen 10 på Sorgenfri i Malmö. Under 2023 tecknades ett samarbetsavtal med Apotek Produktion & Laboratorier AB, APL, om att gemensamt verka för att utveckla Kvarteret Spiralen om 40 000 kvm på Sorgenfri i Malmö. Platsen har ett centralt läge med en spännande kombination av industriellt arv och kreativa verksamheter. Med samarbetsavtalet kommer de båda aktörerna att samverka kring framdrivandet av ny detaljplan i syfte att uppföra bostäder, kontor och ytor för bland annat utbildning och kreativ verksamhet samtidigt som viktig läkemedelsproduktion kan bedrivas.

| Projektfastigheter                           | Antal lägenheter, st | BTA, kvm            | BOA/LOA, kvm |
|----------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| <b>Projekt med gällande detaljplan</b>       |                      |                     |              |
| Fjällrutan 1 (bostäder)                      | 12                   | 1 050               | 900          |
| Husie 172:75, Malmö                          | 60                   | 9 000               |              |
| <b>Summa projekt med gällande detaljplan</b> | <b>72</b>            | <b>10 050</b>       | <b>900</b>   |
| <b>Projekt under detaljplanering</b>         |                      |                     |              |
| Svedala 25:18                                | 120                  | 12 000              |              |
| Spiralen 10, Malmö                           | 160                  | 17 000 <sup>1</sup> |              |
| <b>Summa projekt under detaljplanering</b>   | <b>280</b>           | <b>29 000</b>       | <b>0</b>     |
| <b>Summa projektportfölj</b>                 | <b>352</b>           | <b>39 050</b>       | <b>900</b>   |

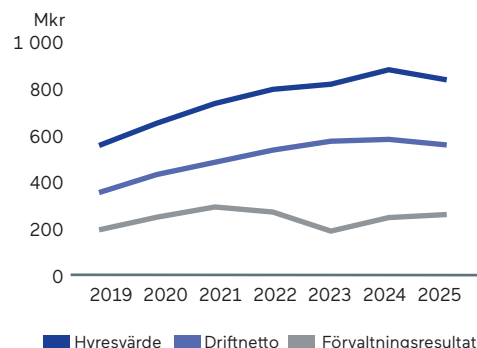
<sup>1</sup> Bedömd tillkommande bostadsbyggrätt på kv Spiralen inklusive avtalade, ännu ej tillträdde förvärv, Spiralen 6 och Spiralen 11 samt mobilitetshus om 370 platser.

# Intjäningsförmåga

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 3,4 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Trianon har under januari 2026 tillträtt bostadsfastigheter i Malmö, se sidan 5. I tabellen bredvid visas intjäningsförmågan för 2026 på helårsbasis inklusive förvärv.

## Historisk intjäningsförmåga



## Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

| Koncernföretag<br>Mkr                                     | 31 dec<br>2025 | 30 sep<br>2025 | 30 jun<br>2025 | 31 mar<br>2025     | 31 dec<br>2024 | Inklusive<br>förvärv<br>2026 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|----------------|------------------------------|
| Hyresvärde <sup>1</sup>                                   | 838,5          | 817,5          | 807,7          | 805,6 <sup>1</sup> | 882,3          | 875,5                        |
| Vakanser                                                  | -21,9          | -22,2          | -23,3          | -23,6              | -29,5          | -22,5                        |
| Kontrakterade vakanser                                    | -0,5           | -0,3           | -0,1           | -0,1               | -0,1           | -0,5                         |
| Rabatter                                                  | -7,4           | -5,6           | -5,7           | -6,5               | -7,1           | -7,5                         |
| Övriga intäkter                                           | 1,0            | 1,0            | 0,8            | 0,8                | 0,8            | 1,0                          |
| <b>Hyresintäkter</b>                                      | <b>809,7</b>   | <b>790,4</b>   | <b>779,4</b>   | <b>776,3</b>       | <b>846,3</b>   | <b>846,0</b>                 |
| Fastighetskostnader                                       | -227,0         | -216,8         | -213,3         | -213,0             | -239,9         | -240,0                       |
| Fastighetsadministration                                  | -22,8          | -21,9          | -21,9          | -21,7              | -22,7          | -23,9                        |
| <b>Driftsöverskott</b>                                    | <b>559,9</b>   | <b>551,8</b>   | <b>544,2</b>   | <b>541,6</b>       | <b>583,8</b>   | <b>582,1</b>                 |
| Överskottsgrad, %                                         | 69             | 70             | 70             | 70                 | 69             | 69                           |
| Central administration                                    | -70,0          | -69,2          | -69,2          | -69,2              | -70,0          | -70,0                        |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture | 9,2            | 9,0            | 9,3            | 8,5                | 8,4            | 9,2                          |
| Tomträttsavgäld                                           | -7,3           | -6,1           | -6,1           | -6,1               | -6,1           | -7,3                         |
| Finansnetto <sup>2</sup>                                  | -230,0         | -233,3         | -236,8         | -243,5             | -267,1         | -244,3                       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                               | <b>261,7</b>   | <b>252,1</b>   | <b>241,4</b>   | <b>231,3</b>       | <b>249,0</b>   | <b>269,7</b>                 |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                   | 2,14           | 2,08           | 2,02           | 1,95               | 1,93           | 2,10                         |
| Intjäningsförmåga per aktie, kr <sup>3</sup>              | 1,42           | 1,37           | 1,31           | 1,25               | 1,24           | 1,46                         |

<sup>1</sup> Hyresvärdet har minskat med 78 Mkr beroende på försäljning den 31 mars 2025.

<sup>2</sup> Beräknat på en genomsnittsränta om 3,4 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

<sup>3</sup> Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.

### Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint ventures

I tabellen bredvid 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 fastighetens intjäningsförmåga och Trianons ägarandel framgår av tabellen nedan. Denna har beräknats enligt samma principer som för koncernföretag.

Trianon förvärvade tillsammans med Wallfast fastigheten Burlöv Center i slutet av 2020, ett stort stadsutvecklingsprojekt med möjlig utveckling av 1 000 bostäder, vilket utgör största delen av Trianons engagemang i joint ventures.

Trianon äger tillsammans med Fastighets AB Hemmaplan byggrätter i anslutning till Rosengård Centrum där nya bostäder och verksamheter ska utvecklas på fastigheterna Landshövdingen 2 & 3.

Under 2023 frånträdde 7 fastigheter i Osby i samband med affären med Stjernplan. 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.

Under fjärde kvartalet avyttrades byggrätter

på Norra Sorgenfri i Malmö till joint venture för motsvarande 8 000 kronor/kvm BTA. Projektet kommer att drivas i form av joint venture där Trianon fortsatt äger 50 procent.

### Ägarandel i intressebolag och joint ventures

| Fastighet                         | Trianons andel |
|-----------------------------------|----------------|
| Burlöv Arlöv 22:189               | 50%            |
| Burlöv Kv Hanna                   | 50%            |
| Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center | 50%            |
| Landskrona Pelikanen 2            | 30%            |
| Landskrona Snickaren 20           | 30%            |
| Landskrona Sten Sture 2           | 30%            |
| Lund Skjutsställen 9              | 30%            |
| Malmö Bojen 1                     | 50%            |
| Malmö Fendern 1                   | 50%            |
| Malmö Landshövdingen 2 & 3        | 50%            |
| Malmö Kåsören 1                   | 50%            |
| Malmö Smedjan 2                   | 50%            |
| Osby Kandidaten 7                 | 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%            |

### Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

| Intressebolag och joint ventures Mkr | 31 dec 2025  | 30 sep 2025  | 30 jun 2025 | 31 mar 2025 | 31 dec 2024 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Hyresvärde                           | 130,8        | 128,6        | 122,6       | 122,6       | 122,7       |
| Vakanser                             | -24,0        | -24,3        | -22,4       | -22,2       | -21,3       |
| Kontrakterade vakanser               | -0,1         | -0,1         | -0,1        | -0,2        | -0,3        |
| Rabatter                             | -3,2         | -2,8         | -2,9        | -3,6        | -3,4        |
| <b>Hyresintäkter</b>                 | <b>103,4</b> | <b>101,4</b> | <b>97,3</b> | <b>96,6</b> | <b>97,8</b> |
| Fastighetskostnader                  | -42,7        | -41,9        | -39,1       | -39,1       | -39,0       |
| Fastighetsadministration             | -1,9         | -1,8         | -1,8        | -1,8        | -1,8        |
| <b>Driftsöverskott</b>               | <b>58,8</b>  | <b>57,7</b>  | <b>56,3</b> | <b>55,7</b> | <b>56,9</b> |
| Överskottsgrad, %                    | 57           | 57           | 58          | 58          | 58          |
| Central administration               | -13,0        | -12,6        | -12,4       | -12,4       | -12,4       |
| Tomträttsavgäld                      | -0,3         | -0,3         | -0,3        | -0,3        | -0,3        |
| Finansnetto                          | -26,5        | -26,3        | -24,9       | -25,9       | -27,4       |
| <b>Förvaltningsresultat</b>          | <b>19,0</b>  | <b>18,4</b>  | <b>18,7</b> | <b>17,0</b> | <b>16,8</b> |



# Transaktioner under 2025



Under årets första tio månader genomförde marknaden transaktioner till ett värde av 114,9 miljarder kronor, vilket är en ökning med cirka 24 procent jämfört med samma period 2024. En viktig faktor är de förbättrade finansieringsvillkoren.

Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nytugivna obligationer är åter på höga nivåer, vilket lockat tillbaka noterade fastighetsbolag till köpsidan efter en period som nettosäljare.

## Försäljningar

Under 2025 har Trianon genomfört betydande transaktioner som bidrar till att stärka bolagets nyckeltal. Den största affären är avyttringen till Briban Invest AB av bostadsfastigheter i Skurup och Ystad samt två kontorsfastigheter i Malmö med ett fastighetsvärde om 1 062 Mkr. Affären omfattade cirka 47 000 kvm uthyrningsbar yta och årliga hyresintäkter om 74 Mkr. Den nya ägaren tillträdde den 31 mars 2025.

Utöver detta har Trianon sålt bostadsfastigheten Onsjö 7 i Malmö för 75 Mkr. Fastigheten omfattade 40 lägenheter med en uthyrningsbar yta om 2 077 kvm och årliga hyresintäkter om 3,8 Mkr. Den nya ägaren tillträdde den 5 maj 2025.

Trianon har även avyttrat byggrätter genom försäljning av fastigheten Kåsören 1 i Malmö till det nybildade JV-bolaget TriCof Fastighets AB, ett samarbete med CoForma Property. Försäljningen baseras på ett fastighetsvärde om 64 Mkr och markerar starten på ett projekt för utveckling av 114 bostadsrätter i Norra Sorgenfri i Malmö. Utöver ovan nämnda transaktioner har Trianon även avyttrat ett antal mindre fastigheter i Landskrona och Hässleholm som ett led i renodlingen av portföljen.

## Förvärv i Malmöregionen

Fokus för Trianon är Malmöregionen eller närliggande kommuner med pendlingsavstånd. För detta fokusområde har Trianon både organisation och infrastruktur på plats, vilket ökar synergierna och minskar overheadkostnaderna vid ett nytt förvärv. Det kan annars vara både tidsödande och kostsamt att etablera en ny förvaltningsorganisation vid större förvärv på annan ort än vårt fokusområde.

Fastigheter som förvärvas ska, förutom att ha ett attraktivt geografiskt läge, passa bra in i Trianons övriga bestånd och ha en utvecklingspotential som ger utrymme för värdeskapande förbättringar. Att förvärvet bidrar till en ökad direktavkastning i Trianons portfölj är avgörande.

Under året förvärvades bostadsfastigheten Nibelungen 1 i södra Malmö för 113 Mkr. Fastigheten omfattar 97 lägenheter med en total yta om 4 536 kvm och ett hyresvärde om 9 Mkr. Trianon tillträdde den 1 oktober 2025.

## Strategi för 2026

Det förbättrade marknadsläget borgar för fler affärsmöjligheter och en högre transaktionsaktivitet under 2026. Redan i december 2025 tecknade vi avtal om förvärv av 18 centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö om totalt 342 lägenheter och fastighetsvärde om 428 Mkr. Fastigheterna tillträdde i början av 2026 och kommer att öka vår intjäningsförmåga och bidra



”Trianon ska alltid göra goda affärer som skapar värde för bolaget och aktieägarna. Fastigheter med rätt läge, förädlingspotential och som bidrar till ökad direktavkastning i portföljen är alltid intressant. Samtidigt är vi öppna för unika möjligheter utanför ramen, när de skapar långsiktigt värde för bolaget.

*Jonas Karlsryd, transaktionschef*

positivt till vår genomsnittliga direktavkastning. Således ett förvärv helt i linje med vår förvärvsstrategi – att investera i fastigheter med utvecklingspotential i tillväxtkommuner i Malmöregionen.

Trianon kommer att fortsätta att renodla fastighetsportföljen genom att avyttra fastigheter som antingen ligger utanför kärnområdet eller som har färdigutvecklats.

## Renodling av fastighetsbeståndet under 2025

Under 2025 gjordes en miljardaffär med en av Trianons storägare Briban Invest AB, avseende avyttring av fastigheter i Malmö, Skurup och Ystad. Försäljning skedde på bokfört värde och som en del av betalningen inlöstes aktier till 22 kronor per aktie.

Bribans ägande minskade till cirka 14 procent och Olof Anderssons ägande ökade till 30 procent. Affären var villkorad av godkännande på en extra bolagsstämma, vilken hölls den 25 mars 2025.

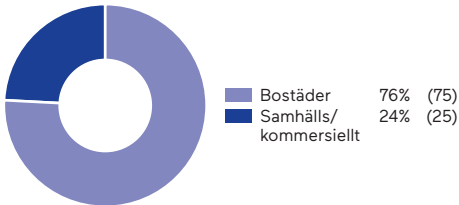
## Principer för Trianons förvärv

- Förvärvet ska passa in i Trianons affärsmodell om att äga, förvalta och utveckla fastigheter i Malmöregionen.
- Förvärvet ska bidra till en ökad genomsnittlig direktavkastning i portföljen.
- Fastigheten ska ha rätt geografiskt läge i förhållande till Trianons övriga bestånd.
- Fastigheten ska ha en utvecklingspotential – exempelvis för att Trianon ska kunna göra värdeskapande investeringar.
- Det ska dock alltid finnas utrymme att göra förvärv utanför ramen, om erbjudandet är så attraktivt och har så stor potential att det är värdeskapande för bolaget.

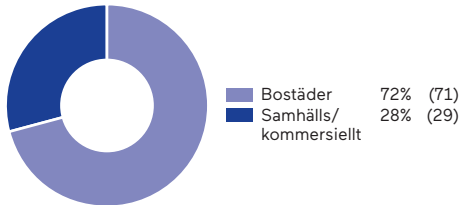
**För förvärv i kranskommunerna tillkommer:**  
Fastigheten ska ligga i en kommun med tillväxt, helst ha ett stationsnära läge och vara stor nog för att kunna utnyttja synergier med Trianons förvaltning.



Fastighetsvärde per segment



Hyresvärde per segment



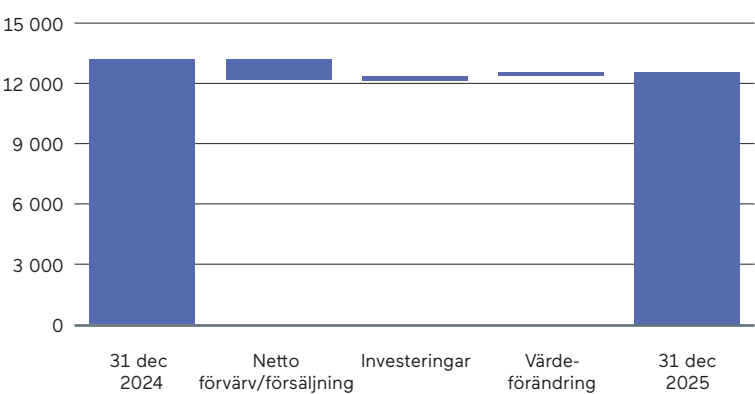
Trianons förvärv under 2025

|                                 | Antal fastigheter | Kvm   | Lägenheter | Värde, Mkr | Information |
|---------------------------------|-------------------|-------|------------|------------|-------------|
| Upplands Väsby Odenslunda 1:646 | 1                 | 2 025 | 30         | 54         | Bostäder    |
| Malmö Nibelungen 1              | 1                 | 4 536 | 97         | 110        | Bostäder    |

Trianons avyttringar under 2025

|                                                                      | Antal fastigheter | Kvm    | Lägenheter | Värde, Mkr | Köpare/Typ       |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|------------|------------|------------------|
| Kontorsfastigheter i Malmö och bostadsfastigheter i Skurup och Ystad | 23                | 47 000 | 516        | 1 062      | Briban Invest AB |
| Malmö Onsjö 7                                                        | 1                 | 2 077  | 40         | 75         | Bostäder         |
| Projektfastigheter                                                   | 2                 | 3 500  | 38         | 14         | Projekt          |
| Bostadsfastigheter Landskrona                                        | 2                 | 656    | 10         | 6          | Bostäder         |
| Malmö Kåsören 1 (till joint venture)                                 | 1                 | 8 200  | -          | 65         | Projekt          |

Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Verkligt värde på förvaltningsfastigheter minskade från 13 190 Mkr den 31 december 2024 till 12 558 Mkr den 31 december 2025. Förvärv via bolag uppgick till 164 Mkr, investeringar och ombyggnader uppgick till 211 Mkr, värdeförändringar om 191 Mkr samt försäljningar till -1 198 Mkr. Värderingen av Trianons fastighetsbestånd görs av oberoende externa värderingsbolag. För mer information se not 17 sidan 72.

# Stark efterfrågan på bostäder och kommersiella lokaler i ett växande Malmö



I Malmöregionen är efterfrågan på bostäder fortsatt hög med noll vakanser och Trianon har ett stort antal sökande till varje hyreslägenhet som blir ledig. Vakanserna i det kommersiella beståndet fortsätter att minska och under 2025 tecknade Trianon nya avtal i det kommersiella beståndet för 12 Mkr.

Trianons strategi att fokusera på bostäder i expansiva Malmöregionen visar sig återigen vara ett starkt kort. Malmöregionen är en attraktiv plats att bo på och efterfrågan på bostäder väntas snarare öka under kommande år. Detta bland annat eftersom många bostadsprojekt i regionen lagts på is under det senaste året, vilket kommer att ytterligare spä på bristsituationen om några år. Marknaden för hyresrätter i Malmöregionen förväntas därför att vara stabil under många år framöver.

## Få vakanser det kommersiella beståndet

Vakanserna i det kommersiella beståndet fortsätter att minska och uppgår till 2,7 procent, varav 0,8 procent finns i projektfastigheter som för närvarande inte är uthyrningsbara. I en vikande konjunktur krävs det oftast fler visningar innan ett avtal tecknas, vilket troligen beror på det större utbudet.

På Burlöv Center har flera nya uthyrningar gjorts under 2025, bland annat till Engelbrektsboden, Rituals, Vaccin Direkt med flera. Uthyrningsgraden i Burlöv Center har ökat markant – från 40 procent när Trianon förvärvade fastigheten tillsammans med Wallfast för fem år sedan – till nuvarande 92 procent. Nu finns allt från dagligvaruhandel till samhällsservice med vårdcentral och tandläkare. Bland kedjorna syns bland annat Clas Ohlson, Hemtex, Willys, ICA Maxi, Lindex, Kicks, Normal och SWE Outlet.

## Upplevelsecentret Entré

Entré har sedan flera år tillbaka etablerat sig som ett centrum för bostadsnära handel, restauranger, samhällsservice, upplevelser och kontor. Intresset för att hyra lokal här är fortsatt stort, och under året har vi bland annat tecknat avtal med ett gym, en dansstudio, tre restauranger samt Evidia – röntgenmottagningen som sedan tidigare är verksam hos oss och som nu har utökat sina ytor. En av restaurangerna, Byn Matbar, har snabbt gjort avtryck och hyllats i flera medier som en spännande nykomling på Malmös restaurangscen.

## Digital satsning med hyresgästen i fokus

Lediga bostäder och lokaler marknadsförs sedan länge i digitala kanaler. Under året har ett nytt, effektivt och hyresgästnära system implementerats för bostadsuthyrningen. Systemet gör det enklare för potentiella hyresgäster att ta del av och söka lediga lägenheter, samtidigt som befintliga hyresgäster på ett smidigt sätt kan hantera ärenden, kommunicera med Trianon och göra felanmälningar digitalt. Satsningen har stärkt servicen gentemot hyresgästerna och effektiviserat den interna uthyrnings- och ärendehanteringsprocessen.

Uthyrning av lokaler bedrivs parallellt med en offensiv och uppsökande strategi, där vi bland annat kontakter lokala näringsidkare vars koncept kan komplettera och stärka utbudet i Trianons fastigheter.

# 4 Mkr

Nettouthyrning 2025

# 12 Mkr

Nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet



## Fokus under 2026

- Målgruppsanpassa marknadsföringen av bostäder i digitala kanaler för ökad synlighet och för att ytterligare stärka Trianons marknadsposition.
- Vidareutveckla och bredda användningen av hyresgästnära digitala system för en smidigare kundresa och effektiv ärendehantering.
- Fortsätta den offensiva och uppsökande strategin inom kommersiell uthyrning.
- Arbeta aktivt med omvärldsbevakning och trendkänsla för att säkerställa en attraktiv och långsiktigt hållbar hyresgästmix.

**Större kontrakt tecknade under 2025 med kommersiella hyresgäster**

| Fastighetsbeteckning  | Hyresgäst             | Typ av fastighet      | Längd, år | Kvm          |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| Malmö Nötskrikan 18   | Malmö stad            | Kommersiell fastighet | 3         | 880          |
| Malmö Häggen 13       | Fitness               | Bostadsfastighet      | 10        | 749          |
| Malmö Häggen 13       | Livsmedelsbutik       | Bostadsfastighet      | 10        | 457          |
| Burlöv Center         | Engelbrektsboden      | Kommersiell fastighet | 5         | 1 250        |
| Burlöv Center         | Flertalet hyresgäster | Kommersiell fastighet | 3–5       | 680          |
| Flertalet fastigheter |                       |                       |           | 2 704        |
|                       |                       |                       |           | <b>6 720</b> |

**Trianon och Wallfast har tecknat hyresavtal med Engelbrektsboden i Burlöv Center**

Trianon tecknade under 2025 ett hyresavtal med Engelbrektsboden AB för etablering av en större klädesbutik i Burlöv Center. Ytan är 1 250 kvm och tillträde och öppning blir i april 2026. Uthyrningsgraden i Burlöv Center är i dag 92 procent, vilket är en markant uppgång från de 40 procent som var uthyrda när Trianon förvärvade fastigheten tillsammans med Wallfast för fem år sedan.

”Vi är väldigt glada att välkomna Engelbrektsboden till Burlöv Center, en stark och väletablerad aktör som precis som vi ser stor potential i ett växande Burlöv”, säger Sofie Karlsryd, VD på Burlöv Center.



Burlöv Center

# Stor värdeskapande potential att renovera, energieffektivisera och bruksvärdera



Trianons fastighetsbestånd har stor utvecklingspotential men under de senaste tre åren var renoveringstakten lägre än föregående år på grund av lägre omflyttning i det orenoverade beståndet. Trianon har ett konsekvent fokus på fastigheternas energiprestanda och har även lagt till ytterligare en värdeskapande åtgärd – bruksvärdering.

Andelen av Trianons yta som har energiklass F eller G uppgår till cirka 35 procent, vilket innebär en relativt hög energianvändning. Under året har vi energieffektiviserat över en tredjedel av dessa fastigheter som kommer att nå energiklass C, D eller E. Arbetet fortsätter och vi bedömer att vi kommer att höja prestandan på merparten av F- och G-fastigheterna inom 1–2 år.

## Renoveringar

Trianon ser en stor värdeskapande potential i att successivt rusta upp lägenheter och fastigheter i beståndet. Renoveringspotentialen uppgår till 46 procent (55) men under 2025 hade Trianon, precis som året före, en något lägre renoveringstakt än tidigare år. Riktmärket är en årlig renoveringstakt på 100 lägenheter och under 2025 renoverades 79 lägenheter (84). Trianon har en nära och god relation till sina entreprenörer som ofta är småskaliga verksamheter med många års uppdrag för bolaget. Det skapar en kontinuitet och en samsyn på hur renovering och underhåll utförs långsiktigt och kostnadseffektivt. Renoveringar görs med varsamhet och effektivitet sett till både kostnader och tidsåtgång. Återbruk görs gärna där det är möjligt.

## Standardiserad modell sparar tid och kostnader

Trianon tillämpar en renoveringsstrategi som bygger på att lägenheter med renoveringsbehov i första hand renoveras i samband med omflyttning. Detta för att påverka övriga hyresgäster så lite som möjligt, men också av kostnadsskäl.

Renovering av en lägenhet innebär en omfattande upprustning där kök byts ut, alla ytskikt görs om och vitvaror byts. Materialvalen görs med eftertanke så att lägenheten håller en god standard, dessa investeringar ger en avkastning på 8–10 procent.

Den standardiserade modellen sparar både tid och kostnader genom enklare planering, sänkta inköpskostnader och tryggheten i att använda beprövade material. Modellen används i de delar av beståndet där planlösning och standard är likartad, till exempel i Lindängen, Hermodsdal och Nydala i Malmö. I de fastigheter som har särskilda förutsättningar på grund av ålder eller konstruktion görs renoveringar enligt den lista över standardförbättringar som avtalats mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

## Värdeskapande hållbarhetsarbete

Trianon planerar löpande underhåll efter den tekniska livslängden för varje fastighet. Underhåll görs när det behövs, snarare än vid exakta tidsintervall. Om det är möjligt försöker Trianon att kombinera underhåll med andra värdeskapande insatser, till exempel att montera solceller i samband med en takrenovering. På senare år har Trianon ökat ansträngningarna att energieffektivisera och energioptimera fastighetsbeståndet och många underhållsinsatser syftar därför till att sänka energiförbrukningen. Målet i affärsplanen 2025–2030 är att den genomsnittliga energiförbrukningen i våra fastigheter inte ska överstiga

100 kWh per kvadratmeter 2030. Resultatet av ett flerårigt arbete är att energiförbrukningen gått från 131 kWh/kvm till årets 114 kWh/kvm i genomsnitt – ett arbete som fortgår. Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 12–19.

## Bruksvärderingar

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.



## Fokus under 2026

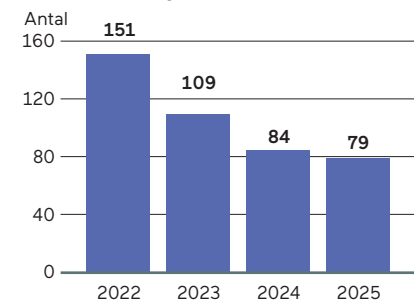
- Genomföra bruksvärderingar i ytterligare delar av vårt bostadsbestånd.
- Fortsatt fokus på kostnadseffektiva renoveringar av lägenheter vid omflyttning.
- Fortsatt arbete med energieffektiviseringar och energioptimeringar av fastigheterna.

## Potential renovering lägenheter



Nybyggda 17%  
Renoverade 37%  
Potential 46%

## Renoverade lägenheter



Mål: Renovera lägenheter med rimlig hyra för att främja långsiktigt kvarboende.

# Joint ventures möjliggör värdeskapande stadsutvecklingsprojekt

För Trianon har det gett stora kommersiella fördelar att samarbeta med andra aktörer i så kallade joint ventures. Två av Trianons mest uppmärksammade projekt drivs i denna form: Burlöv Center och Limhamns silor.

Fördelen med joint ventures är att de deltagande aktörerna delar risken och samtidigt kan stötta projektet med olika typer av kompetens och erfarenhet. Det kan vara mer värdeskapande än att bolagen agerar var för sig. Trianon har i dag ett antal projekt som drivs som joint ventures, varav två större: Burlöv Center och Limhamns silor.

## Burlöv Center

Trianon förvärvade Burlöv Center 2020 tillsammans med Wallfast. För många skåningar är platsen främst känd som ett stort köpcentrum sedan tidigt 1970-tal, men för Trianon och Wallfast handlar projektet om stadsutveckling. Läget är mycket attraktivt med bara några minuters pendling med tåg till Malmö eller Lund. Det gemensamt ägda bolaget Burlöv Center Fastigheter AB utvecklar lägenheter och lokaler i anslutning till den kommande Burlövstation och driver parallellt vidare Burlöv Center

som i dag har låg vakansgrad och många attraktiva butiker. Sedan Trianons och Wallfasts förvärv av Burlöv Center har uthyrningsgraden ökat från 40 till 92 procent. Trianon och Wallfast har byggrätter på området och avyttrade två av dessa till Riksborgen och Tornet. Ett stort fokus är återstående byggrätter och att driva nya detaljplaner för området tillsammans med Burlövs kommun. Detaljplan för etapp 2 förväntas bli klar under våren 2026.

Nyproduktion av hyresrättslägenheter och lokaler på kvarteret Hanna har färdigställts under 2025. Bostadsrättslägenheterna har avyttrats till föreningen under början av året.

## Limhamns silor

I februari 2023 presenterades det vinnande förslaget i den arkitektävling som syftade till att gestalta det nya området Limhamns silor. På ett havsnära läge nära småbåtshamn och rekreationsmöjligheter

planerar Trianon tillsammans med Lernacken Fastigheter AB ny bebyggelse med bostäder, handel och samhällsservice.

## TriCof Fastighets AB

Under 2025 bildade Trianon tillsammans med CoForma Property (ett dotterbolag till logistik- och byggkoncernen Greencarrier) ett nytt joint venture-bolag med namnet TriCof Fastighets AB.

Syftet med joint venture är att driva fastighetsutveckling i Malmöregionen genom att kombinera Trianons lokala närvaro och byggrätter med CoFormas projekt- och byggkompetens.

I samband med detta sålde Trianon byggrätter motsvarande 64 Mkr till det gemensamma bolaget, inklusive fastigheten Kåsören 1 i Malmö.

Första projektet inom samarbetet är utvecklingen av flerbostadshus i centrala Malmö (Norra Sorgenfri-området).

| Joint venture - Projektportfölj               | Antal lägenheter, st | BTA, kvm           | BOA/LOA, kvm  | Bedömd investering, Mkr <sup>1</sup> | Nedlagda kostnader, Mkr | Bedömt hyresvärde, Mkr | Förväntad byggstart | Förväntat färdigställande |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Projekt med gällande detaljplan</b>        |                      |                    |               |                                      |                         |                        |                     |                           |
| Kåsören 1, etapp 2                            | 135                  | 8 200              | 6 200         |                                      | 65                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| Tågarp 15:4 Etapp 1, bostäder (Burlöv Center) | 258                  | 19 000             | 14 500        |                                      | 54                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| Tågarp 15:4 Etapp 1, p-hus (Burlöv Center)    |                      | 20 000             |               |                                      | 66                      |                        | 2025                | 2026                      |
| Landshövdingen 2, etapp 1 Norra               | 75                   | 7 000              |               |                                      | 15                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| Landshövdingen 3, etapp 1 Södra               | 54                   | 5 400              | 4 600         |                                      | 15                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| <b>Summa projekt med gällande detaljplan</b>  | <b>522</b>           | <b>59 600</b>      | <b>25 300</b> | <b>0</b>                             | <b>214</b>              | <b>0</b>               |                     |                           |
| <b>Projekt under detaljplanering</b>          |                      |                    |               |                                      |                         |                        |                     |                           |
| Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)      | 130                  | 13 400             |               |                                      | 95                      |                        | Ej beslutat         |                           |
| Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center)           | 650                  | 70 000             |               |                                      | 6                       |                        | Ej beslutat         |                           |
| Smedjan 2, Malmö                              |                      | 9 100 <sup>2</sup> |               |                                      | 4                       |                        | Ej beslutat         |                           |
| <b>Summa projekt under detaljplanering</b>    | <b>780</b>           | <b>92 500</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>                             | <b>105</b>              | <b>0</b>               |                     |                           |
| <b>Summa projektportfölj</b>                  | <b>1 302</b>         | <b>152 100</b>     | <b>25 300</b> | <b>0</b>                             | <b>319</b>              | <b>0</b>               |                     |                           |

<sup>1</sup> Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

<sup>2</sup> Avser ny BTA.



Limhamns silor, Malmö

# Lägre räntor och minskad finansieringskostnad

Lägre räntor och ökad tillgång till finansiering präglade året. En större omfinansiering i slutet av 2025 leder till minskade finansieringskostnader framöver. Trianon fortsatte att satsa på hållbar bankfinansiering genom att teckna hållbarhetslänkade lån.

Under 2025 har finansieringsmarknaderna fortsatt att utvecklas väl. Tillgången till kapital på både obligationsmarknaden och bankmarknaden har varit god och detta har lett till både lägre bankmarginaler och lägre kreditspreadar på obligationsmarknaden. En ny trend är att belåningsgraderna rör sig uppåt på enskilda fastigheter.

## Hållbar finansiering

Trianon strävar efter att öka andelen hållbar finansiering både gällande obligations- och bankfinansiering.

Trianon har ett ramverk för hållbar finansiering där samtliga skuldinstrument kan ingå. Ramverket, har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformade av LMA) och granskats och godkänts av ISS ESG som extern part. Utifrån Trianons fastighetsbestånd om totalt 12,6 Mdkr vid periodens utgång har 5,5 Mdkr definierats som möjligt att koppla till ramverket. Under 2025 har samtlig obligationsfinansiering varit kopplad till ramverket, vilket beskrivs närmare på sidorna 34–35.

Redan 2022 tecknades det första hållbarhetslänkade banklånet. Under de senaste två åren hållbarhetslänkades ytterligare befintliga lån till sociala och gröna mål kopplade till Trianons affärsplan. Lånen är kopplade till två miljömässiga och två sociala hållbarhetsmål med fokus bland annat på energieffektivisering, klimatpåverkan, trygghet och inkludering i bostadsområdena. Om målen nås, ges lägre ränta på lånen. Under 2024 erhöll Trianon dessutom en kreditlimit på 100 Mkr över två år att utnyttjas för investeringar i förbättrad

energiprestanda i befintliga fastigheter. Vid periodens slut var 76,5 Mkr outnyttjat.

Andelen hållbar finansiering uppgick till 71 procent (70) vid årets slut och Trianon har satt ett ambitiöst mål till år 2030 att enbart ha hållbar finansiering.

## Återköp av hållbar hybridobligation

Resterande del av Trianons hållbara hybridobligation återköptes under fjärde kvartalet 2025 till ett belopp om 54 Mkr. Tidigare återköp gjordes redan under 2023 och 2024 och efter det sista återköpet finns inget hybridkapital utestående. Detta innebär att Trianon framåt har en enkel och transparent kapitalstruktur.

## Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 904,6 Mkr (7 343,2) 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), vilken inte utnyttjats varken 2025 eller 2024. Beviljad kreditlimit för energiinvesteringar uppgick till 100 Mkr (100), varav utnyttjat till 76,5 Mkr (100). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 498,2 Mkr (398,4) 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 med förfall oktober 2026. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer

Andel bankfinansiering uppgick till 93 procent (95) och andel obligationsfinansiering till 7 procent (5). Av totala räntebärande skulder var 93 procent (95) säkerställda mot pantbrev och 7 procent (5) icke säkerställda.

## Genomsnittlig ränta och räntebindning

Trianon minskade säkringsgraden något beroende på att fasträntelån löpt ut under året, vilka omfinansierats till rörlig ränta. Säkringsgraden uppgick till 79 procent (83). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (3,4). Målsättning

enligt Trianons finanspolicy är att koncernens räntebindning ska uppgå till mellan två och fyra år. Av totala räntebärande skulder har 90 procent (74) rörlig ränta och 10 procent (26) fast ränta. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,4 procent (3,9) och har sjunkit både på grund av lägre marginaler men också lägre marknadsräntor.

Belåningsgraden uppgick till 53,9 procent (54,7) jämfört med det finansiella målet att ej överstiga en belåningsgrad om 55 procent. Belåningsgraden i förhållande till balansomslutning uppgick till 49,4 procent (50,5).

Kapitalbindningen uppgick till 2,4 år (2,7) vid periodens slut.



Finansieringsmarknaderna har fortsatt utvecklas väl och tillgången till kapital är god. Med de omfinansieringar vi gjort under året förväntar vi oss lägre finansieringskostnader framåt, vilket också kommer att påverka förvaltningsresultatet positivt.

Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 312,4 Mkr (5 415,0). Eget kapital har påverkats av utdelning kopplat till hybridobligation med -5,2 Mkr (-8,1).

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 28,81 kronor per aktie (27,02) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 28,81 kronor per aktie (26,77). Soliditeten uppgick till 38,8 procent (37,9) vid periodens slut.

Koncernens likvida medel uppgick till 138,4 Mkr (124,5). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60,0) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits att utnyttja för energinvesteringar i befintligt bestånd, vilken har utnyttjats med 23,5 Mkr.

### Finanspolicy

Trianons finanspolicy syftar till att säkerställa att bolagets expensionsmål och lönsamhetsmål ska kunna uppnås med tillfredsställande risknivå. Den fastställs av styrelsen och prövas minst årligen.

Trianons risker består i huvudsak av likviditetsrisk, refinansieringsrisk och ränterisk. Se beskrivning i not 3 sidorna 65–67.

### Kovenanter

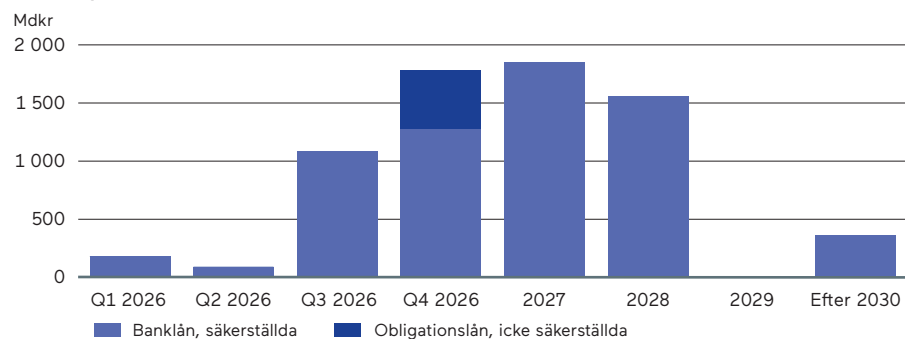
I ramavtal med koncernens finansierande banker har Trianon förbundit sig att uppfylla följande kovenanter: belåningsgraden ska ej överstiga 60–70 procent, räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,25–1,5 gånger och soliditeten ska ej understiga 30 procent. Samtliga kovenanter har uppfyllts både under innevarande och föregående räkenskapsår. För mer information se not 3, sidorna 65–67. Oblighationslån och särskilda lånevillkor gällande banklån om totalt 3,7 Mdkr innehåller ägarförändringsklausul om kontrollen över koncernen förändras.

### Finanspolicy

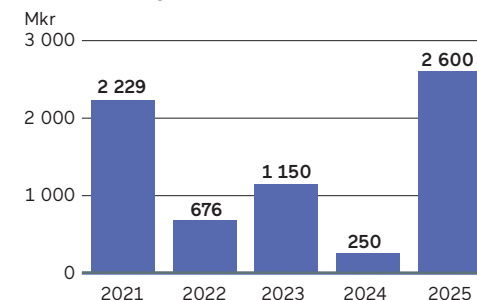
|                                    | Mål | Utfall 2025 | Utfall 2024 |
|------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| Räntebindningstid, år <sup>1</sup> | 2–4 | 3,5         | 3,4         |
| Kapitalbindningstid, år            | 2   | 2,4         | 2,7         |

<sup>1</sup> Räntebindningstid påverkas av både andel ränteswap samt av andel lån med fast ränta, vilken uppgick till 10 procent (26).

### Förfalloprofil, lån



### Räntebindning



Badmössan 1, Malmö

# Hållbara ramverk

Trianon hade vid räkenskapsårets utgång endast en senior icke säkerställd obligation utestående under ramverket till ett nominellt belopp om 500 Mkr.

Syftet med ramverket är att ge bolaget ökade möjligheter att göra sociala och gröna investeringar i södra och östra Malmö. Mer information om Trianons ramverk för hållbara investeringar finns på bolagets hemsida.

## Så här används intäkterna

Ett belopp motsvarande nettointäkterna från Trianons hållbara finansieringsinstrument ska användas för att finansiera eller refinansiera stödberättigade tillgångar och aktiviteter som ger tydliga miljöfördelar (gröna stödberättigade tillgångar) och/eller sociala fördelar (sociala stödberättigade tillgångar). Bolaget kommer kontinuerligt att identifiera de tillgångar och aktiviteter som kan komma i fråga.

## Rapportering

För att vara helt transparent gentemot investerare och andra intressenter förbinder sig Trianon att rapportera årligen så länge som företaget har hållbara finansieringsinstrument utestående. Information om allokeringen av intäkterna kommer att förnyas årligen fram till dess att de är helt fördelade, och i god tid om det sker en väsentlig utveckling. Rapporten kommer att finnas tillgänglig på Trianons webbplats [www.trianon.se](http://www.trianon.se) och kommer att täcka några av följande områden:

## Rapportering om allokering av intäkter

- Totala beloppet för utfärdade instrument för hållbar finansiering.
- Andel av intäkterna som används för finansiering/åter-finansiering och andel av intäkterna som används för de kategorier som beskrivs i avsnitt 2.
- Andel av icke tilldelade intäkter (i förekommande fall).
- Förteckning över byggnader som finansierats med hjälp av hållbar finansiering, om det inte är konfidentiellt.

## Rapportering av effekter

Trianon har för avsikt att rapportera om kvantitativa nyckeltal där relevanta uppgifter finns tillgängliga för huvudkategorierna till höger på denna sida.



## Gröna och energieffektiva byggnader

### Kategori I – Nya byggnader och större renoveringar<sup>1</sup>

- Nya byggnader som antingen uppfyller eller har som mål att uppfylla kraven<sup>2</sup> för Miljöbyggnad Silver eller en likvärdig nivå från ett certifieringssystem, eller
- Nya byggnader med en energianvändning som ligger minst 20% under den tillämpliga nationella byggnadsordningen<sup>3</sup>, eller
- Nya byggnader med energicertifikat (EPC) A eller B, eller
- Större renoveringar som leder till en besparing av efterfrågan på primärenergi med minst 30%.

### Kategori II – Befintliga byggnader

- Byggnader som uppfyller kraven enligt i., ii. eller iii. i kategori I, eller
- Byggnader inom de 15% av det nationella byggnadsbeståndet, där 15% definieras enligt primärenergibehovet eller baserat på EPC-nivåer enligt tillgängliga oberoende studier.

SDG:er



Relevant  
miljömål enligt  
EU:s taxonomi

Begränsa  
klimat-  
förändringarna



## Investeringar i energieffektivitet

Energirenoveringar, till exempel installation av solpaneler, värmepumpar, förbättringar av ventilationssystem, utbyggnad av fjärrvärme- och fjärrkylsystem, förbättringar och införande av kontrollsystem samt infrastruktur för el- eller hybridfordon.



Begränsa  
klimat-  
förändringarna



## Prisvärda bostäder

Nya och befintliga byggnader med hyreslägenheter med reglerad hyra. Hyran förhandlas årligen mellan fastighetsägaren och Hyresgästföreningen på grundval av bruksvärdet. Stödberättigade tillgångar kommer att vara belägna i "utsatta områden", "särskilt utsatta områden" och "risk-områden" enligt vad den svenska polisen har fastställt. För att öka säkerheten i dessa områden har Trianon sociala initiativ, se mer information i avsnitt 1. Målgrupp: boende i ett utsatt område, ett särskilt utsatt område eller ett riskområde enligt den svenska polisens kartläggning<sup>4</sup>.



<sup>1</sup> Nya byggnader definieras som byggnader som byggts efter den 31 december 2020 och befintliga byggnader definieras som byggnader som byggts före den 31 december 2020, i linje med den nuvarande definitionen i EU:s taxonomi.

<sup>2</sup> Byggnader med målet att få miljöcertifiering inom 24 månader från obligationsemissionen.

<sup>3</sup> Byggnadsstandard som gäller vid byggnadstillfället.

<sup>4</sup> Polisens Sverigekarta.

**Gröna stödberättigade tillgångar**

Fastighetssektorn står för en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen.

Investeringar i gröna och energieffektiva byggnader spelar därför en nyckelroll i energiomställningen. Detta bekräftas ytterligare av Europeiska kommissionens starka fokus på byggnaders energieffektivitet, som är det målinriktade måttet i flera av kommissionens strategier, till exempel i EU:s taxonomi. Trianon definierar Green Eligible Assets enligt tabellen till höger gällande gröna och energieffektiva byggnader.

**Sociala stödberättigade tillgångar**

Sociala stödberättigade tillgångar är sådana som direkt syftar till att synliggöra eller bekämpa en specifik social fråga och/eller strävar efter att uppnå positiva sociala resultat, särskilt, men inte uteslutande, för en eller flera målgrupper. Trianon definierar socialt berättigade tillgångar enligt tabellen till höger gällande prisvärda bostäder.

**Gröna stödberättigade tillgångar****Indikator****Gröna och energi-effektiva byggnader**

- Energianvändning i (MWh och/eller kWh/kvm).
- Uppskattade årliga växthusgasutsläpp som minskas eller undviks (tCO<sub>2</sub>e).
- Klass för energicertifikat, om det finns ett sådant.
- Typ av certifiering och eventuell nivå (t.ex. Miljöbyggnad Silver).

**Energieffektivitet**

- Besparad energi per kvm.
- Uppskattade årliga växthusgasutsläpp som minskas eller undviks (tCO<sub>2</sub>e).

**Sociala stödberättigade tillgångar****Indikator****Prisvärda bostäder**

- Totalt antal byggnader och hyreslägenheter i "utsatta områden", "särskilt utsatta områden" och "riskområden".
- NKI: Hyresgästundersökning för att mäta attraktiviteten och den upplevda tryggheten i våra bostadsområden.
- Andra kvalitativa parametrar som visar att företaget tillhandahåller funktionella, säkra och hälsosamma lokaler i samhället.

## Nya hållbarhetslänkade lån med Swedbank – ger andel hållbar finansiering om 71 procent

Trianon förstärker hållbarhetsarbetet ytterligare och tecknar hållbarhetslänkade lån med Swedbank. Befintliga lån om cirka 560 Mkr blir, med de nya avtalen, hållbarhetslänkade och kopplas till Trianons operativa hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklass.

Lånen är kopplade till två miljömässiga och två sociala hållbarhetsmål med fokus bland annat på energieffektivisering, klimatpåverkan, trygghet och inkludering i bostadsområdena. Om målen nås, ges lägre ränta på lånen. För mer information om mål och utfall se sid 13.

**Målen är:**

1. Tryggare bostadsområden
2. Inkluderande bostadsmarknad
3. Minskad energianvändning
4. Minskad andel fastigheter med energideklarationer i klasserna F & G



# Aktien

Under börsåret 2025 har utvecklingen för svenska fastighetsbolags aktiekurser varit klart svagare än för det bredare börsindexet – trots vissa positiva makro- och marknadssignaler (som räntesänkningar och förbättrade transaktionsvolymen) som i teorin borde ha gynnat sektorn.

Trianonaktien handlas i Mid Cap-segmentet med kortnamnet (TRIAN B) och ISIN-kod SE0018013658.

Under 2025 minskade börskursen med 3,2 procent (23). Att jämföras med OMX Stockholm Real Estate PI, det index där Trianon ingår, som slutade på minus 10,2 procent. Stockholm Nasdaq som helhet steg med cirka 9,5 procent.

Den totala omsättningen av Trianons B-aktier under 2025 var nästan 22 miljoner aktier, till ett värde av cirka 422 Mkr, vilket innebar en genomsnittlig omsättning på 87 601 aktier per handelsdag. Högsta handelskursen under 2025 noterades den 10 respektive 28 februari med 22,50 kronor och den lägsta den 9 april med 16,98 kronor.

Trianonaktiens totalavkastning under året var 3,3 procent. OMX Stockholm Gross Index (GI) ökade med 13 procent. Under de senaste fem åren har Trianonaktien haft en genomsnittlig totalavkastning om cirka 2 procent per år, motsvarande siffra för OMX Stockholm GI är nästan 12 procent.

## Aktiekapital

Per den 31 december 2025 fanns totalt 184 374 662 aktier (200 374 662) i bolaget. Antalet aktier har minskat till följd av indragning av 16 000 000 aktier i mars 2025 i samband med en transaktion.

Efter omvandling av samtliga av bolagets A-aktier till B-aktier under november 2025 har bolaget endast B-aktier utestående vid slutet av räkenskapsåret. Aktierna är denominerade i kr och har ett kvotvärde på 0,679 kronor per aktie

(0,625). Aktiekapitalet uppgår till 125,2 Mkr (125,2). Varje B-aktie berättigar innehavaren till en tiondels röst på bolagsstämman. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren har i bolaget. Totalt antal röster uppgår till 18 437 466,2 stycken.

## Långsiktigt incitamentsprogram

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

## Återköp av hybridobligationer

Trianons samtliga hybridobligationer har återköpts under året. Redan under 2023 och 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna. Resterande 54 Mkr löstes in under fjärde kvartalet 2025 och därefter finns inga hybridobligationer utestående.

## Utdelning och utdelningspolicy

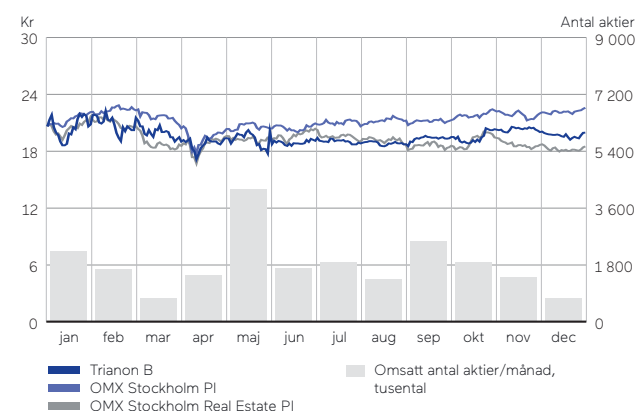
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

Trianons styrelse föreslår årsstämman en utdelning om 0,25 kronor per aktie (0,00). Målsättningen är att dela ut högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt i enlighet med utdelningspolicyn.

## Marknadsnoterade obligationer

Trianon har endast ett marknadsnoterat obligationslån utestående vid utgången av 2025. Obligationslånet omfattar seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 500 Mkr, med löptid om 2 år och ränta om 3M Stibor + 215 baspunkter. Ramen om 500 Mkr är fullt utnyttjad. Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List med ISIN-kod SE0023260518. För ytterligare information om obligationslånen samt villkor se finansiering på sidorna 32–33.

Kursutveckling och aktieomsättning, 1 januari–31 december 2025



Totalavkastning Trianon jämfört med OMX Stockholm Gross Index (GI)



## Aktiekapitalets utveckling

| Besluts-<br>tidpunkt | Händelse                    | Förändring av antal aktier |             | Antal aktier efter transaktionen |                    |                    | Aktiekapital, kr |                    |
|----------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                      |                             | A-aktier                   | B-aktier    | A-aktier                         | B-aktier           | Summa aktier       | Förändring       | Totalt             |
| 1991-06-20           | Nyemission                  | 74 000                     | 20 600      | 504 000                          | 610 000            | 1 114 000          | 946 000          | 6 846 000          |
| 1992-01-03           | Utbyte av konvertibler      | 37 000                     | 0           | 541 000                          | 630 600            | 1 171 600          | 370 000          | 7 216 000          |
| 2008-10-29           | Nyemission                  | 1 082 000                  | 342 000     | 1 623 000                        | 972 600            | 2 595 600          | 14 240 000       | 21 456 000         |
| 2010-05-17           | Nyemission                  | 168 391                    | 54 221      | 1 791 391                        | 1 026 821          | 2 818 212          | 2 226 120        | 23 682 120         |
| 2010-06-03           | Nyemission                  | 1 621 700                  | 50 000      | 3 413 091                        | 1 076 821          | 4 489 912          | 21 217 000       | 44 899 120         |
| 2011-06-09           | Nyemission                  | 682 618                    | 215 364     | 4 095 709                        | 1 292 185          | 5 387 894          | 8 979 820        | 53 878 940         |
| 2012-06-29           | Nyemission                  | 0                          | 1 001 992   | 4 095 709                        | 2 294 177          | 6 389 886          | 10 019 920       | 63 898 860         |
| 2015-04-16           | Nyemission                  | 409 571                    | 229 418     | 4 505 280                        | 2 523 595          | 7 028 875          | 6 389 890        | 70 288 750         |
| 2017-04-03           | Aktiesplit (4:1)            | 0                          | 0           | 18 021 120                       | 10 094 380         | 28 115 500         | 0                | 70 288 750         |
| 2017-04-03           | Omstämpling                 | -16 500 002                | 16 500 002  | 1 521 118                        | 26 594 382         | 28 115 500         | 0                | 70 288 750         |
| 2017-06-21           | Nyemission                  | 0                          | 6 250 000   | 1 521 118                        | 32 844 382         | 34 365 500         | 15 625 000       | 85 913 750         |
| 2019-11-27           | Nyemission                  | 0                          | 2 100 000   | 1 521 118                        | 34 944 382         | 36 465 500         | 5 250 000        | 91 163 750         |
| 2020-07-08           | Nyemission                  | 0                          | 1 000 000   | 1 521 118                        | 35 944 382         | 37 465 500         | 2 500 000        | 93 663 750         |
| 2021-08-03           | Nyemission genom apport     | 0                          | 285 990     | 1 521 118                        | 36 230 372         | 37 751 490         | 714 975          | 94 378 725         |
| 2021-11-18           | Nyemission                  | 0                          | 1 500 000   | 1 521 118                        | 37 730 372         | 39 251 490         | 3 750 000        | 98 128 725         |
| 2022-05-24           | Aktiesplit (4:1)            | 0                          | 0           | 6 084 472                        | 150 921 488        | 157 005 960        | 0                | 98 128 725         |
| 2022-09-20           | Emission genom konvertering | 0                          | 407 690     | 6 084 472                        | 151 329 178        | 157 413 650        | 254 806          | 98 383 531         |
| 2022-12-06           | Emission genom konvertering | 0                          | 92 307      | 6 084 472                        | 151 421 485        | 157 505 957        | 57 692           | 98 441 223         |
| 2023-12-11           | Emission genom kvittning    | 0                          | 26 618 705  | 6 084 472                        | 178 040 190        | 184 124 662        | 16 636 691       | 115 077 914        |
| 2024-04-10           | Nyemission                  | 0                          | 11 500 000  | 6 084 472                        | 189 540 190        | 195 624 662        | 7 187 500        | 122 265 414        |
| 2024-04-10           | Emission genom kvittning    | 0                          | 4 750 000   | 6 084 472                        | 194 290 190        | 200 374 662        | 2 968 750        | 125 234 164        |
| 2025-04-02           | Indragning av aktier        | 0                          | -16 000 000 | 6 084 472                        | 178 290 190        | 184 374 662        | -10 000 000      | 115 234 164        |
| 2025-04-02           | Fondemission                | 0                          | 0           | 6 084 472                        | 178 290 190        | 184 374 662        | 10 000 000       | 125 234 164        |
| 2025-11-10           | Omvandling A-aktier         | -6 084 472                 | 6 084 472   | 0                                | 184 374 662        | 184 374 662        | 0                | 125 234 164        |
| <b>Summa</b>         |                             |                            |             | <b>0</b>                         | <b>184 374 662</b> | <b>184 374 662</b> |                  | <b>125 234 164</b> |

## Nyckeltal per aktie

|                                                                 | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup>                  | 184 374,7 | 200 374,7 | 184 124,7 | 157 506,0 | 157 006,0 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental <sup>1,2</sup> | 184 363,7 | 195 934,8 | 159 037,4 | 157 127,6 | 150 992,8 |
| Eget kapital per aktie, kr                                      | 28,81     | 27,02     | 27,27     | 34,11     | 33,23     |
| Eget kapital per aktie, kr <sup>3</sup>                         | 28,81     | 26,77     | 26,58     | 31,14     | 30,60     |
| Resultat per aktie, kr <sup>2</sup>                             | 1,61      | 1,11      | -1,59     | 0,84      | 8,41      |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr                              | 1,15      | 0,91      | 1,02      | 1,48      | 6,70      |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr                         | 33,59     | 31,47     | 32,09     | 39,35     | 38,79     |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr <sup>3</sup>            | 33,59     | 31,22     | 31,40     | 36,38     | 36,16     |

<sup>1</sup> Antal aktier samt genomsnittligt antal aktier omräknat med hänsyn till split 4:1 den 27 maj 2022.<sup>2</sup> Definition enligt IFRS.<sup>3</sup> Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

## Ägare den 31 december 2025

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

## Ägare per den 31 december 2025

| Namn                                       | Summa<br>Innehav   | Kapital        | Summa<br>röster     | Röster         |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Olof Andersson<br>privat och<br>via bolag  | 56 036 806         | 30,39%         | 5 603 680,6         | 30,39%         |
| Briban Invest AB                           | 26 358 003         | 14,30%         | 2 635 800,3         | 14,30%         |
| Grenspecialisten<br>Förvaltning AB         | 19 329 718         | 10,48%         | 1 932 971,8         | 10,48%         |
| SEB Fonder                                 | 11 224 485         | 6,09%          | 1 122 448,5         | 6,09%          |
| Mats Cederholm<br>privat och<br>via bolag  | 9 194 618          | 4,99%          | 919 461,8           | 4,99%          |
| Länsförsäkringar<br>Fastighetsfond         | 8 071 253          | 4,38%          | 807 125,3           | 4,38%          |
| Familjen Eklund<br>privat och<br>via bolag | 6 280 000          | 3,41%          | 628 000,0           | 3,41%          |
| Carnegie<br>Fastighetsfond                 | 4 222 173          | 2,29%          | 422 217,3           | 2,29%          |
| Futur                                      | 3 037 146          | 1,65%          | 303 714,6           | 1,65%          |
| PriorNilsson                               | 2 599 348          | 1,41%          | 259 934,8           | 1,41%          |
| Övriga aktieägare                          | 38 021 112         | 20,62%         | 3 802 111,2         | 20,62%         |
| <b>Summa</b>                               | <b>184 374 662</b> | <b>100,00%</b> | <b>18 437 466,2</b> | <b>100,00%</b> |

# Principer för värdering

Trianons fastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS. Förvaltningsfastigheter i Trianons bestånd värderas till verkligt värde antingen genom externa värderingar av oberoende externa värderare eller genom interna värderingar.

Under räkenskapsåret 2025 har cirka 99 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderats. I december 2025 värderades cirka 85 procent av fastighetsbeståndet och resterande fastigheter har internvärderats per bokslutsdatum. Externa värderingar har utförts av Forum Fastighetsekonomi AB, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner samt Newsec Advisory Sweden AB.

## Värdeförändringar

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2025 till 12 557,9 Mkr (13 189,8). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 211,1 Mkr (194,5) för perioden. Investeringarna avser främst löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, energieffektiviseringar samt andra fastighetsförbättrande åtgärder med ökat driftnetto som följd.

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 164,0 Mkr (610,0). Försäljning av fastigheter via bolag uppgick till -1 198,1 Mkr (-95,4).

Årets värdeförändringar har uppgått till 191,1 Mkr (156,2) exklusive uppskjuten skatt. Genomsnittlig direktavkastning uppgick till 4,8 procent (4,8) vid periodens utgång. För ytterligare information om resultat per segment se not 35, sidan 84.

## Värderingsmetod

Externvärderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftsnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en fem- till tjugoförårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda fastighetstransaktioner inom respektive delmarknad. Antalet jämförelseobjekt som bytt ägare på den öppna marknaden kan ibland vara få, vilket kan göra det svårare att härleda avkastningskravet under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner kan information istället hämtas från liknande orter eller likartade fastigheter. I avsaknad av transaktioner som helhet baseras bedömningen på rådande makroekonomiska faktorer. Transaktionsmarknaden, som varit avvaktande i början av året, ökade omsättningen under andra halvåret 2025, vilket innebär att antalet jämförelseobjekt ökat i slutet av året.

## Värderingsantaganden

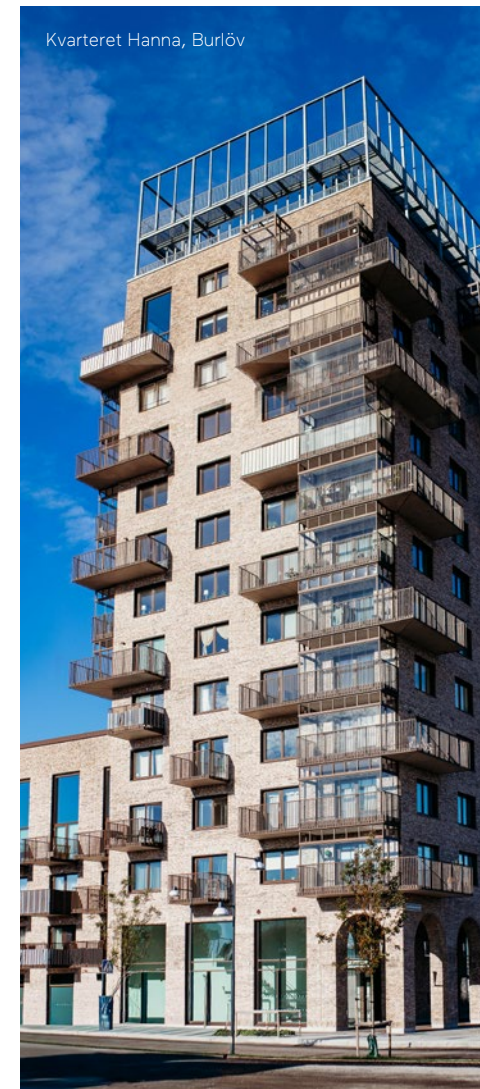
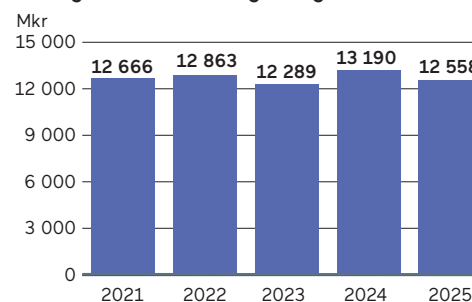
Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2025:

- Inflation har under kalkylperioden antagits till 1–2 procent 2026 samt 2 procent årligen från och med 2027.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,8 procent till 6,8 procent.

Projektfastigheter externvärderas då de har en färdigställandegrad som är tillräckligt hög för att möjliggöra en tillförlitlig värdering. Fram till dess värderas fastigheterna till anskaffningsvärde. Därefter beräknas värdeförändringen för projektet i förhållande till färdigställandegrad.

För mer information om fastighetsvärderingar och känslighetsanalyser se not 17, sidan 72–73.

## Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Kvarteret Hanna, Burlöv



## Stiftelsen Momentum – kul och meningsfull fritid för unga

Under 2025 har ett brett och varierat utbud av aktiviteter erbjudits av de lokala föreningar som är knutna till Stiftelsen Momentum. Ett exempel är BK Olympic, som med stöd från Stiftelsen Momentum har bedrivit nattfotboll för tjejer i Lindängen. Sammantaget har föreningarna visat ett starkt engagemang och haft god förmåga att nå barn och unga efter skoltid, vilket har bidragit till meningsfull fritid, ökad delaktighet och stärkt gemenskap.

# Risker och riskhantering

Trianons verksamhet är förknippad med olika typer av risker som kan påverka bolaget. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och övervaka Trianons risker har genomförts av bolagets styrelse i en strukturerad ERM-process (Enterprise Risk Management). Processen används även för att identifiera och prioritera de mest väsentliga ESG-riskerna (Environmental, Social, Governance) för bolaget. På sidorna 41–43 beskrivs de mest väsentliga riskerna för Trianon.

| Kategori                       | Risk                                 | Påverkan | Sannolikhet | Prioritet |
|--------------------------------|--------------------------------------|----------|-------------|-----------|
| <b>Omvärldsrisker</b>          | IT-säkerhet                          | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Geopolitisk oro                      | ●        | ●           | Bevaka    |
| <b>Strategiska</b>             | Styrning                             | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Planering och resursallokering       | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Affärsplan, uppföljning mm           | ●        | ●           | Fokus     |
|                                | Sammanslagningar och förvärv         | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Marknadsdynamik/Makro                | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Kommunikation och relationer         | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Förvärv och avyttring av fastigheter | ●        | ●           | Fokus     |
| <b>Operationella</b>           | Fastighetsförvaltning                | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Hysesintäkter                        | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Driftskostnader                      | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Uthyrning                            | ●        | ●           | Fokus     |
|                                | Oförutsedda händelser                | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                |                                      |          |             |           |
| <b>Legala/Regelefterlevnad</b> | Bolagskod                            | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Legalt                               | ●        | ●           | Fokus     |
|                                | Regelmässigt                         | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Bokföring och rapportering           | ●        | ●           | Bevaka    |
| <b>Finansiella</b>             | Fastighetsvärden                     | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Förändringar i marknadsräntor        | ●        | ●           | Fokus     |
|                                | Finansiering                         | ●        | ●           | Fokus     |
|                                | Bokföring och rapportering           | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Kapitalstruktur                      | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Skatt                                | ●        | ●           | Bevaka    |
| <b>Hållbarhetsrisker</b>       | Miljö och klimat                     | ●        | ●           | Fokus     |
|                                | Medarbetare                          | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Sociala förhållanden                 | ●        | ●           | Bevaka    |
|                                | Antikorruption                       | ●        | ●           | Fokus     |
|                                | Mänskliga rättigheter                | ●        | ●           | Bevaka    |

● Låg risk  
● Medel  
● Hög risk

| Riskområde                                                                                            | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Riskhantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Omvärldsrisker – risker påverkade av externa faktorer och händelser</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| IT-säkerhet                                                                                           | Efter hand som digitaliseringen och cyberhoten ökar i världen finns en ökad sårbarhet och en risk att informationssäkerheten äventyras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Utbildningsinsatser har genomförts för att öka medvetenheten hos samtliga anställda om IT-relaterade hot, såsom bedrägeri, sabotage, skadlig kod, virus och dataöverträdelser. Trianon har investerat i infrastruktur och datamiljö med fokus på säkerhet och funktionalitet i syfte att motverka intrång och informationsläckage.                                                    |
| Geopolitisk oro                                                                                       | Högre osäkerhet kring det geopolitiska läget påverkar de finansiella riskerna, stressar banksystemet, driver inflation och ökar räntekostnaderna. En snabbföränderlig omvärld innebär att kriser kan få lokala, nationella och globala effekter.                                                                                                                                                                                                     | Omvärldsbevakning sker löpande av styrelse och ledning i syfte att kunna vara proaktiva och agera snabbt i händelse av kris eller andra uppkomna situationer.                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Strategiska risker – risker som kan hindra Trianon från att uppnå bolagets vision och mål</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Affärsplan                                                                                            | Marknadsförändringar, händelser i omvärlden, konkurrens, finansiella faktorer, regulatoriska förändringar samt rykte och varumärke är exempel på risker som kan påverka Trianons långsiktiga förmåga att uppnå finansiella mål och hållbarhetsmål.                                                                                                                                                                                                   | För att kontinuerligt utvärdera huruvida bolaget har rätt strategi, beslutar styrelsen om affärsplan och mål i 3–6-årsperioder. Trianons styrelse beslutade i november 2024 om en ny affärsplan med nya finansiella mål och hållbarhetsmål gällande 2025–2030.                                                                                                                        |
| <b>Operationella risker – risker relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Förvärv och avyttring av fastigheter                                                                  | Förvärv och avyttring av fastigheter är en viktig del av verksamheten och en förutsättning är att utbudet på marknaden motsvarar förväntningar och investeringsförmåga gällande läge och förväntad avkastning. Tillgången till och efterfrågan på fastigheter och byggrätter, konkurrens, planering, lokala föreskrifter samt tillgången till finansiering kan begränsa möjligheter att genomföra förvärv till förmånliga villkor.                   | Vid förvärv görs tekniska, miljömässiga, legala och skattemässiga utredningar av fastigheternas och bolagens status. Dessa görs av både interna och externa resurser, i form av oberoende externa konsulter. För ytterligare information, se not 17.                                                                                                                                  |
| Driftskostnader och fastighetsförvaltning                                                             | Ökade drifts- och underhållskostnader på grund av inflation kan leda till en negativ effekt. Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader för värme och el, renhållning och vatten. Värmekostnader är föremål för säsongvariationer och kostnaderna stiger under vintern. Risk finns att eventuella kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom motsvarande hyresökningar.                                                                     | Trianon arbetar med en aktiv förvaltning av fastigheterna och utvärderar ständigt förbättringar för att öka intäkterna och minska driftskostnaderna samt utvärderar energieffektiviseringar. Vid upphandlingar eftersträvas centrala avtal för att hålla nere fastighetskostnaderna.                                                                                                  |
| Kompetensförsörjning                                                                                  | Det är viktigt för Trianon att behålla och motivera medarbetarna samt att rekrytera kvalificerad personal i framtiden. Om bolaget misslyckas med att behålla eller rekrytera ledande befattningshavare och annan nyckelpersonal skulle det kunna inverka negativt på bolagets verksamhet och resultat. Trianons framtida utveckling är i hög grad beroende av ledningens, nyckelpersoners och övriga medarbetares kompetens, erfarenhet och förmåga. | Trianon arbetar ständigt med attraktiviteten som arbetsgivare genom olika åtgärder. Ett utvecklingsarbete har aktiverats i syfte att öka delaktigheten, hantera hög arbetsbelastning och stress samt utveckla ledare och chefer. Företaget erbjuder interna karriärvägar för att kunna behålla duktiga medarbetare och uppmuntrar arbetsrotation och att medarbetare vidareutvecklas. |

| Riskområde                                                 | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Riskhantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Finansiella risker – risker i Trianons finansiering</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Fastighetsvärden                                           | <p>Såväl fastighets- som marknadsspecifika försämringar kan föranleda att värdet på fastigheterna sjunker. Samtliga Trianons fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter och redovisas till verkligt värde. Verkligt värde fastställs genom en bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Fastigheternas värde påverkas av ett flertal faktorer såsom dels fastighetsspecifika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vakansgrad</li> <li>• hyresnivå</li> <li>• kontraktslängd</li> <li>• driftskostnader</li> </ul> <p>dels marknadsspecifika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• avkastningskrav</li> <li>• kalkylräntor från jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden</li> </ul> | <p>Extern värdering av fastigheterna sker normalt sett minst en gång per år och kompletteras med interna värderingar, vilka görs minst kvartalsvis. Trianon har en god marknadskännedom om fastighetsmarknaden i Malmö med omnejd. Utveckling av fastigheterna sker ständigt för att både öka intäkter och minska kostnader. Sociala satsningar i bostadsområden medverkar till att öka stabiliteten och tryggheten och leder dessutom till attraktiva bostadsområden, vilket också påverkar fastighetsvärdena positivt.</p> <p>För ytterligare information se not 17.</p> |
| Förändringar i marknadsräntor                              | <p>Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Huvuddelen av Trianons finansiering sker genom upplåning från kreditinstitut och de långfristiga skulderna löper med fast eller rörlig ränta.</p> <p>Med ränterisk avses risken för att förändrade marknadsräntor kan få en negativ effekt på koncernens resultat och kassaflöden. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten och de kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta.</p>                                                                                                                                                                          | <p>Trianons finanspolicy sätter mål gällande räntexponering för koncernens låneportfölj. Målsättningen är att den genomsnittliga räntebindningstiden ska uppgå till 2–4 år.</p> <p>Räntesäkringar sker genom ränteswappar.</p> <p>Räntebindningen uppgick till 3,5 år (3,4).</p> <p>Andelen lån med fast ränta uppgick till 10 procent (26).</p> <p>För ytterligare information se not 3.</p>                                                                                                                                                                              |
| Finansiering                                               | <p>Med refinansieringsrisk menas risken att det inte är möjligt att refinansiera ett lån eller annan finansiell förpliktelse som förfaller till betalning, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Trianons finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindning för koncernens låneportfölj. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden ska uppgå till 2 år.</p> <p>Låneportföljen fördelas på olika kapitalbindningstider och en jämn förfallostruktur eftersträvas bland långivare. Kapitalbindningen uppgick till cirka 2,4 år (2,7).</p> <p>En likviditetsreserv ska vid varje tid finnas tillgänglig.</p> <p>För ytterligare information se not 3.</p>                                                                                                                     |

| Riskområde               | Beskrivning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Riskhantering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hållbarhetsrisker</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Miljö och klimat         | Enligt Boverket står fastigheter för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning. Energiebehovet behöver därmed reduceras genom drift-optimering av befintliga fastigheter och högre krav på energiprestanda och klimatanpassning behöver ställas när vi bygger om eller nytt.                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioritera energi- och värmeeffektivisering i fastigheterna.</li> <li>• Inventera fastighetsbeståndet och vidta nödvändiga åtgärder.</li> <li>• Genomföra klimatriskanalyser av fastighetsbeståndet.</li> <li>• Investera i förnybara energikällor.</li> <li>• Upprätthålla god kunskap om lagar och förordningar.</li> </ul> <p>Läs mer i hållbarhetsredovisningen på sidorna 12–19.</p> |
| Medarbetare              | Medarbetarna är viktiga tillgångar som driver verksamheten framåt. En risk kan vara att misslyckas med trivsel, trygghet, rekrytering och utveckling. Missnöjda medarbetare, brister i den psykosociala arbetsmiljön, bristfälligt ledarskap och otillräcklig kompetens kan leda till bland annat ökade kostnader, försämrad prestation, skadat varumärke samt försämrad lönsamhet.       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ett långsiktigt arbete och ett gott ledarskap i syfte att öka medarbetarnas trivsel och välmående.</li> <li>• En väl förankrad gemensam värdegrund.</li> <li>• Marknadsmässiga ersättningar.</li> <li>• Medarbetarundersökningar och uppföljningar.</li> <li>• Kontinuerligt arbete med Trianons arbetsmiljö.</li> </ul> <p>Läs mer på sidorna 18–19.</p>                                 |
| Sociala förhållanden     | Låg sysselsättningsgrad, hög omflyttningstakt samt upplevelse av otrygghet i bostadsområdena kan leda till ökat antal vakanser samt försämrad lönsamhet.                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivt arbeta för att skapa jobb i bolagets socio-ekonomiskt utsatta områden.</li> <li>• Renovera med rimliga hyreshöjningar.</li> <li>• Flexibla inkomstkrav på hyresgästerna i bolagets uthyrningspolicy.</li> <li>• Fysiska åtgärder i utemiljön.</li> </ul> <p>Läs mer på sidorna 16–17.</p>                                                                                          |
| Antikorrruption          | I bygg- och fastighetsbranschen kan finnas etiska risker inom korrupktion, med bland annat olovlig andrahandsuthyrning, mutor, oschyssta arbetsvillkor och fusk i byggbranschen. Riskerna kan finnas inom Trianon och hos anlitade leverantörer. Korrupktion och oegentligheter kan medföra stor skada för enskilda individer, varumärket och bolaget med ekonomiska förluster som följd. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolagets attestordning samt inköbspolicy tillsammans med uppförandekod för medarbetare och leverantörer ska medverka till god kontroll och affärsetik.</li> <li>• Utbildning för Trianons medarbetare i uppförandekoden.</li> <li>• Genomföra årliga leverantörsbedömningar och leverantörsrevisioner.</li> </ul> <p>Läs mer på sidorna 18–19.</p>                                        |



Från vänster: Representer från  
Byn Matbar samt Therese Lindsley,  
centrumchef Entré och Isabella Quirico  
Brodén, uthyrningschef, Trianon.

## Tio nyöppningar i Entré

I upplevelsecentret Entré i Malmö har tio nya hyresgäster öppnat upp sina verksamheter under 2025. Det har handlat om allt från gym till, dansstudio, kontor, restauranger, skrädderi, second hand-butik med mera. Extra glädjande är att nyöppnade restaurangen Byn Matbar redan fått flera positiva omdömen och utmärkelser, bland annat från media.

# Kultur och handlingskraft bygger värde

”År 2025 har varit ett år då Trianon kunnat växlat tempo och skifta fokus. För att anpassa sig till förändrade omvärldsfaktorer, som räntor, inflation och energipriser, var bolaget under en period tvunget att fokusera på att arbeta inåt mot verksamheten. Under det gångna året har vi kunnat agera utifrån den stabilitet vi har byggt upp och med en tydlig affärsplan för 2025–2030 har styrelsens fokus legat på att skapa förutsättningar för återupptagen tillväxt och långsiktigt värdeskapande.

För egen del innebar 2025 en ny roll. Efter fyra år som styrelseledamot fick jag vid årsstämman i maj förtroendet att ta över som styrelseordförande. Jag har alltid bott i Malmö och har en bakgrund i Skanskakoncernen med olika befattningar och uppdrag. Därför kändes det stimulerande att kunna få bidra till ett börsnoterat, Malmöbaserat bolag som har både en genuin entreprenörsanda och en tydlig hållbarhetsambition. Det är en kultur präglad av affärsmannaskap och kostnadsmedvetenhet som genomsyrar hela organisationen från förvaltning till styrelserum.

Styrelsen har under året haft 14 styrelsemöten, förutom ett antal per capsulam-möten, och arbetet har präglats av att säkerställa att Bolaget levererar på de uppdaterade finansiella mål och hållbarhetsmål som fastställdes i den nya affärsplanen.

En central del i Trianons framgång är den etablerade kulturen och det starka engagemanget. Under året lanserades ett nytt aktiesparprogram som omfattar samtliga medarbetare. Att knyta medarbetarnas intressen närmare aktieägarnas skapar en långsiktighet och en gemensam lojalitet som bygger bolaget starkare inifrån.

Styrelsen har under året förändrats genom att Joel Ekelund valts in som ny ledamot, vilket har befast ägarperspektivet och den lokala förankringen i vårt arbete. Jag vill även rikta ett tack till Axel Barchan (Briban Invest) som under våren lämnade styrelsen i samband med ägarförändringar.

Trianons affärsmodell, att förena affärsnytta med samhällsnytta, är robust. Vi har alla förutsättningar att fortsätta vår resa som en långsiktig samhällsutvecklare i en växande region. För egen del har jag avböjt omval men kommer fortsatt att vara verksam med en rad operativa frågor inom koncernen. Med Olof Andersson som valberedningens förslag på ny ordförande och Petra Krüger som ny VD säkerställer vi både Trianons kontinuitet och framtida utveckling.

*Richard Hultin, styrelsens ordförande*



# Bolagsstyrningsrapport

## Principer för bolagsstyrning

Fastighets AB Trianon (publ) är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Malmö. Bolagets B-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Bolaget ska uppföra, köpa, förvalta och sälja fast egendom samt annan därmed förenlig verksamhet.

Styrningen av Trianon grundas på bolagets bolagsordning, svensk lag, interna regler och föreskrifter samt Nasdaqs regelverk för emittenter. Trianon följer Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden").

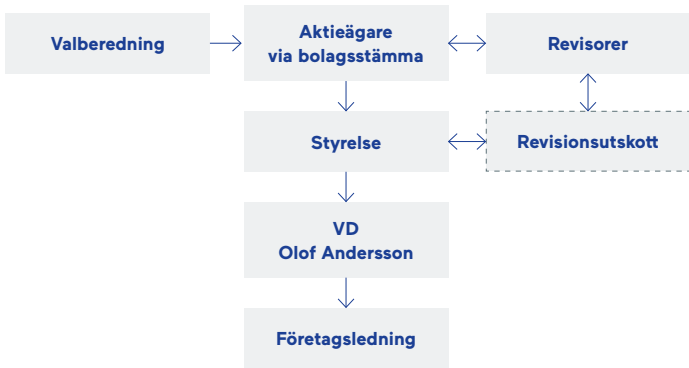
## Aktieägare och aktier

Bolagets aktiekapital den 31 december 2025 uppgick till 125 234 164 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,679 kronor. Bolaget har totalt 184 374 662 B-aktier. Under 2025 har en indragning skett av 16 miljoner aktier och samtliga A-aktier har stämplats om till B-aktier. B-aktien berättigar till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 18 437 466,2 stycken. Börsvärdet den 31 december 2025 uppgick till 3,7 Mdkr.

De största ägarna i bolaget är Olof Andersson privat och via bolag med cirka 30 procent, Jan Barchan via bolag med 14 procent samt Grenspecialisten AB med cirka 10 procent av både kapital och röster. Mer information om bolagets ägarstruktur finns på sidan 37.

## Årsstämma

Trianons årsstämma äger rum den 21 maj 2026. Årsstämman är Trianons högsta beslutande organ och där utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, till exempel fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisor samt ersättning till styrelsen och revisorn. Årsstämma ska hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma sammankallas.



## Styrningsstruktur

Ansaret för styrning, ledning och kontroll av Trianons verksamhet fördelas mellan styrelsen, verkställande direktören och företagsledningen. Det är aktieägarna via stämman som ytterst fattar beslut om bolagets styrning.

Enligt bolagets bolagsordning sker kallelse till årsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Dagens Industri.

## Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta på årsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear Sweden förda aktieboken fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget för deltagande i årsstämman senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Aktieägare kan närvara vid årsstämmor personligen eller genom ombud och kan även biträdas av högst två personer. Aktieägare är berättigade att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar.

## Viktiga externa regelverk

- Svensk aktiebolagslag
- Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter
- Svensk kod för bolagsstyrning
- IFRS standarder
- EU:s marknadsmissbruksförordning
- Sustainability Bond Guidelines (ICMA)
- Green Loan Principles, Social Loan Principles (LMA)
- EU:s taxonomiförordning
- Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

## Viktiga interna regelverk

- Bolagsordning
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Kommunikationspolicy, Insiderpolicy, Finanspolicy, Skattepolicy och Uppförandekod
- Processer för intern kontroll och riskhantering
- Övriga styrintstrument, policydokument, manualer och rekommendationer

## Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på årsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran ska vara styrelsen tillhanda i god tid före årsstämman, i enlighet med vad som meddelas på bolagets webbplats i samband med att tid och ort för årsstämman lämnas.

## Valberedning

Vid bolagets årsstämma den 15 maj 2025 beslöts att styrelsens ordförande, baserat på ägandet i slutet av september månad 2025, ska sammankalla en valberedning bestående av styrelsens ordförande

samt en representant för var och en av de fyra största aktieägarna i bolaget. Om någon av de fyra största aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot av valberedningen övergår rätten till den aktieägare som, efter dessa aktieägare, har det största aktieinnehavet. Valberedningen ska kvarstå till dess att nästa valberedning har utsetts. Valberedningen ska utföra vad som åligger valberedningen enligt Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedningens förslag kommer att presenteras i kallelsen till årsstämman och på bolagets webbplats.

## Valberedning 2025

| Namn                  | Representerar                   | Ägarandel | Funktion   |
|-----------------------|---------------------------------|-----------|------------|
| Torbjörn Granevärn    | Olof Andersson Förvaltnings AB  | 30,39%    | Ordförande |
| Jan Barchan           | Briban Invest AB                | 14,30%    | Ledamot    |
| Katarina Berggren     | Grenspecialisten Förvaltning AB | 10,48%    | Ledamot    |
| Erik Ståhl Hallengren | SEB Investment Management AB    | 6,20%     | Ledamot    |
| Richard Hultin        | Styrelseordförande Trianon      | 0,00%     | Ledamot    |

## Årsstämma 2025

Årsstämma hölls i bolaget den 15 maj 2025. Vid stämman fanns 81,7 procent av rösterna representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Räkenskaperna för 2024 fastställdes av stämman och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2024.

- Omval av styrelseledamöterna Olof Andersson, Patrik Emanuelsson, Emil Hjalmarsson, Richard Hultin och Sofie Karlsryd till ordinarie styrelseledamöter samt nyval av Joel Eklund till ordinarie styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Richard Hultin valdes som styrelseordförande.
- Styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 660 000 kronor (660 000), varav styrelsens ordförande ska erhålla 330 000 kronor (330 000) samt övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget ska erhålla 165 000 kronor (165 000).
- Arvode för arbete i revisionsutskottet ska utgå med totalt 132 000 kr (132 000) varav 66 000 kronor (66 000) till ordföranden och 33 000 kronor (33 000) vardera till övriga ledamöter.
- Beslut om ingen utdelning för räkenskapsåret 2024.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan under Valberedning.
- Omval av Forvis Mazars AB, med Rasmus Grahn som huvudansvarig revisor.
- Beslut om att godkänna styrelsens ersättningsrapport.
- Emissionsbemyndigande om 10 procent av det totala antalet aktier i bolaget.
- Bemyndigande om förvärv och överlåtelse av egna aktier om högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- Beslut om införande av nytt långsiktigt aktiesparprogram.

## Extra bolagsstämma 2025

Extra bolagsstämma i bolaget hölls den 25 mars 2025. Vid stämman fattades beslut om godkännan-

de av fastighetsöverlåtelse, minskning av aktiekapitalet genom riktad inlösen av aktier samt ökning av aktiekapitalet genom fondemission.

## Styrelse

Styrelsen är ansvarig för bolagets förvaltning och organisation. Det innebär ansvar för att, bland annat, fastställa mål och strategier, säkerställa rutiner och system för utvärdering av fastställda mål och identifiera hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och möjligheter. Dessutom ska styrelsen fortlöpande utvärdera bolagets resultat och finansiella ställning, utvärdera den operativa ledningen samt fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktiga värdeskapande förmåga. Styrelsen ansvarar också för att säkerställa att årsredovisningen och delårsrapporter upprättas i rätt tid. Styrelsen utser även bolagets verkställande direktör.

Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av årsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter, med högst tre suppleanter.

Styrelsen ska, i enlighet med Koden, vara präglad av mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund.

Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen och fastställs på det konstituerande styrelsemötet varje år. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktör samt finansiell rapportering. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen även instruktionen för verkställande direktör.

Styrelsen sammanträder enligt ett årligen fastställt schema. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget.

## Utskott

Styrelsen har inom sig ett revisionsutskott bestå-

ende av två styrelseledamöter, jämte styrelseordföranden. Syftet med revisionsutskottet är att öka kvaliteten på bolagets och koncernens revision, förstärka kontakten mellan styrelsen och bolagets revisor samt öka kvaliteten och förstärka tillsynen och kontrollen över bolagets finansiella riskexponering, riskhantering, finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering.

Bolagets revisorer har medverkat vid tre utskottsmöten, ett styrelsemöte samt haft enskilt möte med styrelsen utan deltagande av företagsledningen.

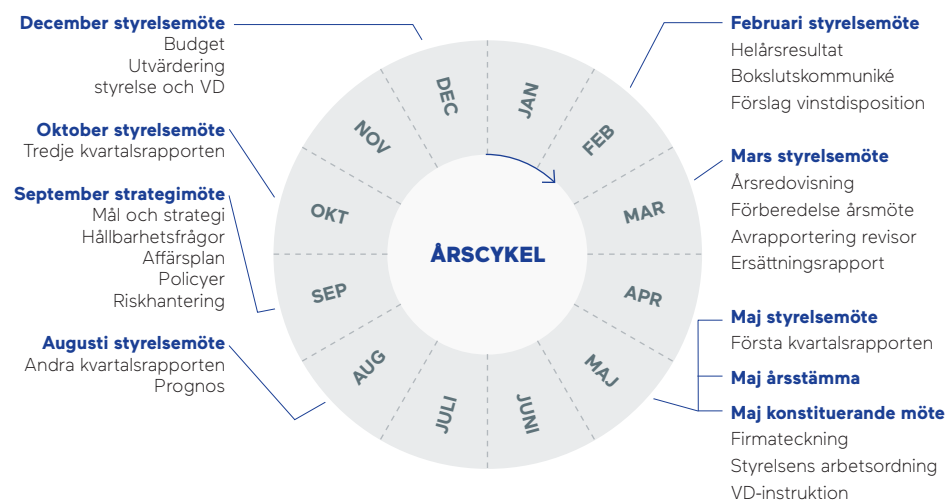
Revisionsutskottet genomförde fem sammanträden under 2025.

Styrelsen har beslutat att inte inrätta något särskilt ersättningsutskott, utan att styrelsen i stället i sin helhet ska fullgöra de uppgifter som sådant utskott ska ha enligt Koden.

## Styrelsens arbete 2025

Styrelsen har bestått av sju ledamöter fram till årsstämman och sex ledamöter efter årsstämman. Styrelsen har haft 23 protokollförda styrelsemöten under året. Fokus vid mötena under året har varit

## Styrelsens arbete



strategifrågor, transaktioner, organisation, fastställande av delårsrapporter, prognoser, hållbarhetsfrågor, omvärldsfrågor, riskhantering samt finansieringsfrågor och kassaflöde. Vid det konstituerande styrelsemötet som hölls efter årsstämman fattades beslut om firmateckning.

Beslut fattades gällande styrelsens arbetsordning samt VD-instruktion som fastställdes vid mötet. Utvärdering av VD har skett under året. Utvärdering av styrelsen skedde i december 2025 och rapporterades därefter till valberedningen. Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

Då Richard Hultin har avsagt sig omval föreslår valberedningen att Trianons nuvarande VD och huvudägare Olof Andersson väljs som ny ordförande vid årsstämman den 21 maj 2026. Till ny VD har styrelsen utsett Petra Krüger. Hon har en bred och gedigen bakgrund inom bostadsutveckling från bland annat NCC och Skanska. Petra Krüger tillträder som VD i augusti 2026 och styrelsen har därför utsett bolagets vice VD och ekonomichef, Mari-Louise Hedbys, till tillförordnad VD för perioden efter årsstämman fram tills dess. Styrelsens

nuvarande ordförande Richard Hultin kommer även fortsatt att vara verksam inom koncernen med en rad operativa frågor.

### Ledning

Koncernens ledning utgörs av den verkställande direktören, bolagets vice verkställande direktör och ekonomichef, affärsutvecklingschef bostad och hållbarhetschef, affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter, transaktionschef, chefsjurist, IT- och redovisningschef samt HR- och kommunikationschef/IR.

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för bolagets löpande förvaltning och den dagliga driften av koncernens verksamhet. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktör. Verkställande direktören ansvarar också för att upprätta rapporter och sammanställa information från ledningen inför styrelsemöten och är föredragande av materialet på styrelsemötena.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt informerad om utvecklingen av bolagets verksamhet, omsättningens utveckling, bolagets resultat och ekonomiska ställning, likviditets- och kreditläge, viktigare affärshändelser samt varje annan händelse, omständighet eller förhållande som kan antas vara av väsentlig betydelse för bolagets aktieägare.

### Ersättning och anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Trianon ska erbjuda marknadsmässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor som möjliggör att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen. Hela styrelsen förutom verkställande direktören bereder frågan om principer för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättningar och anställningsvillkor.

Trianons årsstämma har beslutat om följande riktlinjer för ersättningar och andra anställnings-

villkor: Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, pensionsförmåner och andra förmåner. Ingen rörlig ersättning tillämpas. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. För verkställande direktören ska pensionsförmåner, innefattande sjukförsäkring, vara premiebestämda. Pensionspremierna för premiebestämd pension ska uppgå till högst 35 procent av den årliga kontantlönen. Möjlighet ska finnas att, efter förhandling, omvandla fast lön till pensionsavsättning. Verkställande direktören ska ha rätt till tjänstebil.

Ersättning till VD framgår av årsredovisningens not 7, sidan 69.

Enligt verkställande direktörens anställningsavtal gäller en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Om verkställande direktören säger upp sig är uppsägningstiden sex månader. Utöver lön under uppsägningstiden har verkställande direktören vidare rätt till avgångsvederlag om sex månadslöner vid uppsägning från bolagets sida. Enligt anställningsavtalet för vice verkställande direktören/ekonomichefen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Respektive anställningsavtal för verkställande direktören och vice verkställande direktören/ekonomichefen innehåller sedvanliga konkurrensklausuler som omfattar en period om tolv månader efter anställningens upphörande. Trianon har följt de av årsstämman 2024 beslutade riktlinjerna. Ersättningsrapport finns tillgänglig på bolagets webbplats.

### Organisation

Genomsnittligt antal anställda under 2025 var 82 (86), varav 38 procent kvinnor och 62 procent män.

Förutom stabsfunktioner såsom juridik, HR och kommunikation har verksamheten delats upp i ansvarsområden för Affärsutveckling bostad, Affärsutveckling kommersiella fastigheter och Ekonomi & finans.

Den segmentsindelade förvaltningsorganisationen benämns Affärsutveckling bostad och Affärsutveckling kommersiella fastigheter och infördes i november 2023.

Affärsutvecklingschefen för bostadssegmentet ansvarar för förvaltning, uthyrning och utveckling av bostäder samt bolagets hållbarhetsarbete. Affärsutvecklingschefen för det kommersiella segmentet ansvarar för förvaltning, uthyrning och utveckling av kommersiella fastigheter.

Ekonomichefen ansvarar för ekonomi, finansfunktion och Investor relations.

### Intern kontroll

Styrelsen har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Syftet med intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen är att säkerställa att de finansiella rapporterna är tillförlitliga och framtagna i enlighet med god redovisningssed och i övrigt följer tillämpliga lagar och regler.

Trianon tillämpar COSO-ramverket, som är ett internationellt erkänt och vedertaget ramverk för att beskriva bolagets kontrollstruktur. COSO beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö – den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för kommittéerna, VD och den finansiella rapporteringen, uppförandekod och policyer.

Riskbedömning – identifiering, bedömning och hantering av risker är central både gällande processen för den övergripande riskanalysen samt identifiering av väsentliga processer kopplade till intern kontroll för den finansiella rapporteringen.

Kontrollaktiviteter – till varje identifierad risk ska kontroller kopplas till dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå.

Information och kommunikation – relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning.

Styrning och uppföljning – systemet för intern kontroll och riskhantering ska följas upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls, att förändringar sker vid behov och att utvärdera förändringar i arbetssätt.

För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen utifrån ett övergripande perspektiv fastställt policydokument, vilka revideras och fastslås årligen.

Utifrån dessa ansvarar VD för att utforma interna processer och instruktioner.

Väsentliga styrdokument och policyer fastslås och revideras av styrelsen, bland annat:

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Affärsplan
- Kommunikationspolicy och Insiderpolicy
- Finanspolicy
- Uppförandekod, medarbetare och leverantörer
- Intern kontrollpolicy

Väsentliga styrdokument och policyer som fastslås och revideras av ledningen:

- IT-policy
- Inköspolicy
- Uthyrningspolicy

### Revision

Revisorn ska granska bolagets årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman. Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget ha lägst en och högst två revisorer med högst två revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Forvis Mazars AB med Rasmus Grahn som huvudansvarig revisor. Den totala ersättningen till bolagets revisorer framgår av not 8, sidan 70.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på bolagets webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se).

# Styrelse

|                                                                     |       |                                                                                                                                 |                                                    |                                                                     |                                                                                                                                                |                                     |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | Richard Hultin                                                                         | Olof Andersson                                                                                                                                                                                                   | Joel Eklund                                                                                                                          | Patrik Emanuelsson                                                                                                                                     | Emil Hjalmarsson                                                                                                                                                                                                                  | Sofie Karlsryd                                                                                                         |
|                                                                     | Styrelseledamot                                                                        | Verkställande direktör och styrelseledamot                                                                                                                                                                       | Styrelseledamot                                                                                                                      | Styrelseledamot                                                                                                                                        | Styrelseledamot                                                                                                                                                                                                                   | Styrelseledamot                                                                                                        |
| <b>Invald</b>                                                       | 2021                                                                                   | 2006                                                                                                                                                                                                             | 2025                                                                                                                                 | 2023                                                                                                                                                   | 2024                                                                                                                                                                                                                              | 2010                                                                                                                   |
| <b>Född</b>                                                         | 1956                                                                                   | 1965                                                                                                                                                                                                             | 1980                                                                                                                                 | 1966                                                                                                                                                   | 1989                                                                                                                                                                                                                              | 1986                                                                                                                   |
| <b>Utbildning</b>                                                   | Civilingenjör, Våg och vatten vid Lunds Tekniska Högskola.                             |                                                                                                                                                                                                                  | BA i Philosophy, Politics and Economics från Oxford University.                                                                      | Studier vid Militärhögskolan och IHM.                                                                                                                  | Civilingenjör Industriell ekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan.                                                                                                                                                                   | Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö universitet.                                                                |
| <b>Övriga uppdrag</b>                                               | Styrelseledamot i SMT Malmö Partner Holding AB samt Burlöv Center Fastighets AB.       | Styrelseledamot och verkställande direktör i Olof Andersson Förvaltnings AB. Styrelseledamot i Förvaltnings AB Norra Vallgatan. Styrelse-suppleant i Fruktthandlarn På Limhamn AB.                               | Styrelseordförande TePe Munhygienprodukter AB. Styrelseledamot i bl.a. USWE Sports AB, Parkster AB och AMAB Hydraul AB.              | Verkställande direktör HEBA Fastighets AB.                                                                                                             | Investeringsansvarig på Grenspecialisten. Styrelseledamot i Boule Diagnostics (ordförande revisionsutskott), Lime Technologies (ledamot revisionsutskott), Exsitec (ledamot revisionsutskott) samt Cellavision (styrelseledamot). | VD Burlöv Center Fastighets AB, styrelseordförande i Olof Andersson Förvaltnings AB, styrelseledamot i SJK Invest AB.  |
| <b>Tidigare sysselsättning och huvudsaklig arbetslivserfarenhet</b> | VD Skanska Öresund AB, Vice VD Skanska AB samt olika befattningar i Skanska-koncernen. | Styrelseordförande och VD i Sydgrönt AB. Styrelseledamot i Sydsvenska Hem AB, Anbace Invest AB, Malmö Cityfastigheter AB, Malmö Citysamverkan AB, Copenhagen Malmö Port AB samt i På Limhamn ekonomisk förening. | VD för TePe Munhygienprodukter AB. Styrelseordförande i Hövding Sverige AB. Styrelseledamot i Magle Chemoswed AB och HAKI Safety AB. | VD i Locum, Micasa fastigheter samt Vice VD AB Svenska Bostäder. Styrelseordförande i IF Brommapojkarna samt styrelseledamot i St. Erik Försäkring AB. | Kreditanalytiker på Nordea och Danske Bank med fokus på företagsobligationer. Styrelseledamot i MultiQ AB.                                                                                                                        | Fastighetschef på Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Eurocorp AB samt styrelsesuppleant i NJF Fastigheter AB. |
| <b>Beroende i förhållande till större ägare eller position</b>      | Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.                         | Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.                                                                                                                                                     | Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.                                                                       | Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.                                                                                         | Oberoende till bolaget, ledning samt till större aktieägare. Emellertid beroende till Grenspecialisten.                                                                                                                           | Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.                                                           |
| <b>Eget och närståendes aktieinnehav 2025<sup>1</sup></b>           | 5 320 B-aktier                                                                         | 56 036 806 B-aktier, privat och via Olof Andersson Förvaltnings AB                                                                                                                                               | 7 044 749 B-aktier, privat och via bolag                                                                                             | Inget                                                                                                                                                  | 30 000 B-aktier                                                                                                                                                                                                                   | 36 271 B-aktier                                                                                                        |
| <b>Styrelsemöten, närvaro</b>                                       | 21/23                                                                                  | 23/23                                                                                                                                                                                                            | 14/23 <sup>2</sup>                                                                                                                   | 23/23                                                                                                                                                  | 23/23                                                                                                                                                                                                                             | 22/23                                                                                                                  |
| <b>Revisionsutskott, närvaro</b>                                    | 2/5                                                                                    | 5/5                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                    | 5/5                                                                                                                                                    | 5/5                                                                                                                                                                                                                               | -                                                                                                                      |
| <b>Summa ersättning 2025, Tkr<sup>3</sup></b>                       | 265                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                | -                                                                                                                                    | 198                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                      |
| <i>varav styrelsen, Tkr</i>                                         | 248                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                      | 165                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                        |
| <i>varav utskott, Tkr</i>                                           | 17                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                      | 33                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                        |

<sup>1</sup> Avser innehav per 2025-12-31.

<sup>2</sup> Nyvaldes vid årsstämman 15 maj 2025 och har närvarat vid samtliga styrelse- och revisionsutskottsmöten sedan dess.

Viktoria Bergman och Axel Barchan som varit ledamöter fram till årsstämman deltog vid 8 respektive 9 av 9 styrelsemöten samt Viktoria Bergman 3 av 3 revisionsutskottsmöten. Viktoria Bergman erhölet en ersättning om 165 Tkr.

<sup>3</sup> Ersättning till styrelsen för perioden januari-december 2025. Arvodet till styrelsens ledamöter valda av årsstämman beslutas av årsstämman och ersättning har utgått enligt not 7, sidan 69. Ersättning till ledamöter utgör ersättning exklusive reseersättning. Styrelseledamoten Richard Hultin har via bolag erhållit konsultarvode för tjänster avseende managementtjänster till delägda bolag. Arvodet uppgick till 222 302 kronor under 2025. Inga ytterligare ersättningar utöver styrelsearvoden och arvoden för utskottsarbete har utgått till resterande styrelsemedlemmar.

# Koncernledning

|                                               |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                             |                                                                                                                                                 |                                                                                             |                                                                                                                                 |                                                                                           |                                                                                                      |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               |                                                                                                                                 |            |                                                                |           |                                              |        |                   |                                          |
|                                               | <b>Olof Andersson</b>                                                                                                                                                                                            | <b>Mari-Louise Hedbys</b>                                                                   | <b>Anna Heide</b>                                                                                                                               | <b>Jonas Karlsryd</b>                                                                       | <b>Lars Åkewall</b>                                                                                                             | <b>Therése Altenby</b>                                                                    | <b>Jens Bergman</b>                                                                                  | <b>Nina Wallenberg</b>                                                                                                      |
|                                               | Verkställande direktör och styrelseledamot                                                                                                                                                                       | Ekonomichef och vice VD                                                                     | Affärsutvecklingschef bostad. Ansvarig för förvaltning, uthyrning och nyproduktion i bostadssegmentet samt det övergripande hållbarhetsarbetet. | Transaktionschef                                                                            | Affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter. Ansvarig för förvaltning, uthyrning, nyproduktion i det kommersiella segmentet. | Chefsjurist                                                                               | IT- och redovisningschef                                                                             | Kommunikations-/IR- och HR-chef                                                                                             |
| <b>Född</b>                                   | 1965                                                                                                                                                                                                             | 1964                                                                                        | 1970                                                                                                                                            | 1985                                                                                        | 1963                                                                                                                            | 1983                                                                                      | 1977                                                                                                 | 1973                                                                                                                        |
| <b>Anställd och i nuvarande befattning</b>    | 2006, i nuvarande befattning sedan 2006                                                                                                                                                                          | 2012, i nuvarande befattning sedan 2015                                                     | 2017, i nuvarande befattning sedan 2023                                                                                                         | 2010, i nuvarande befattning sedan 2021                                                     | 2013, i nuvarande befattning sedan 2013                                                                                         | 2021, i nuvarande befattning sedan 2023                                                   | 2021, i nuvarande befattning sedan 2022                                                              | 2020, i nuvarande befattning sedan 2022                                                                                     |
| <b>Utbildning</b>                             |                                                                                                                                                                                                                  | Ekonomexamen, Lunds universitet.                                                            | Ekonomexamen, Lunds universitet.                                                                                                                | Fastighetsföretagande, Malmö universitet.                                                   | Ekonomexamen, Lunds universitet.                                                                                                | Jur. kand, Lunds universitet.                                                             | Ekonomexamen, Växjö universitet.                                                                     | Ekonomexamen, Lunds universitet.                                                                                            |
| <b>Övriga uppdrag</b>                         | Styrelseledamot och verkställande direktör i Olof Andersson Förvaltnings AB. Styrelseledamot i Förvaltnings AB Norra Vallgatan. Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB.                                 | Styrelseledamot i Mahema Invest AB. Innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen. | Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd, styrelseledamot i FC Rosengård. Innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.                 | Styrelseordförande i SJK Invest AB. Innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen. |                                                                                                                                 | Styrelseledamot i Dorp Invest AB. Innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen. |                                                                                                      | Styrelseledamot i Malmö Citysamverkan AB.                                                                                   |
| <b>Tidigare erfarenhet</b>                    | Styrelseordförande och VD i Sydgrönt AB. Styrelseledamot i Sydsvenska Hem AB, Anbace Invest AB, Copenhagen Malmö Port AB, Malmö Cityfastigheter AB, Malmö Citysamverkan AB samt i På Limhamn ekonomisk förening. | Business Controller Finnlines samt diverse ekonomichefsuppdrag.                             | Olika befattningar inom MKB Fastighets AB, den senaste som CSR-chef.                                                                            | Business controller, Fastighets AB Trianon. Förvaltare, Fastighets AB Trianon.              | VD Eurocorp AB och Förvaltningschef MKB Fastighets AB.                                                                          | Chefsjurist Heimstaden AB (publ), dessförinnan bolagsjurist Heimstaden AB.                | CFO Signatur Fastigheter AB (publ) samt diverse uppdrag som ekonomiansvarig och business controller. | Styrelseledamot i Kraftingen Service AB, Kommunikationschef Svedala kommun samt diverse uppdrag som kommunikationsansvarig. |
| <b>Eget och närståendes aktieinnehav 2025</b> | 56 036 806 B-aktier, privat och via Olof Andersson Förvaltnings AB                                                                                                                                               | 213 302 B-aktier                                                                            | 133 702 B-aktier                                                                                                                                | 429 190 B-aktier                                                                            | 356 923 B-aktier                                                                                                                | 120 000 B-aktier                                                                          | 6 500 B-aktier                                                                                       | 12 576 B-aktier                                                                                                             |

# Finansiell information

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Trianon (publ) ("Trianon" eller "Bolaget"), Fredsgatan 21, 212 12 Malmö med organisationsnummer 556183-0281 och säte i Malmö, Sverige, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2025. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor (Mkr), om inget annat anges. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Verksamheten

Information om bolagets verksamhet återfinns på sidorna 4–5.

## Finansiella mål

Information om bolagets finansiella mål återfinns på sidan 8.

## Moderbolag

Moderbolaget redovisade en nettoomsättning om 100,7 Mkr (99,7) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Moderbolaget äger 7 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör 97 procent (95) av de totala intäkterna. Rörelseresultatet uppgick till -23,3 Mkr (-11,3). Värdeförändringar derivat uppgick till -13,0 Mkr (59,6) och beror på förändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,8 Mkr (-24,4).

## Organisation

Trianons organisation består av koncernövergripande funktioner samt förvaltningsorganisation och övrig administrativ personal. Förvaltningsorganisationen är fördelad på lokala förvaltningskontor i Lindängen samt i centrala Malmö. Förvaltning sker med egenanställd personal såsom till exempel fastighetsförvaltare, fastighetstekniker och fastighetsskötare.

Övrig information om medarbetare, styrning och uppföljning samt jämställdhet och mångfald återfinns på sidorna 18–19.

## Hållbarhet

Information om bolagets hållbarhetsarbete återfinns på sidorna 12–19.

## Risker och riskhantering

Information om bolagets risker och riskhantering återfinns på sidorna 44–47.

## Aktier och ägarförhållande

Information om bolagets aktier och ägarförhållande återfinns på sidorna 40–41.

## Styrelse

Trianons styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst tio styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Läs mer om styrelsen, dess arbete och rätt till ersättning på sidorna 46–49. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 7, sidan 69, framgår ersättningen till styrelsen för 2025.

## Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen, se sida 50 för medlemmar. Hela styrelsen förutom verkställande direktören bereder frågan om principer för ersättning och anställningsvillkor för koncernledningen och beslutar om verkställande direktörens ersättningar och anställningsvillkor. Årsstämman 2025 beslutade om följande riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor: Ersättningen ska vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast kontantlön, pensionsförmåner och andra förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Mer information om ersättning finns i not 7 på sidan 69.

## KOMMENTAR TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

### Årets resultat

Årets resultat uppgick till 308,6 Mkr (224,8), varav 308,6 Mkr (224,8) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare om 1,61 kronor per aktie (1,11). Avkastning på eget kapital uppgick till 6,0 procent (4,3).

### Intäkter

Hyresintäkterna ökade med 2 procent och uppgick till 787,3 Mkr (772,5). Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar, nyuthyrning samt färdigställande av projekt. Nettouthyrningen för perioden uppgick till

4,4 Mkr (10,6) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nytecknade kontrakt) uppgick till 12 Mkr under 2025. Hyresvärdet uppgick till 838,5 Mkr (882,3). Minskningen är främst hänförlig till försäljning av fastigheter under 2025. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,5 procent (95,8).

### Kostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -262,8 Mkr (-252,9). Fastighetskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första och sista kvartalet. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 79 (84) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet. Driftsöverskottet var i nivå med föregående år och uppgick till 529,8 Mkr (530,3). Överskottsgraden uppgick till 67 procent (69).

### Förvaltningsresultat

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint ventures uppgick till 215,4 Mkr (181,3). Central administration uppgick till -74,7 Mkr (-68,7). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncerngemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 78 (83) varav 37 (42) tjänstepersoner.

Central administration belastas med kundförluster om 4,0 Mkr (3,2) under 2025.

Finansnettot uppgick till -243,0 Mkr (-284,2) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,4 procent (3,9). Räntekostnader för nyttjanderätter (tomträter) uppgick till -6,1 Mkr (-6,1).

Årets förvaltningsresultat ökade med 22 procent till 217,2 Mkr (178,0), varav förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag uppgick till 11,2 Mkr (6,8). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 27 procent och uppgick till 1,15 kronor (0,91).

### Värdeförändringar

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 191,0 Mkr (156,4) för perioden. Realiserade värdeförändringar uppgick till -3,3 Mkr (0,0). Positiva värdeförändringar uppgick till cirka 1,5 procent av

fastighetsvärdet vid ingången av året. De positiva värdeförändringarna redovisas främst i bostadsbeståndet och beror främst på förbättrade kassaflöden genom ökade hyreshöjningar samt lägre driftskostnader. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,6).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -19,9 Mkr (57,2) för perioden.

### Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -77,9 Mkr (-81,3), varav aktuell skatt uppgick till -22,8 Mkr (-22,9) samt skatt hänförligt till föregående år -0,4 Mkr (-0,7).

Uppskjuten skatt uppgick till -54,7 Mkr (-57,7) varav hänförligt till förvaltningsfastigheter -70,2 Mkr (-83,4), värdeförändringar av derivatinstrument -1,9 Mkr (-11,9), obeskattade reserver -4,3 Mkr (-7,8) samt underskott i koncernföretag 21,7 Mkr (45,4).

En omvärdering av uppskjuten skattefordran har påverkat uppskjuten skatt med -14,9 Mkr under fjärde kvartalet.

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

### Tillgångar, förvaltningsfastigheter

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder, samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 121 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 444 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser. Bostadsfastigheter utgör 76 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 211,1 Mkr (194,5) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästpassningar i lokaler, och nyproduktionsprojekt.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 12 557,9 Mkr (13 189,8). 85 procent av fastighetsvärdet har externvärderats vid årsskiftet och 99 procent har externvärderats under 2025. Resterande fastigheter har internvärderats. Största värdeförändringen återfinns i bostadsbeståndet.

Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och sålda fastigheter (ej frånträdde) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,6). Potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte värderats eller värderats till eventuellt nedlagda kostnader

#### Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 6 904,6 Mkr (7 343,2) 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 0,0 Mkr (0,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 498,2 Mkr (398,4) 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 med förfall oktober 2026. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Trianons räntebindning uppgick till 3,5 år (3,4). Total derivatportfölj uppgick till 4,75 Mdkr. Säkringsgraden uppgick till 79 procent (83) 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 3,4 procent (3,9) inklusive swapräntor. Derivatportföljen uppgick till 90,2 Mkr (109,7) i skuld samt till 0,0 Mkr (7,3) i fordran vid periodens utgång. Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,4 år (2,7).

Belåningsgraden uppgick till 53,9 procent (54,7). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 49,4 procent (50,4).

#### KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

##### Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 312,4 Mkr (5 415,0). Eget kapital har påverkats av återköp av hybridobligation med -54,0 Mkr (-76,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -5,2 Mkr (-8,1). 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 28,81 kronor per aktie (27,02) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 28,81 kronor per aktie (26,77) inklusive hybridkapital. Soliditeten uppgick till 38,8 procent (37,9) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 138,4 Mkr (124,5). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60,0 Mkr (60,0) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits i december 2024 att utnyttja för energiinvesteringar i befintligt bestånd, varav 76,5 Mkr är outnyttjat.

##### Hybridkapital

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 löpte med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och bokfördes som eget kapital minskat med transaktionskostnader. Under 2023 och 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Resterande 54 Mkr löstes in under fjärde kvartalet 2025 och därefter finns inga hybridobligationer utestående. För ytterligare information se Trianons webbplats, [www.trianon.se](http://www.trianon.se).

#### KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 13,9 Mkr (14,7). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -211,1 Mkr (-194,5). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 599,5 Mkr (752,4), amorteringar och återbetalning av lån om -503,4 Mkr (-952,4), utdelning på hybridobligation om -5,2 Mkr (-8,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 179,9 Mkr (176,4) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 138,4 Mkr (124,5).

##### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Fastighets AB Trianons utdelningspolicy innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 30 procent av koncernens förvaltningsresultat minskat med betald skatt.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att 0,25 kronor per aktie utdelas till aktieägarna, vilket motsvarar 24 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt och att återstoden av fritt eget kapital balanseras i ny räkning. Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2025 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 21 maj 2026 och beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i Aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 stycket (försiktighetsregeln).

#### Belopp i Mkr

Förslag till disposition av bolagets vinst.

| Till bolagsstämman förfogande står:                        |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|
| balanserat resultat                                        | -454 384 279         |
| överkursfond                                               | 1 876 502 355        |
| årets resultat                                             | 166 545 508          |
|                                                            | <b>1 588 663 584</b> |
| Styrelsen föreslår att:                                    |                      |
| till aktieägarna utdelas<br>(184 374 662 aktier á 0,25 kr) | 46 093 666           |
| i ny räkning överföres                                     | 1 542 569 918        |
|                                                            |                      |

# Koncernens räkenskaper

## Koncernens rapport över totalresultat

| Mkr                                                                                                    | Not        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                        | 1–3, 32–37 |                          |                          |
| Hysesintäkter                                                                                          | 4          | 787,3                    | 772,5                    |
| Fastighetskostnader                                                                                    | 6          | -262,8                   | -252,9                   |
| <b>Driftresultat uthyrning</b>                                                                         |            | <b>524,5</b>             | <b>519,6</b>             |
| Övriga intäkter                                                                                        | 5          | 5,3                      | 10,7                     |
| <b>Driftresultat</b>                                                                                   |            | <b>529,8</b>             | <b>530,3</b>             |
| Central administration                                                                                 | 6–8        | -74,7                    | -68,7                    |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures                                             | 10         | 9,4                      | 10,0                     |
| varav förvaltningsresultat                                                                             |            | 11,2                     | 6,7                      |
| Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)                                                                | 12         | -6,1                     | -6,1                     |
| Finansnetto                                                                                            | 11, 13     | -243,0                   | -284,2                   |
| <b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint ventures</b>             |            | <b>215,4</b>             | <b>181,3</b>             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                                                            |            | <b>217,2</b>             | <b>178,0</b>             |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                                                | 17         | 191,0                    | 156,4                    |
| Värdeförändring övriga andelar <sup>1</sup>                                                            | 21         | 0,0                      | -88,8                    |
| Värdeförändring derivat                                                                                | 25         | -19,9                    | 57,2                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                             |            | <b>386,5</b>             | <b>306,1</b>             |
| Skatt på årets resultat                                                                                | 15         | -77,9                    | -81,3                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                                                  |            | <b>308,6</b>             | <b>224,8</b>             |
| Övrigt totalresultat                                                                                   |            | 0,0                      | 0,0                      |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                                                                    |            | <b>308,6</b>             | <b>224,8</b>             |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till:</b>                                                            |            |                          |                          |
| Moderbolagets aktieägare                                                                               |            | 308,6                    | 224,8                    |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                                                    |            | 0,0                      | 0,0                      |
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kronor per aktie före utspädning <sup>2</sup> | 16         | 1,61                     | 1,11                     |
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kronor per aktie efter utspädning             |            | 1,61                     | 1,11                     |
| Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental <sup>2</sup>                          |            | 188 363,7                | 195 934,8                |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental                                      |            | 188 363,7                | 195 934,8                |

<sup>1</sup> Värdeförändring övriga andelar är hänförligt till försäljning av aktier i Stjernplan.

<sup>2</sup> 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.

Koncernens balansräkning

| Mkr                                              | Not        | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|--------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
|                                                  | 1–3, 31–37 |                 |                 |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |            |                 |                 |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>          |            |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter                          | 17         | 12 557,9        | 13 189,8        |
| Nyttjanderätt, tomträtter                        | 12         | 182,4           | 182,4           |
| Maskiner och inventarier                         | 18         | 6,9             | 4,5             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    |            | <b>12 747,2</b> | <b>13 376,7</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>         |            |                 |                 |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures     | 20         | 433,9           | 407,3           |
| Fordringar på intresseföretag och joint ventures | 34         | 96,7            | 34,1            |
| Övriga värdepappersinnehav                       | 21         | 0,0             | 0,0             |
| Derivatinstrument                                | 25         | 0,0             | 7,3             |
| Andra långfristiga fordringar                    |            | 17,2            | 68,2            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>547,8</b>    | <b>516,9</b>    |
| Uppskjuten skattefordran                         | 26         | 159,4           | 146,5           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               |            | <b>13 454,4</b> | <b>14 040,1</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                     |            |                 |                 |
| Kundfordringar                                   | 3          | 20,9            | 23,4            |
| Fordringar på intresseföretag och joint ventures |            | 1,0             | 52,4            |
| Övriga fordringar                                | 30         | 51,0            | 31,9            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     | 22         | 36,1            | 19,9            |
|                                                  |            | <b>109,0</b>    | <b>127,6</b>    |
| Likvida medel                                    |            | 138,4           | 124,5           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |            | <b>247,4</b>    | <b>252,1</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          |            | <b>13 701,8</b> | <b>14 292,2</b> |

| Mkr                                                                | Not        | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
|                                                                    | 1–3, 31–37 |                 |                 |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                    |            |                 |                 |
| <i>Eget kapital</i>                                                | 23         |                 |                 |
| Aktiekapital                                                       |            | 125,2           | 125,2           |
| Tillskjutet kapital/Hybridobligation                               |            | 0,0             | 50,6            |
| Övrigt tillskjutet kapital                                         |            | 1 909,8         | 1 909,8         |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat                    |            | 3 277,4         | 3 329,4         |
| <b>Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> |            | <b>5 312,4</b>  | <b>5 415,0</b>  |
| Innehav utan bestämmande inflytande                                |            | 0,0             | 0,0             |
| <b>Summa eget kapital</b>                                          |            | <b>5 312,4</b>  | <b>5 415,0</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                        | 28, 29     |                 |                 |
| Räntebärande skulder                                               | 24, 25     | 3 729,9         | 4 116,6         |
| Övriga långfristiga skulder                                        |            | 15,1            | 18,2            |
| Leasingskulder                                                     | 12         | 182,4           | 182,4           |
| Derivatskuld                                                       | 25         | 85,7            | 94,3            |
| Uppskjuten skatteskuld                                             | 26         | 950,7           | 935,7           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                  |            | <b>4 963,8</b>  | <b>5 347,2</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                        |            |                 |                 |
| Räntebärande skulder                                               | 24, 25     | 3 174,7         | 3 226,6         |
| Derivatskuld                                                       | 25         | 4,5             | 15,4            |
| Leverantörsskulder                                                 |            | 50,5            | 50,6            |
| Aktuell skatteskuld                                                |            | 42,2            | 40,6            |
| Övriga skulder                                                     | 30         | 30,2            | 55,8            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                       | 27         | 123,5           | 141,0           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                  |            | <b>3 425,6</b>  | <b>3 530,0</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                              |            | <b>13 701,8</b> | <b>14 292,2</b> |

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

| Mkr                                                                         | Aktiekapital | Tillskjutet kapital/<br>Hybridobligation | Övrigt tillskjutet<br>kapital | Balanserade vinstmedel<br>inklusive årets resultat | Eget kapital hänförligt till<br>moderföretagets aktieägare | Eget kapital hänförligt till innehav<br>utan bestämmande inflytande | Eget kapital vid årets slut | Totalt         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>                                     | <b>115,1</b> | <b>126,6</b>                             | <b>1 667,7</b>                | <b>3 110,8</b>                                     | <b>5 020,2</b>                                             | <b>0,0</b>                                                          |                             | <b>5 020,2</b> |
| Årets resultat                                                              |              |                                          |                               | 224,8                                              | 224,8                                                      | 0,0                                                                 |                             | 224,8          |
| Övrigt totalresultat                                                        |              |                                          |                               |                                                    | 0,0                                                        |                                                                     |                             | 0,0            |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                                         |              |                                          |                               | <b>224,8</b>                                       | <b>224,8</b>                                               | <b>0,0</b>                                                          |                             | <b>224,8</b>   |
| Nyemission                                                                  | 10,1         |                                          | 242,1                         |                                                    | 252,3                                                      |                                                                     |                             | 252,3          |
| Återköp hybridobligation                                                    |              | -76,0                                    |                               |                                                    | -76,0                                                      |                                                                     |                             | -76,0          |
| Utdelning hybridobligation                                                  |              |                                          |                               | -8,1                                               | -8,1                                                       |                                                                     |                             | -8,1           |
| Skatt hybridobligation                                                      |              |                                          |                               | 1,7                                                | 1,7                                                        |                                                                     |                             | 1,7            |
| <b>Summa transaktioner med ägare<br/>redovisade direkt mot eget kapital</b> | <b>10,1</b>  | <b>-76,0</b>                             | <b>242,1</b>                  | <b>-6,4</b>                                        | <b>170,0</b>                                               | <b>0,0</b>                                                          |                             | <b>170,0</b>   |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>                                     | <b>125,2</b> | <b>50,6</b>                              | <b>1 909,8</b>                | <b>3 329,4</b>                                     | <b>5 415,0</b>                                             | <b>0,0</b>                                                          |                             | <b>5 415,0</b> |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>                                     | <b>125,2</b> | <b>50,6</b>                              | <b>1 909,8</b>                | <b>3 329,4</b>                                     | <b>5 415,0</b>                                             | <b>0,0</b>                                                          |                             | <b>5 415,0</b> |
| Årets resultat                                                              |              |                                          |                               | 308,6                                              | 308,6                                                      | 0,0                                                                 |                             | 308,6          |
| Övrigt totalresultat                                                        |              |                                          |                               |                                                    | 0,0                                                        |                                                                     |                             | 0,0            |
| <b>Summa totalresultat för året</b>                                         |              |                                          |                               | <b>308,6</b>                                       | <b>308,6</b>                                               | <b>0,0</b>                                                          |                             | <b>308,6</b>   |
| Återköp hybridobligation                                                    |              | -50,6                                    |                               | -3,4                                               | -54,0                                                      |                                                                     |                             | -54,0          |
| Utdelning hybridobligation                                                  |              |                                          |                               | -5,2                                               | -5,2                                                       |                                                                     |                             | -5,2           |
| Indragning av aktier <sup>1</sup>                                           |              |                                          |                               | -352,0                                             | -352,0                                                     |                                                                     |                             | -352,0         |
| <b>Summa transaktioner med ägare<br/>redovisade direkt mot eget kapital</b> | <b>0,0</b>   | <b>-50,6</b>                             | <b>0,0</b>                    | <b>-360,6</b>                                      | <b>-411,2</b>                                              |                                                                     |                             | <b>-411,2</b>  |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>                                     | <b>125,2</b> | <b>0,0</b>                               | <b>1 909,8</b>                | <b>3 277,4</b>                                     | <b>5 312,4</b>                                             | <b>0,0</b>                                                          |                             | <b>5 312,4</b> |

<sup>1</sup> Indragning av 16 000 000 B-aktier har gjorts den 31 mars 2025, därutöver har det skett en fondemission om 10,0 Mkr.

## Koncernens rapport över kassaflöden

| Mkr                                                                                   | Not | 2025          | 2024         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|--------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       | 31  |               |              |
| Driftnetto                                                                            |     | 529,8         | 530,3        |
| Central administration                                                                |     | -74,7         | -68,7        |
| Betalt finansnetto                                                                    |     | -255,9        | -286,5       |
| Ej kassaflödespåverkande poster                                                       |     | 2,2           | 2,0          |
| Betald inkomstskatt                                                                   |     | -21,5         | -0,7         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b> |     | <b>179,9</b>  | <b>176,4</b> |
| <b>Förändringar rörelsekapital</b>                                                    |     |               |              |
| Förändringar av rörelsefordringar                                                     |     | 22,4          | -28,3        |
| Förändringar av rörelseskulder                                                        |     | 10,0          | -17,7        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                       |     | <b>212,3</b>  | <b>130,4</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                       |     |               |              |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                                 |     | -211,1        | -194,5       |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag                                  |     | -119,5        | -50,1        |
| Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar                                 |     | -3,4          | -2,0         |
| Förvärv av intresseföretag                                                            |     | 0,0           | -13,9        |
| Förvärv av övriga aktier och andelar                                                  |     | 0,0           | -7,3         |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag                              |     | 43,0          | 54,1         |
| Försäljning av intresseföretag och joint ventures                                     |     | 0,0           | 175,0        |
| Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint ventures                  |     | 30,2          | 0,0          |
| Försäljning av fastighet                                                              |     | 20,0          | 0,0          |
| Kapitaltillskott till intresseföretag och joint ventures                              |     | -11,8         | -14,3        |
| Lämnade lån till intresseföretag och joint ventures                                   |     | -32,0         | -5,2         |
| Återbetalda lån från intresseföretag och joint ventures                               |     | 50,0          | 0,0          |
| Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar                           |     | -0,8          | -4,4         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                       |     | <b>-235,4</b> | <b>-62,6</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                      |     |               |              |
| Upptagna lån                                                                          |     | 599,5         | 752,4        |
| Amortering av lån                                                                     |     | -106,0        | -213,9       |
| Återbetalning av övriga lån och depositioner                                          |     | -397,3        | -738,4       |
| Förändring av checkkredit                                                             |     | 0,0           | -21,7        |
| Emission                                                                              |     | 0,0           | 176,6        |
| Hybridobligation, återköp                                                             |     | -54,0         | 0,0          |
| Hybridobligation, utdelning                                                           |     | -5,2          | -8,1         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                      |     | <b>37,0</b>   | <b>-53,1</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                           |     | <b>13,9</b>   | <b>14,7</b>  |
| Likvida medel vid periodens ingång                                                    |     | 124,5         | 109,8        |
| Likvida medel vid periodens utgång                                                    |     | 138,4         | 124,5        |

# Moderbolagets räkenskaper

## Moderbolagets resultaträkning

| Mkr                                                                          | Not   | 2025          | 2024          |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i>                                                    |       |               |               |
| Nettoomsättning                                                              | 4     | 100,7         | 99,7          |
| Övriga rörelseintäkter                                                       | 5     | 3,2           | 4,9           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                 |       | <b>103,9</b>  | <b>104,6</b>  |
| <i>Rörelsens kostnader</i>                                                   |       |               |               |
| Fastighetskostnader                                                          | 6     | -33,3         | -30,9         |
| Övriga externa kostnader                                                     | 8     | -24,8         | -23,8         |
| Personalkostnader                                                            | 7     | -24,5         | -15,7         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            | 17-18 | -44,7         | -45,5         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                |       | <b>-127,2</b> | <b>-115,9</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |       | <b>-23,3</b>  | <b>-11,3</b>  |
| <i>Finansiella poster</i>                                                    |       |               |               |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       | 9     | 149,6         | -91,6         |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures                   | 10    | 0,0           | 29,4          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    | 11    | 83,5          | 86,2          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 13    | -69,2         | -46,0         |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 21    | 0,0           | -88,8         |
| Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat                              | 25    | -13,0         | 59,6          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                              |       | <b>150,9</b>  | <b>-51,2</b>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |       | <b>127,6</b>  | <b>-62,4</b>  |
| Bokslutsdispositioner                                                        | 14    | 38,2          | 55,4          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |       | <b>165,8</b>  | <b>-7,0</b>   |
| Skatt på årets resultat                                                      | 15    | 0,8           | -24,4         |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |       | <b>166,6</b>  | <b>-31,4</b>  |

## Rapport över totalresultat för moderbolaget

| Mkr                           | Not | 2025         | 2024         |
|-------------------------------|-----|--------------|--------------|
| Årets resultat                |     | 166,6        | -31,4        |
| Övrigt totalresultat          |     | 0,0          | 0,0          |
| Summa övrigt totalresultat    |     | 0,0          | 0,0          |
| <b>Totalresultat för året</b> |     | <b>166,6</b> | <b>-31,4</b> |

Moderbolagets balansräkning

| Mkr                                                  | Not | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                    | 32  |                |                |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                         |     |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>              |     |                |                |
| Byggnad och mark                                     | 17  | 814,7          | 840,6          |
| Maskiner och inventarier                             | 18  | 2,8            | 0,4            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>        |     | <b>817,4</b>   | <b>841,0</b>   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>             |     |                |                |
| Andelar i koncernföretag                             | 19  | 1 143,7        | 1 230,9        |
| Fordringar hos koncernföretag                        | 34  | 1 438,8        | 1 957,3        |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures         | 20  | 225,9          | 218,8          |
| Fordringar hos intresseföretag och joint ventures    | 32  | 49,4           | 34,1           |
| Uppskjuten skattefordran                             | 26  | 19,5           | 23,1           |
| Andra långfristiga fordringar                        |     | 0,8            | 50,8           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>       |     | <b>2 878,1</b> | <b>3 515,1</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                   |     | <b>3 695,5</b> | <b>4 356,1</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                         |     |                |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                       |     |                |                |
| Kundfordringar                                       | 3   | 5,8            | 9,9            |
| Fordringar hos koncernföretag                        |     | 535,0          | 569,8          |
| Övriga fordringar                                    | 30  | 45,2           | 22,6           |
| Övriga fordringar intresseföretag och joint ventures |     | 1,0            | 39,5           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 22  | 21,9           | 10,2           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                   |     | <b>608,9</b>   | <b>652,1</b>   |
| Kassa och bank                                       |     | 101,2          | 77,2           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                   |     | <b>710,1</b>   | <b>729,3</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                              |     | <b>4 405,6</b> | <b>5 085,4</b> |

| Mkr                                          | Not    | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 32     |                |                |
| <i>Eget kapital</i>                          | 23     |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                |                |
| Aktiekapital                                 |        | 125,2          | 125,2          |
| Uppskrivningsfond                            |        | 9,4            | 9,5            |
| Reservfond                                   |        | 21,4           | 21,4           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>156,1</b>   | <b>156,2</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                |                |
| Överkursfond                                 |        | 1 876,5        | 1 876,5        |
| Balanserat resultat                          |        | -454,4         | -11,8          |
| Årets resultat                               |        | 166,6          | -31,4          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 588,7</b> | <b>1 833,3</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 744,8</b> | <b>1 989,4</b> |
| <i>Obeskattade reserver</i>                  |        |                |                |
| Periodiseringsfond                           |        | 8,8            | 10,7           |
| <i>Avsättningar</i>                          |        |                |                |
| Uppskjutna skatter                           | 26     | 15,4           | 18,7           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 28, 29 |                |                |
| Obligationslån                               | 24     | 0,0            | 99,0           |
| Derivatinstrument                            | 25     | 85,7           | 91,9           |
| Skulder till koncernföretag                  | 24, 25 | 986,8          | 1 151,2        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 072,5</b> | <b>1 342,1</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                  | 24, 25 | 633,2          | 636,3          |
| Obligationslån                               | 24     | 498,2          | 299,3          |
| Derivatinstrument                            | 25     | 4,5            | 15,4           |
| Leverantörsskulder                           |        | 11,4           | 8,1            |
| Skulder till koncernföretag                  |        | 383,2          | 706,4          |
| Övriga skulder                               | 30     | 8,4            | 39,7           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27     | 25,3           | 19,2           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 564,1</b> | <b>1 724,4</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>4 405,6</b> | <b>5 085,4</b> |

## Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

| Mkr                                     | Bundet eget kapital |                   |             | Fritt eget kapital |                     |                | Summa          |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------|--------------------|---------------------|----------------|----------------|
|                                         | Aktiekapital        | Uppskrivningsfond | Reservfond  | Överkursfond       | Balanserat resultat | Årets resultat |                |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>115,0</b>        | <b>9,6</b>        | <b>21,4</b> | <b>1 630,7</b>     | <b>206,4</b>        | <b>-132,6</b>  | <b>1 850,6</b> |
| Nyemission                              | 10,2                |                   |             | 242,5              | -3,3                |                | 252,7          |
| Återköp hybridobligation                |                     |                   |             |                    | -76,0               |                | -76,0          |
| Utdelning hybridobligation              |                     |                   |             |                    | -8,1                |                | -8,1           |
| Skatt hybridobligation                  |                     |                   |             |                    | 1,7                 |                | 1,7            |
| Disposition av föregående års resultat  |                     |                   |             |                    | -132,6              | 132,6          | 0,0            |
| Förskjutning mellan fritt och bundet    |                     | -0,1              |             |                    | 0,1                 |                | 0,0            |
| Årets resultat                          |                     |                   |             |                    |                     | -31,4          | -31,4          |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>125,2</b>        | <b>9,5</b>        | <b>21,4</b> | <b>1 876,5</b>     | <b>-11,9</b>        | <b>-31,4</b>   | <b>1 989,4</b> |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b> | <b>125,2</b>        | <b>9,5</b>        | <b>21,4</b> | <b>1 876,5</b>     | <b>-11,9</b>        | <b>-31,4</b>   | <b>1 989,4</b> |
| Återköp hybridobligation                |                     |                   |             |                    | -54,0               |                | -54,0          |
| Utdelning hybridobligation              |                     |                   |             |                    | -5,2                |                | -5,2           |
| Indragning av aktier                    |                     |                   |             |                    | -352,0              |                | -352,0         |
| Disposition av föregående års resultat  |                     |                   |             |                    | -31,4               | 31,4           | 0,0            |
| Förskjutning mellan fritt och bundet    |                     | -0,1              |             |                    | 0,1                 |                | 0,0            |
| Årets resultat                          |                     |                   |             |                    |                     | 166,6          | 166,6          |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b> | <b>125,2</b>        | <b>9,4</b>        | <b>21,4</b> | <b>1 876,5</b>     | <b>-454,4</b>       | <b>166,6</b>   | <b>1 744,9</b> |

## Moderbolagets rapport över kassaflöden

| Mkr                                                                                                             | Not | 2025         | 2024          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|---------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                                                 | 31  |              |               |
| Rörelseresultat                                                                                                 |     | -23,3        | -11,3         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                                             |     | 52,9         | 45,5          |
| Erhållna räntor                                                                                                 |     | 2,3          | 4,2           |
| Betalda räntor                                                                                                  |     | -41,9        | -8,3          |
| Betald inkomstskatt                                                                                             |     | 1,1          | 0,0           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder</b> |     | <b>-8,9</b>  | <b>30,0</b>   |
| <b>Förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder</b>                                                     |     |              |               |
| Förändringar av rörelsefordringar                                                                               |     | -6,9         | -9,8          |
| Förändringar av rörelseskulder                                                                                  |     | -2,5         | -14,1         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                                                 |     | <b>-18,3</b> | <b>6,1</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                                                 |     |              |               |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                                              |     | -17,7        | -8,3          |
| Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar                                                           |     | -2,5         | -0,1          |
| Förvärv av aktier i dotterföretag                                                                               |     | 0,0          | -50,1         |
| Försäljning av dotterföretag                                                                                    |     | 29,6         | 9,4           |
| Försäljning av dotterföretag via JV                                                                             |     | 0,4          | 175,0         |
| Tillskott till intresseföretag och joint ventures                                                               |     | -1,8         | -14,4         |
| Förändring andra långfristiga fordringar                                                                        |     | -1,8         | -4,3          |
| Förvärv av övriga aktier och andelar                                                                            |     | 0,0          | -7,3          |
| Investering fordringar i intresseföretag och joint ventures                                                     |     | 20,0         | -2,1          |
| Utlåning koncernföretag                                                                                         |     | -184,2       | -502,6        |
| Erhållen amortering fordringar koncernföretag                                                                   |     | 206,5        | 118,2         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                                                 |     | <b>48,5</b>  | <b>-286,6</b> |

| Mkr                                              | Not | 2025        | 2024         |
|--------------------------------------------------|-----|-------------|--------------|
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |     |             |              |
| Nyemission                                       |     | 0,0         | 176,6        |
| Hybridobligation, återköp                        |     | -54,0       | 0,0          |
| Hybridobligation, utdelning                      |     | -5,2        | -8,1         |
| Förändring av checkkredit                        |     | 0,0         | -21,7        |
| Upptagna lån                                     |     | 400,0       | 175,0        |
| Återbetalning av lån                             |     | -330,0      | 0,0          |
| Amortering av lån                                |     | -7,9        | -7,8         |
| Inlåning koncernföretag                          |     | 134,9       | 96,1         |
| Amortering skulder koncernföretag                |     | -144,0      | -126,5       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> |     | <b>-6,2</b> | <b>283,6</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          |     | <b>24,0</b> | <b>3,1</b>   |
| Likvida medel vid årets ingång                   |     | 77,2        | 74,1         |
| Likvida medel vid årets utgång                   |     | 101,2       | 77,2         |

# Noter

## NOT 1 Allmän information

Fastighets AB Trianon (publ), Fredsgatan 21, 212 12 Malmö är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Företagets säte är i Malmö. Moderbolagets B-aktier är sedan den 17 december 2020 noterade på Nasdaq Stockholm, segmentet Mid Cap.

Bolaget har en obligation noterad på Nasdaq Stockholm, Sustainable Bond List.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2025 har godkänts av styrelsen den 26 mars 2026 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 21 maj 2026.

## NOT 2 Redovisningsprinciper

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

De finansiella rapporterna har upprättats med tillämpning av redovisningsprinciper som följer de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar av dessa (IFRIC).

Vidare tillämpar koncernen Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken anger de tillägg, utöver upplysningar enligt IFRS, som krävs enligt bestämmelser i Årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

### Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som trätt i kraft under räkenskapsåret

De av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

### Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som inte har tillämpats i förtid

I april 2024 publicerade IASB en ny redovisningsstandard som ska ersätta IAS 1 Utformning av finansiella

rapporter den 1 januari 2027, med retroaktiv tillämpning för jämförelseåret. Tidigare tillämpning är tillåten, men det kräver ett godkännande av EU först.

Tillämpningen av IFRS 18 kommer att kräva en rad nya bedömningar och kan komma att kräva förändringar av både presentationen av de primära rapporterna (räkningarna), framförallt resultaträkningen, och utformningen av upplysningar i not. Vidare innehåller IFRS 18 krav på upplysning av resultatmått som används av ledningen i företagets externa finansiella kommunikation, så kallade "Management-defined-Performance Measures" (MPM). Trianon har under 2025 inlett ett arbete med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kan medföra.

### Grunder för rapporternas upprättande

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljoner kronor (Mkr) om inte annat anges.

I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

I årsredovisningen har värdering av posterna skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller värdering av förvaltningsfastigheter och vissa finansiella instrument för vilka värdering skett till verkligt värde.

### Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Det område där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar av redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst värdering av förvaltningsfastigheter. Där kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 17. För övriga uppskattningar och bedömningar se not 36.

### Väsentliga tillämpade redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter.

### Redovisning av segment

Ett rörelsesegment är en del av en koncern som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernens verksamhet

delas upp i de rörelsesegment som följs upp av koncernledningen, vilka är bostäder, samhäll och kommersiellt. Koncernledningen följer upp hyresintäkter, driftskostnader, driftnetto, överskottsgrad och verkligt värde. För mer information se not 35.

### Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande.

Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Endast den delen av dotterföretagets egna kapital som intjänats efter den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhöles ingår i koncernens egna kapital.

När ett fastighetsförvärv görs gör ledningen en bedömning av substansen av tillgångarna och aktiviteterna i det förvärvade bolaget för att avgöra om förvärvet utgör ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv.

Företag kan välja att utföra ett s.k. koncentrationstest som, om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv, innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Om hela det verkliga värdet av de förvärvade bruttotillgångarna i allt väsentligt kan hänföras till en tillgång eller en grupp av liknande tillgångar visar det frivilliga testet att förvärvet utgör ett tillgångsförvärv.

Samtliga av Trianons förvärv klassificeras som tillgångsförvärv, vilket innebär att förvärvskostnaden fördelas på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna efter deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten utan redovisning av goodwill och uppskjuten skattefordran/-skuld vid förvärvet. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag ska i förekommande fall ändras för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

### Intresseföretag och samarbetsarrangemang

Trianon har ett antal joint ventures, d.v.s. aktiebolag som ägs och drivs tillsammans med ett antal samarbetspartners med lika ägande och intresse.

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att

beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar övervärden som identifieras vid förvärvet.

Om koncernens andel av förluster i ett intresseföretag överstiger innehavet i detta intresseföretag redovisar inte koncernen några ytterligare förluster om inte koncernen har åtagit sig förpliktelser å bolagets vägnar. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett intresseföretag ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat. En bedömning görs även vid varje rapportperiods slut om det föreligger ett nedskrivningsbehov för investeringen i ett intresseföretag. Om så är fallet görs en beräkning av nedskrivningsbeloppet som motsvaras av skillnaden mellan återvinningsvärdet och det redovisade värdet.

Joint ventures redovisas i koncernens resultat och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden, d.v.s. på samma sätt som intresseföretag.

### Rapport över kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

### INTÄKTER

#### Hyresintäkter

Koncernen är leasegivare avseende alla hyresavtal för lokaler och bostäder samt garage- och bilplatser. Samtliga hyresavtal klassificeras som operationell leasing vilket innebär att hyresintäkten intäktsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

I hyresintäkter ingår hyra, fakturerade mediakostnader, fakturerad fastighetsskatt, tillägg för hyresgästpassningar samt övriga tilläggsdebiteringar då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggs debiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för större lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Även större tillägg, som exempelvis för hyresgästpassningar, redovisas linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ingen fördelning görs mellan hyresintäkter och intäkter från kontrakt med kunder då dessa intäkter inte är väsentliga.

### Övriga intäkter

Övriga intäkter utgörs av intäkter från fastighetsförvaltning av intresseföretag samt övriga intäkter så som försäkringsintäkter m.m. Övriga intäkter redovisas i den period de avser.

## Statliga stöd

Statligt stöd är en åtgärd av staten i syfte att lämna en ekonomisk fördel som uppfyller vissa kriterier. Statliga bidrag finns i form av sjuklönebidrag och lönebidrag för enstaka bolag i koncernen. Sjuklönebidrag erhålls årligen och intäktsförs vid samma tidpunkt. Lönebidragen erhålls månadsvis och intäktsförs i den period de avser.

Investeringsstöd för investeringar i förvaltningsfastigheter minskar anskaffningsvärdet av den materiella anläggningstillgången.

## RÖRELSEKOSTNADER

### Leasingavtal

Vid tecknandet av nya leasingavtal redovisas en nyttjanderättstillgång samt en leasingskuld i balansräkningen. Anskaffningsvärdet utgörs av de diskonterade återstående leasingavgifterna för icke uppsägningsbara leasingperioder. Möjliga förlängningsperioder inkluderas om koncernen är rimligt säker på att dessa kommer att nyttjas. Vid diskontering används bolagets marginella låneränta som för befintliga kontrakt uppgår till 3,35 procent. Leasingavtalet kan komma att förändras under leasingperioden varvid omvärdering av leasingskulden och nyttjanderättstillgången sker. Leasingavgifter fördelas mellan amortering på leasingskulden och betalning av ränta. Koncernens väsentliga leasingavtal utgörs av avtal avseende tomträtter. Med hänsyn till att aktuella leasingavtal avser tomträtter där nyttjandetid bedöms motsvara evighet, så redovisas leasingavgiften i sin helhet som räntekostnad. Bolaget tillämpar låtnadsreglerna avseende leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde samt kortidsleasingavtal. Dessa leasingavtal redovisas som kostnad den period som nyttjandet sker.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av kostnader som avser drift, skötsel, uthyrning, fastighetsskatt, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

### Central administration

Central administration utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterföretag. Även kundförluster ingår i central administration.

### Ersättningar till anställda

Samtliga pensionsplaner i Trianon redovisas som avgiftsbestämda. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Trianon har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning.

Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma Trianon tillgodo. En kostnad för ersättningar i samband med uppsägningar av personal redovisas endast om bolaget är bevisligen förpliktigt, utan realistisk möjlighet till tillbakadragande, av en formell detaljerad plan att avsluta en anställning före den normala tidpunkten. När ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång, redovisas en kostnad om det är sannolikt att erbjudandet kommer att accepteras och antalet anställda som kommer att acceptera erbjudandet tillförlitligt kan uppskattas.

Koncernen har även tecknat utfästelser om pension som är tryggs av en kapitalförsäkring. Avsättningen, för pension inklusive löneskatt motsvarar värdet av den redovisade kapitalförsäkringen. Beloppen netto redovisas i balansräkningen.

## RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH JOINT VENTURES

Utgörs av koncernens andel av resultat i de företag som klassificerats som intresseföretag eller joint ventures enligt definition ovan. Resultat från de intresseföretag och joint ventures som innehar förvaltningsfastigheter inkluderar verkligt värdeförändringar på fastighetsinnehavet.

## FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteutgifter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Både ränteutgifter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Lånekostnader direkt hänförliga till större nybyggnadsprojekt aktiveras under produktionstiden. Uttagna pantbrev i samband med nybyggnation kostnadsförs inte, utan aktiveras som fastighetsinvestering.

Värdeförändringar avseende derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten redovisas som värdeförändringar under separat rubrik i resultaträkningen.

## SKATTER

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Den uppskjutna skatt som vid tillgångsförvärv fanns vid förvärvstillfället ska dock enligt gällande regelverk inte

redovisas i balansräkningen.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller när den uppskjutna skateskulden regleras. Skattesatsen 20,6 procent har använts vid beräkning av uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skattekulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

I de juridiska personerna finns det obeskattade reserver, de delas i koncernen upp på eget kapital och uppskjuten skatt. Skattekomponenten ingår i posten uppskjuten skateskuld.

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Värderingsmodellen bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med individuella avkastningskrav per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition.

Koncernens princip är att värdera samtliga fastigheter till verkligt värde antingen genom extern värdering minst årligen av oberoende externa värderingsmän eller genom internvärdering. Som externa värderingsmän har Forum Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB samt Newsec Advice AB anlåtts, vilka samtliga är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingar gjordes senast i december 2025. 85 procent av fastighetsvärdet har externvärderats vid årsskiftet och 99 procent har externvärderats under 2025, resterande fastigheter har internvärderats per bokslutsdatum.

Byggrätter och potentiella byggrätter på befintliga fastigheter har inte externvärderats. Ej detaljplanerade byggrätter redovisas till nedlagda utgifter och externvärderas först när detaljplan vunnit laga kraft.

Förvaltningsfastigheter i intresseföretag eller joint ventures värderas på motsvarande sätt.

För mer information angående värdering av förvaltningsfastigheter se not 17.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer

att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnad av en tillgång, och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättning att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas för den period de uppkommer på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Vinst eller förlust som uppstår vid avyttring av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och verkligt värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultatet av avyttring redovisas i resultaträkningen på raden Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

## MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma Trianon till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet.

Reparationer kostnadsförs löpande. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod från och med året efter tillgången aktiverats. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Nedskrivning sker om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet.

Avskrivningarna baseras på följande nyttjandeperiod:

- Inventarier, verktyg och installationer: 5–10 år

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Nedskrivningar sker när det redovisade värdet överstiger det s.k. återvinningsvärdet. Bedömning sker för varje enskild tillgång. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna, värdepapper, derivat, kundfordringar, likvida medel och övriga fordringar.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyresfordringar och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig och kontroll överförd till kund. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Redovisning av koncernens finansiella skulder består i huvudsak av räntebärande skulder, räntederivat redovisade till verkligt värde via resultatet och övriga leverantörsskulder. Koncernen tillämpar ej någon säkringsredovisning.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när rättigheterna i avtalet har realiserats eller förfallit, eller när koncernen inte längre har kontroll över den. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen (helt eller delvis) när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

### Klassificering och värdering

Trianons principer för klassificering och värdering av finansiella tillgångar baseras på en bedömning av både företagets affärsmodell för förvaltningen av finansiella tillgångar, och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. För närvarande har Trianon finansiella tillgångar som klassificeras enligt affärsmodellen att samla in avtalsenliga kassaflöden, finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet samt derivat. Finansiella instrument som tillhör kategorin finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultatet har initialt redovisats till anskaffningsvärde exklusive transaktionskostnader. För redovisning av derivat se sidan 65.

### Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar som innehas enligt en affärsmodell

vars mål är att inneha tillgångar i syfte att samla in avtalsenliga kassaflöden förvaltas för att realisera kassaflöden genom att samla in avtalsenliga betalningar under instrumentets löptid. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Kundfordringar och hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivet, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer (t.ex. försämrad konjunktur, ökad aktivitet i bygg- och uthyrningsverksamheten samt ett större andel äldre lägenheter i fastighetsbeståndet), enligt en förlustandelsmetod (förenklad metod). En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga dessa fordringar. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

### Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden. Checkräkningskredit (om utnyttjad) redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

### Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de enligt effektiv-

räntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. All upplåning (skuld till kreditinstitut och obligationslån) samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen.

### Derivat

Derivat redovisas enligt IFRS initialt till verkligt värde innebärande att transaktionskostnader belastar periodens resultat. Ränteintäkter från ränteswappar ska skiljas från ränteintäkter enligt effektivräntemetoden och presenteras separat i resultatet. Efter den initiala redovisningen värderas derivatinstrument till verkligt värde och värdeförändringar på derivatinstrument, redovisas i koncernens rapport över totalresultat.

Derivat hos Trianons är ränteswapavtal som klassificeras till verkligt värde via resultatet vilka har anskaffats för att säkra de risker för ränteeponeringar som koncernen är utsatt för. Enligt IFRS värderingshierarki har verkligt värde på derivat värderats enligt nivå 2. Denna nivå innebär att värderingen baseras på annan indata än noterade priser som är observerbara för tillgångar eller skulder antingen direkt eller indirekt. I Trianons fall utgörs detta av marknadsvärdering från bankerna. I avtalet för derivat finns möjlighet till nettning av förpliktelser gentemot samma motpart. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning.

Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

### Eget kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Koncernen redovisar sedan några år tillbaka hybridobligationer med evig löptid som del av eget kapital. Den räntekostnad som erläggs till innehavarna av obligationen redovisas som en följd av detta som en utdelning direkt i eget kapital. Hybridobligationerna redovisas som eget kapital då de löper med evig löptid, återbetalning beslutas av årsstämma samt att hybridobligationerna är efterställda samtliga skulder och skuldinstrument i samband med en eventuell likvidation. Under 2025 återköptes de sista utestående hybridobligationerna och på balansdagen finns inga fler utestående hybridobligationer.

### Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, efter avdrag för utdelning som är hänförlig till hybridobligationer, med

- ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerat för fondemissionselementet i stamaktier som emitterats under året och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av moderföretaget.

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:

- effekten av aktiesparprogram, och
- det vägda genomsnittet av antalet stamaktier som tillkommer om samtliga potentiella stamaktier, som ger upphov till utspädningseffekt, konverteras till aktier.

Sedan december 2025 finns ett prestationsbaserat incitamentsprogram i form av ett aktiesparprogram (Not 16), vilket leder till utspädning.

### AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av osäkra framtida händelser. Eventualförpliktelser redovisas också när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att det ej tillförlitligt kan beräknas.

### MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och tillkommande information i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, vilket innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen tillämpar samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som skall göras.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

De mest väsentliga skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter, är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

### **Dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdeметoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterföretaget. Det bokförda värdet prövas årsvis mot dotterföretagets koncernmässiga värde, återvinningsvärdet. I de fall bokfört värde överstiger återvinningsvärdet sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna. Erhållna utdelningar redovisas som intäkt. Nedskrivningsprövning av det bokförda värdet sker efter att utdelning erhållits.

### **Intäkter**

Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter från operationella leasingavtal och följer samma redovisningsprinciper som koncernen.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av med 1–20 procent per år. Om en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

### **Finansiella garantier**

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag och intresseföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### **Finansiella instrument**

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderföretaget som juridisk person, utan moderföretaget tillämpar i enlighet med ÄRL anskaffningsvärdeметoden. Principerna gällande initial redovisning och borttagning från balansräkningen skiljer sig inte från koncernredovisningen.

I moderföretaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde (med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar) och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip (det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen) och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9.

Moderföretaget tillämpar samma metod som koncernen för beräkning av förväntade kreditförluster på koncerninterna fordringar utifrån sannolikhet för fallissemang, förväntad förlust samt exponering vid fallissemang. Moderföretagets tillämpar samma metod som koncernen för hanteringen av förväntade kreditförluster på kundfordringar. För övrig information se not 3.

Moderföretagets fordringar på dotterföretag är efterställda externa långivares fordringar.

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Derivatinstrument som utgör finansiella tillgångar och för vilka säkringsredovisning inte har tillämpats värderas efter det första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats redovisas som finansiella skulder och värderas till detta värde.

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

### **Skatter**

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp i uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott för juridiska personer**

Bolaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och andelar i koncernföretaget hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Vid redovisning av koncernbidrag kan ett bolag tillämpa antingen huvudregeln eller alternativregeln. Den valda regeln ska tillämpas konsekvent på samtliga koncernbidrag. Huvudregeln innebär att moderbolaget redovisar erhållna koncernbidrag från dotterföretag som finansiell intäkt och lämnade koncernbidrag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag. Alternativregeln innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition. Trianon tillämpar alternativregeln. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

### **Intresseföretag**

Andelar i intresseföretag värderas till anskaffningsvärde. I de fall det redovisade värdet avseende investeringen överstiger anskaffningsvärdet sker nedskrivning.

NOT 3 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Trianonkoncernen är i egenskap av nettolåntagare exponerad för finansiella risker. Framförallt exponeras koncernen för ränterisk, refinansieringsrisk och likviditetsrisk samt kredit- och motpartsrisk. Inga valutarisker finns i koncernen. Koncernens finanspolicy reglerar hur de finansiella riskerna ska hanteras samt anger limiter och vilka finansiella instrument som får användas.

Ränterisk och räntebindning

Trianon har en belåningsgrad som uppgår till 53,9 procent (54,7). Den räntebärande upplåningen medför att koncernen exponeras för ränterisk. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på koncernens resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor. Hur snabbt en varaktig förändring i räntenivåerna får genomslag på koncernens finansnetto beror på upplåningens räntebindningstid.

Trianons räntebindning uppgick till 3,5 år (3,4). Total derivatportfölj uppgick till 4 750 Mkr (5 403). Säkringsgraden uppgick till 79 procent (83) av utestående låneportfölj. Säkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym.

Cirka 10 procent (26) av lån från kreditinstitut löper med fast ränta. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,4 procent (3,9). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/-14,8 Mkr (0,3), beräknat på

den del av skulden som löper med rörlig ränta och som ej säkrats med räntederivat, för det räkenskapsår som slutar den 31 december 2025.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Med refinansierings- och likviditetsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som en följd av otillräcklig likviditet. Koncernen begränsar risken genom det finansiella målet att belåningsgraden ej ska överstiga 55 procent. Belåningsgraden per bokslutsdagen uppgick till 53,9 procent (54,7).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2025 till 6 904,6 Mkr (7 343,2), varav 0,0 Mkr (0,0) utgör utnyttjad del av checkkredit om totalt 60 Mkr (60).

Upplåning ska enligt finanspolicy ske från minst tre motparter och antal motparter vid årets utgång uppgick till elva stycken. Kovenanter ställda i finansieringsavtal beräknade på koncernnivå framgår enligt nedan. Kovenanter beräknade på dotterbolagsnivå kan förekomma men avviker ej till det sämre jämfört med koncernen. Samtliga kriterier har uppfyllts för båda räkenskapsåren.

Obligationsvillkor samt särskilda villkor gällande banklån om totalt 3,7 Mdlr innehåller ägarförändringsklausul om kontrollen över koncernen förändras.

Räntebindningsstruktur 2025-12-31

| Förfallotidpunkt, år | Volym, Mkr | Andel, % |
|----------------------|------------|----------|
| 2026                 | 2 229      | 32       |
| 2027                 | 676        | 10       |
| 2028                 | 1 150      | 17       |
| 2029                 | 250        | 4        |
| 2030 och framåt      | 2 600      | 38       |
| Summa                | 6 905      | 100      |

Finansiella derivatinstrument

Följande tabell redovisar räntederivatportföljens nominella belopp netto, marknadsvärde per bokslutsdagen, genomsnittlig effektiv ränta samt påverkan på portföljens marknadsvärde vid en förändring av marknadsräntan med +/- 1 %-enhet.

| Förfall | Nominellt belopp, Mkr | Orealiserad värdeförändring, Mkr | Genomsnittlig ränta % | Marknadsvärde om ränta +1%-enhet | Marknadsvärde om ränta -1%-enhet |
|---------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 2026    | 750                   | -4,5                             | 1,9                   | 0,0                              | 0,0                              |
| 2028    | 1 150                 | -7,9                             | 2,5                   | 31,0                             | -31,0                            |
| 2029    | 250                   | -5,7                             | 3,0                   | 9,1                              | -9,1                             |
| 2032    | 1 300                 | -28,9                            | -                     | 71,5                             | -71,5                            |
| 2034    | 1 300                 | -43,2                            | -                     | 92,4                             | -92,4                            |
| Summa   | 4 750                 | -90,2                            | 2,4                   | 203,9                            | -203,9                           |

Räntederivat om 85,7 Mkr (94,3) redovisas som långfristiga skulder. Räntederivaten är värderade till verkligt värde i balansräkningen. Det verkliga värdet har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder, se ytterligare information om beräkning av verkligt värde i not 32.

Tecknade swapavtal innebär att rörlig ränta på underliggande lån byts mot fast ränta. Säkringsredovisning tillämpas inte, utan värdeförändringarna redovisas löpande i resultaträkningen.

| Nyckeltal               | Kovenant | Andel skulder, % | 2025 | 2024 |
|-------------------------|----------|------------------|------|------|
| Räntetäckningsgrad, ggr | >1,25    | 7                | 1,9  | 1,6  |
| Räntetäckningsgrad, ggr | >1,50    | 71               | 1,9  | 1,6  |
| Belåningsgrad, %        | <60      | 67               | 53,9 | 54,7 |
| Belåningsgrad, %        | <65      | 4                | 53,9 | 54,7 |
| Belåningsgrad, %        | <70      | 7                | 53,9 | 54,7 |
| Soliditet, %            | >30      | 54               | 38,8 | 37,9 |

Kapitalbindningsstruktur

Enligt bolagets finanspolicy ska kapitalbindningstiden vara 2 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden var per bokslutsdagen 2,7 år (2,9).

Kapitalbindningsstruktur 2025-12-31, koncern

| Förfallotidpunkt, år | Volym, Mkr | Andel, % |
|----------------------|------------|----------|
| Q1 2026              | 181        | 3        |
| Q2 2026              | 90         | 1        |
| Q3 2026              | 1 084      | 16       |
| Q4 2026              | 1 777      | 26       |
| 2027                 | 1 849      | 27       |
| 2028                 | 1 559      | 23       |
| 2029                 | 5          | 0        |
| 2030 och framåt      | 360        | 5        |
| Summa                | 6 905      | 100      |

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31, koncern

| Förfallotidpunkt, år | Volym, Mkr | Andel, % |
|----------------------|------------|----------|
| 2025                 | 3 227      | 44       |
| 2026                 | 1 373      | 19       |
| 2027 och framåt      | 2 743      | 37       |
| Summa                | 7 343      | 100      |

Kapitalbindningsstruktur 2025-12-31, moderbolag

| Förfallotidpunkt, år | Volym, Mkr | Andel, % |
|----------------------|------------|----------|
| 2026                 | 1 131      | 100      |
| 2027                 | 0          | 0        |
| 2028 och framåt      | 0          | 0        |
| Summa                | 1 131      | 100      |

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31, moderbolag

| Förfallotidpunkt, år | Volym, Mkr | Andel, % |
|----------------------|------------|----------|
| 2025                 | 936        | 90       |
| 2026                 | 99         | 10       |
| 2027 och framåt      | 0          | 0        |
| Summa                | 1 035      | 100      |

Löptidsanalys odiskonterade skulder

Koncern 2025-12-31

| Förfaller inom | Räntebärande skulder | Ränte-kostnader | Leverantörs-skulder | Övriga skulder | Summa   |
|----------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------|---------|
| 3 mån          | 180,9                | 59,0            | 50,5                | 6,8            | 297,2   |
| 4–6 mån        | 89,9                 | 58,1            | 0,0                 | 0,0            | 148,0   |
| 7–9 mån        | 1 084,4              | 54,9            | 0,0                 | 0,0            | 1 139,3 |
| 10–12 mån      | 1 776,6              | 41,1            | 0,0                 | 23,4           | 1 841,1 |
| 1–2 år         | 1 848,7              | 115,5           | 0,0                 | 0,0            | 1 964,2 |
| 2–3 år         | 1 559,0              | 49,6            | 0,0                 | 0,0            | 1 608,6 |
| 3–4 år         | 5,0                  | 15,5            | 0,0                 | 0,0            | 20,5    |
| 4–5 år         | 75,0                 | 12,0            | 0,0                 | 0,0            | 87,0    |
| Mer än 5 år    | 285,1                | 204,9           | 0,0                 | 0,0            | 490,0   |
|                | 6 904,6              | 610,6           | 50,5                | 30,2           | 7 595,9 |

Koncern 2024-12-31

| Förfaller inom | Räntebärande skulder | Ränte-kostnader | Leverantörs-skulder | Övriga skulder | Summa   |
|----------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------|---------|
| 3 mån          | 453,1                | 76,4            | 50,6                | 0,0            | 580,1   |
| 4–6 mån        | 735,3                | 73,9            | 0,0                 | 0,0            | 809,2   |
| 7–9 mån        | 271,9                | 65,0            | 0,0                 | 0,0            | 336,9   |
| 10–12 mån      | 1 766,7              | 58,1            | 0,0                 | 80,8           | 1 905,6 |
| 1–2 år         | 1 373,0              | 153,5           | 0,0                 | 0,0            | 1 526,5 |
| 2–3 år         | 1 014,4              | 96,5            | 0,0                 | 0,0            | 1 110,9 |
| 3–4 år         | 1 467,4              | 45,2            | 0,0                 | 0,0            | 1 512,6 |
| 4–5 år         | 5,7                  | 10,2            | 0,0                 | 0,0            | 15,9    |
| Mer än 5 år    | 255,7                | 270,3           | 0,0                 | 0,0            | 526,0   |
|                | 7 343,2              | 849,1           | 50,6                | 80,8           | 8 323,7 |

Löptidsanalys odiskonterade skulder

Moderbolag 2025-12-31

| Förfaller inom | Räntebärande skulder | Ränte-kostnader | Leverantörs-skulder | Övriga skulder | Summa   |
|----------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------|---------|
| 3 mån          | 0,0                  | 12,7            | 11,4                | 8,4            | 32,5    |
| 4–6 mån        | 0,0                  | 12,8            | 0,0                 | 0,0            | 12,8    |
| 7–9 mån        | 159,7                | 12,3            | 0,0                 | 0,0            | 172,0   |
| 10–12 mån      | 971,7                | 5,8             | 0,0                 | 382,2          | 1 360,7 |
| 1–2 år         | 0,0                  | 10,3            | 0,0                 | 0,0            | 10,3    |
| 2–3 år         | 0,0                  | 10,3            | 0,0                 | 0,0            | 10,3    |
| 3–4 år         | 0,0                  | 2,6             | 0,0                 | 0,0            | 2,6     |
| 4–5 år         | 0,0                  | 0,0             | 0,0                 | 0,0            | 0,0     |
| Mer än 5 år    | 986,8                | 0,0             | 0,0                 | 0,0            | 986,8   |
|                | 2 118,2              | 66,8            | 11,4                | 391,6          | 2 587,9 |

Moderbolag 2024-12-31

| Förfaller inom | Räntebärande skulder | Ränte-kostnader | Leverantörs-skulder | Övriga skulder | Summa   |
|----------------|----------------------|-----------------|---------------------|----------------|---------|
| 3 mån          | 0,0                  | 11,5            | 8,1                 | 9,7            | 29,3    |
| 4–6 mån        | 456,8                | 14,7            | 0,0                 | 0,0            | 471,5   |
| 7–9 mån        | 0,0                  | 8,1             | 0,0                 | 0,0            | 8,1     |
| 10–12 mån      | 478,9                | 7,3             | 0,0                 | 761,4          | 1 247,6 |
| 1–2 år         | 99,0                 | 12,7            | 0,0                 | 0,0            | 111,7   |
| 2–3 år         | 0,0                  | 8,7             | 0,0                 | 0,0            | 8,7     |
| 3–4 år         | 0,0                  | 7,9             | 0,0                 | 0,0            | 7,9     |
| 4–5 år         | 0,0                  | 4,7             | 0,0                 | 0,0            | 4,7     |
| Mer än 5 år    | 1 151,2              | 9,6             | 0,0                 | 0,0            | 1 160,8 |
|                | 2 185,9              | 85,1            | 8,1                 | 771,1          | 3 050,2 |

Kredit- och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk avser risken att motparten i en transaktion inte kan fullgöra sitt åtagande och därmed åsamkar koncernen en förlust. För att begränsa motpartsrisken accepteras endast motparter med hög kreditvärdighet samt att engagemanget per motpart är begränsat.

Posten övriga fordringar innehåller en kortfristig reversfordran om 43,6 Mkr avseende en motpart. Fordran är säkerställd genom pant av aktier i dotterbolag. Utöver detta är den kommersiella kreditrisken inom koncernen begränsad då det inte i övrigt föreligger någon betydande kreditkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Exponering i finansiella fordringar exklusive likvida medel

| KONCERN                        |       |       | MODERBOLAG                     |         |         |
|--------------------------------|-------|-------|--------------------------------|---------|---------|
| Mkr                            | 2025  | 2024  | Mkr                            | 2025    | 2024    |
| Kundfordringar                 | 20,9  | 23,4  | Kundfordringar                 | 5,8     | 9,9     |
| Fordringar hos intresseföretag | 15,4  | 12,6  | Fordringar hos intresseföretag | 0,0     | 0,0     |
| Fordringar hos joint ventures  | 82,3  | 73,9  | Fordringar hos joint ventures  | 50,4    | 73,6    |
| Upplupna intäkter              | 10,9  | 7,1   | Fordringar hos dotterföretag   | 1 973,8 | 2 526,8 |
| Övriga fordringar              | 51,0  | 56,9  | Upplupna intäkter              | 7,1     | 4,7     |
| Summa                          | 180,5 | 173,9 | Övriga fordringar              | 45,2    | 47,6    |
|                                |       |       | Summa                          | 2 082,3 | 2 662,6 |

Av ovanstående fordringar förfaller 31,8 Mkr inom 3 månader, 52,0 Mkr inom 1 år och övriga inom 5 år. Kreditförlusten finns i posten kundfordringar.

Akkumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

| KONCERN                               |      |      | MODERBOLAG                            |      |      |
|---------------------------------------|------|------|---------------------------------------|------|------|
| Mkr                                   | 2025 | 2024 | Mkr                                   | 2025 | 2024 |
| Kundfordringar                        | 28,5 | 32,0 | Kundfordringar                        | 5,9  | 12,5 |
| Reserv för förväntade kreditförluster | -7,6 | -8,7 | Reserv för förväntade kreditförluster | -0,1 | -2,3 |
| Summa kundfordringar                  | 20,9 | 23,3 | Summa kundfordringar                  | 5,8  | 10,3 |

Under räkenskapsåret har reserv för förväntade kreditförluster minskat med -1,1 Mkr (2,3). Konstaterade kundförluster har belastat resultatet med 5,3 Mkr.

**NOT 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning**

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

| KONCERN                       |              |              | MODERBOLAG                    |              |             |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------|
| Mkr                           | 2025         | 2024         | Mkr                           | 2025         | 2024        |
| Bostäder                      | 523,1        | 501,9        | Bostäder                      | 12,4         | 11,6        |
| Lokaler                       | 239,1        | 247,6        | Lokaler                       | 77,4         | 79,0        |
| Garage- och parkeringsplatser | 25,1         | 22,9         | Garage- och parkeringsplatser | 10,9         | 9,1         |
| <b>Summa</b>                  | <b>787,3</b> | <b>772,5</b> | <b>Summa</b>                  | <b>100,7</b> | <b>99,7</b> |

Koncernens förvaltningsfastigheter upplåts genom operationella leasingavtal. Nedan redovisas framtida ackumulerade minimileasebetalningar avseende hyresintäkter. Uppgifterna baseras på antagandet att samtliga icke-uppsägningsbara leasingavtal sägs upp vid första möjliga tidpunkt efter balansdagen och inte förnyas.

Bostadshyresavtal har en uppsägningstid om tre månader och parkeringsavtal har en uppsägningstid om tre till nio månader. Dessa avtal bedöms vara av långsiktig karaktär. I enlighet med upplysningskraven redovisas därför årshyran för dessa avtal.

För övriga leasingavtal redovisas en förfallostruktur avseende kontrakterade hyresintäkter, exklusive bostads- och parkeringsavtal, hänförliga till kommersiella lokaler och samhällsfastigheter. Förfallostrukturen inkluderar inte effekter av framtida indexregleringar av hyrorna.

| KONCERN                                                                            |              | KONCERN                                                                            |              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Mkr                                                                                | 2025         | Mkr                                                                                | 2024         |
| Bostadshyreskontrakt, årshyra                                                      | 537,0        | Bostadshyreskontrakt, årshyra                                                      | 557,7        |
| Parkeringsintäkter                                                                 | 25,1         | Parkeringsintäkter                                                                 | 23,1         |
| <b>Framtida avtalade hyresinbetalningar, exkl. bostäder och parkeringsintäkter</b> |              | <b>Framtida avtalade hyresinbetalningar, exkl. bostäder och parkeringsintäkter</b> |              |
| 2026                                                                               | 240,5        | 2025                                                                               | 251,5        |
| 2027                                                                               | 215,9        | 2026                                                                               | 227,4        |
| 2028                                                                               | 177,2        | 2027                                                                               | 179,1        |
| 2029                                                                               | 132,5        | 2028                                                                               | 137,7        |
| 2030                                                                               | 86,8         | 2029                                                                               | 98,7         |
| Senare än fem år                                                                   | 49,6         | Senare än fem år                                                                   | 69,0         |
| <b>Summa</b>                                                                       | <b>902,5</b> | <b>Summa</b>                                                                       | <b>963,4</b> |

| Kontraktsförfallostruktur          | Antal kontrakt | Årligt kontraktsvärde, Mkr | Andel, %   | Totalt kontraktsvärde under avtalstiden, Mkr | Andel, %   |
|------------------------------------|----------------|----------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|
| Kommersiella lokalkontrakt, löptid |                |                            |            |                                              |            |
| 2026                               | 109            | 25,4                       | 10         | 22,4                                         | 2          |
| 2027                               | 87             | 38,7                       | 16         | 63,6                                         | 7          |
| 2028                               | 70             | 47,7                       | 20         | 120,9                                        | 13         |
| 2029                               | 49             | 45,7                       | 19         | 158,7                                        | 17         |
| 2030                               | 26             | 37,2                       | 15         | 174,7                                        | 18         |
| Övriga t.o.m. 2041                 | 38             | 49,6                       | 20         | 406,2                                        | 43         |
| <b>Summa</b>                       | <b>379</b>     | <b>244,3</b>               | <b>100</b> | <b>946,5</b>                                 | <b>100</b> |

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalthyreskontrakt uppgick till 3,9 år.

**NOT 5 Övriga rörelseintäkter**

| KONCERN                            |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Mkr                                | 2025 2024       |
| Lönerelaterade ersättningar/bidrag | 1,4 1,4         |
| Försäkringersättning               | 0,8 0,6         |
| Övriga rörelseintäkter             | 3,0 8,7         |
| <b>Summa</b>                       | <b>5,2 10,7</b> |

| MODERBOLAG             |                |
|------------------------|----------------|
| Mkr                    | 2025 2024      |
| Övriga rörelseintäkter | 3,2 4,9        |
| <b>Summa</b>           | <b>3,2 4,9</b> |

**NOT 6 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag**

| KONCERN                    |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Mkr                        | 2025 2024          |
| El- och värmekostnader     | 84,2 79,9          |
| Övriga driftskostnader     | 23,9 25,0          |
| Reparation och underhåll   | 46,6 43,2          |
| Fastighetsskatt            | 22,5 23,3          |
| Personalkostnader          | 22,3 22,2          |
| Övriga fastighetskostnader | 63,3 59,2          |
| <b>Summa</b>               | <b>262,8 252,9</b> |

| MODERBOLAG                 |                  |
|----------------------------|------------------|
| Mkr                        | 2025 2024        |
| El- och värmekostnader     | 12,2 10,6        |
| Övriga driftskostnader     | 2,0 2,1          |
| Reparation och underhåll   | 3,4 4,7          |
| Fastighetsskatt            | 7,2 6,5          |
| Övriga fastighetskostnader | 8,5 7,0          |
| <b>Summa</b>               | <b>33,3 30,9</b> |

| KONCERN           |                  |
|-------------------|------------------|
| Mkr               | 2025 2024        |
| Externa kostnader | 28,0 30,4        |
| Personalkostnader | 44,5 36,3        |
| Avskrivningar     | 2,2 2,0          |
| <b>Summa</b>      | <b>74,7 68,7</b> |

Externa kostnader avser i huvudsak koncernledning, IT, marknadsföring, finansiella rapporter, konstaterade kundförluster samt revisionsarvode.

NOT 7 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

| KONCERN              |      |      | MODERBOLAG           |      |      | STYRELSE       |      |      | LEDANDE BEFATTNINGS-HAVARE |      |      |
|----------------------|------|------|----------------------|------|------|----------------|------|------|----------------------------|------|------|
| Medeltalet anställda | 2025 | 2024 | Medeltalet anställda | 2025 | 2024 | Könsfördelning | 2025 | 2024 | Könsfördelning             | 2025 | 2024 |
| Kvinnor              | 31   | 35   | Kvinnor              | 5    | 5    | Kvinnor        | 1    | 2    | Kvinnor                    | 4    | 2    |
| Män                  | 51   | 51   | Män                  | 3    | 3    | Män            | 5    | 4    | Män                        | 4    | 3    |
| Summa                | 82   | 86   | Summa                | 8    | 8    | Summa          | 6    | 6    | Summa                      | 8    | 5    |

| KONCERN                                         |      |      | MODERBOLAG                                      |      |      |
|-------------------------------------------------|------|------|-------------------------------------------------|------|------|
| Mkr                                             |      |      | Mkr                                             |      |      |
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 2025 | 2024 | Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | 2025 | 2024 |
| Löner och andra ersättningar                    |      |      | Löner och andra ersättningar                    |      |      |
| Verkställande direktör                          |      |      | Verkställande direktör                          |      |      |
| Grundlön                                        | 2,4  | 2,3  | Grundlön                                        | 2,4  | 2,3  |
| Övriga ledande befattningshavare                |      |      | Övriga ledande befattningshavare                |      |      |
| Grundlön                                        | 7,6  | 4,1  | Grundlön                                        | 6,5  | 3,1  |
| Övriga anställda                                | 31,7 | 34,2 | Övriga anställda                                | 0,7  | 3,7  |
| Summa                                           | 41,7 | 40,6 | Summa                                           | 9,6  | 9,1  |
| Pensionskostnader                               |      |      | Pensionskostnader                               |      |      |
| Verkställande direktör                          | 1,8  | 1,7  | Verkställande direktör                          | 1,8  | 1,7  |
| Övriga ledande befattningshavare                | 2,1  | 1,1  | Övriga ledande befattningshavare                | 1,9  | 0,9  |
| Övriga anställda                                | 1,8  | 2,6  | Övriga anställda                                | 0,2  | 0,7  |
| Övriga sociala kostnader                        |      |      | Övriga sociala kostnader                        |      |      |
| Verkställande direktör                          | 1,7  | 1,1  | Verkställande direktör                          | 1,7  | 1,1  |
| Övriga ledande befattningshavare                | 3,1  | 1,6  | Övriga ledande befattningshavare                | 2,5  | 1,2  |
| Övriga anställda                                | 10,2 | 11,4 | Övriga anställda                                | 0,3  | 1,4  |
| Summa                                           | 20,7 | 19,5 | Summa                                           | 8,4  | 7,0  |

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, pensionsförmåner och övriga förmåner. Möjlighet finns att omvandla fast lön till pensionsavsättning. Övriga ledande befattningshavare utgörs av vice VD och ekonomichef, förvaltningschef, transaktionschef samt affärsutvecklingschef. Inga aktiekursrelaterade ersättningar finns. Total ersättning till verkställande direktören uppgick till 4,5 Mkr (4,0).

Ersättning till verkställande direktören har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares ersättningar har beslutats av verkställande direktören i samråd med styrelsens ordförande och i enlighet med gällande ersättningsriktlinjer antagna vid årsstämma.

Avgångsvederlaget är enligt anställningsavtal med verkställande direktören motsvarande 6 månadslöner, 1,2 Mkr (1,1).

Avsättning för direktpension i form av kapitalförsäkring har nettoredovisats i balansräkningen både i koncern och moderbolaget. Totalt belopp uppgick till 8,2 Mkr (6,3) vid periodens utgång.

Tilldelning av rätter inom aktiesparprogram har skett under december 2025. Av total tilldelning om 75 229 rätter har medlemmar av ledningsgruppen exklusive VD tilldelats 61 913 rätter, vilket innebär en maximal tilldelning av prestationsaktier om 247 652 aktier till ledande befattningshavare om samtliga mål uppfylls.

Förutsättningar för tilldelning är kopplat till ett finansiellt mål (avkastning på eget kapital) samt två hållbarhetsmål (genomsnittlig energiförbrukning och serviceindex), och programmet förfaller under år 2028. Det verkliga värdet, beräknat till cirka 7,7 mkr, varav ledningen 7,2 Mkr, har beräknats utifrån antal beräknade tilldelade aktier vid uppfyllande av samtliga mål samt en genomsnittlig börskurs över 3 år, där börskursen i enlighet med villkoren räknas upp med 5% per år. Värdet kommer att redovisas som personalkostnad över åren 2026 och 2027.

| KONCERN                                               |      |      |
|-------------------------------------------------------|------|------|
| Ersättning till styrelsen som påverkat årets resultat | 2025 | 2024 |
| Richard Hultin                                        | 265  | 158  |
| Viktoria Bergman                                      | 165  | 384  |
| Axel Barchan                                          | 0    | 75   |
| Joel Eklund                                           | 0    | 0    |
| Patrik Emanuelsson                                    | 198  | 189  |
| Emil Hjalmarsson                                      | 0    | 0    |
| Jens Ismunden                                         | 0    | 90   |
| Sofie Karlsryd                                        | 0    | 75   |
| Summa                                                 | 628  | 971  |

Styrelsearvode har, i enlighet med beslut enligt årsstämma, utgått med 330 000 kronor (330 000) till styrelseordföranden samt med 165 000 kronor (165 000) per person till övriga styrelseledamöter undantaget anställda av bolaget eller representanter för huvudägarna. Ersättning till revisionsutskottets ledamöter har utgått med 66 000 kronor (66 000) till ordföranden i revisionsutskottet samt 33 000 kronor (33 000) vardera till ledamöterna.

NOT 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

| KONCERN                                     |      |      | MODERBOLAG                                  |      |      |
|---------------------------------------------|------|------|---------------------------------------------|------|------|
| Mkr                                         | 2025 | 2024 | Mkr                                         | 2025 | 2024 |
| Forvis Mazars AB                            |      |      | Forvis Mazars AB                            |      |      |
| Revisionsuppdrag                            | 2,4  | 2,5  | Revisionsuppdrag                            | 2,4  | 2,5  |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | 0,8  | 0,9  | Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag | 0,8  | 0,9  |
| Summa                                       | 3,2  | 3,4  | Summa                                       | 3,2  | 3,4  |

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete med den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet avses olika typer av kvalitetstjänster.  
Övriga uppdrag är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

NOT 9 Resultat från andelar i koncernföretag

| MODERBOLAG                                    |       |       |
|-----------------------------------------------|-------|-------|
| Mkr                                           | 2025  | 2024  |
| Resultatandel koncernbolag                    | 2,9   | 2,0   |
| Resultat försäljning andelar i koncernföretag | 149,8 | 1,0   |
| Nedskrivning andelar i koncernföretag         | -3,1  | -94,6 |
| Summa                                         | 149,6 | -91,6 |

NOT 10 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

| KONCERN                                                    |      |      | MODERBOLAG                                                |      |       |
|------------------------------------------------------------|------|------|-----------------------------------------------------------|------|-------|
| Mkr                                                        | 2025 | 2024 | Mkr                                                       | 2025 | 2024  |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures | 9,4  | 10,0 | Nedskrivning andelar i intresseföretag och joint ventures | 0,0  | -15,8 |
| Summa                                                      | 9,4  | 10,0 | Resultat från försäljning joint venture                   | 0,0  | 45,2  |
|                                                            |      |      | Summa                                                     | 0,0  | 29,4  |

NOT 11 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

| KONCERN              |      |      | MODERBOLAG                   |      |      |
|----------------------|------|------|------------------------------|------|------|
| Mkr                  | 2025 | 2024 | Mkr                          | 2025 | 2024 |
| Finansiella intäkter |      |      | Finansiella intäkter         |      |      |
| Ränteintäkter övriga | 13,9 | 14,7 | Ränteintäkter koncernföretag | 70,6 | 72,2 |
| Summa                | 13,9 | 14,7 | Ränteintäkter övriga         | 12,9 | 14,1 |
|                      |      |      | Summa                        | 83,5 | 86,2 |

NOT 12 Leasingavtal

Enligt IFRS 16 redovisas alla leasingavtal i balansräkningen, förutom korttidsleasing och leasing av mindre värde. Per bokslutsdatum har koncernen hyresavtal avseende tomträtter som redovisas som nyttjanderättstillgång i balansräkningen.

| Mkr                                                        | 2025  | 2024  |
|------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Materiella anläggningstillgångar, Nyttjanderätt tomträtter |       |       |
| Ingående värde                                             | 182,4 | 181,5 |
| Tillkommande avtal                                         | 0,0   | 0,9   |
| Utgående värde                                             | 182,4 | 182,4 |
| Långfristiga skulder, leasingskuld                         |       |       |
| Ingående värde                                             | 182,4 | 181,5 |
| Tillkommande avtal                                         | 0,0   | 0,9   |
| Utgående värde                                             | 182,4 | 182,4 |
| Räntekostnader för leasingskulder                          | 6,1   | 6,1   |

Det totala kassaflödet för leasingavtal uppgick till -6,1 Mkr (-6,1).  
På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

**Förfallotidpunkter leasingavtal**  
Nedan anges förfallotider för nominella värden, utefter befintliga kontraktstider. Förlängning sker löpande och härav är skulden ovan beräknad utifrån evighet.

| KONCERN        |      |      |
|----------------|------|------|
| Mkr            | 2025 | 2024 |
| Inom 1 år      | 7,3  | 6,1  |
| Mellan 1–5 år  | 22,9 | 25,2 |
| Senare än 5 år | 29,2 | 34,2 |
| Summa          | 59,4 | 65,5 |

**NOT 13** Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

| Mkr                          | KONCERN      |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Finansiella kostnader        | 2025         | 2024         |
| Räntekostnader övriga        | 251,2        | 293,9        |
| Övriga finansiella kostnader | 5,6          | 5,1          |
| <b>Summa</b>                 | <b>256,8</b> | <b>298,9</b> |

**NOT 14** Bokslutsdispositioner

| Mkr                    | MODERBOLAG  |             |
|------------------------|-------------|-------------|
|                        | 2025        | 2024        |
| Erhållna koncernbidrag | 36,4        | 66,9        |
| Lämnade koncernbidrag  | 0,0         | -0,8        |
| Periodiseringsfond     | 1,8         | -10,7       |
| <b>Summa</b>           | <b>38,2</b> | <b>55,4</b> |

| Mkr                           | MODERBOLAG  |             |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Finansiella kostnader         | 2025        | 2024        |
| Räntekostnader koncernföretag | 23,2        | 37,7        |
| Räntekostnader övriga         | 41,1        | 3,5         |
| Övriga finansiella kostnader  | 4,9         | 4,8         |
| <b>Summa</b>                  | <b>69,2</b> | <b>46,0</b> |

**NOT 15** Skatt på årets resultat

| Mkr                                                                     | KONCERN      |              |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                         | 2025         | 2024         |
| <i>Aktuell skatt</i>                                                    |              |              |
| Årets skatteintäkt/skattekostnad                                        | -22,8        | -22,9        |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                        | -0,4         | -0,7         |
| <b>Summa aktuell skatt</b>                                              | <b>-23,1</b> | <b>-23,6</b> |
| <i>Uppskjuten skatt</i>                                                 |              |              |
| Obeskattade reserver                                                    | -4,3         | -7,8         |
| Finansiella instrument                                                  | -1,9         | -11,9        |
| Underskottsavdrag                                                       | 21,7         | 45,4         |
| Skiltnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden | -70,3        | -83,4        |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                           | <b>-54,8</b> | <b>-57,7</b> |
| <b>Summa skatt</b>                                                      | <b>-77,9</b> | <b>-81,3</b> |
| Resultat före skatt                                                     | 386,5        | 306,1        |
| Skatt enligt gällande skattesats                                        | -79,6        | -63,1        |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                        | -0,4         | -0,7         |
| Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag                                | -6,1         | -9,5         |
| Effekt av resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures    | 1,9          | 2,1          |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                              | 0,0          | 0,1          |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                               | -5,0         | -20,2        |
| Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader                      | 0,6          | 0,0          |
| Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader                   | 11,5         | 10,5         |
| Övriga poster                                                           | -0,9         | -0,5         |
| <b>Summa skattekostnad</b>                                              | <b>-77,9</b> | <b>-81,3</b> |

| Mkr                                                                     | MODERBOLAG  |              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
|                                                                         | 2025        | 2024         |
| <i>Aktuell skatt</i>                                                    |             |              |
| Årets skatteintäkt/skattekostnad                                        | 0,0         | -6,6         |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                        | 1,1         | -0,1         |
| <b>Summa aktuell skatt</b>                                              | <b>1,1</b>  | <b>-6,7</b>  |
| <i>Uppskjuten skatt</i>                                                 |             |              |
| Finansiella instrument                                                  | -18,4       | -13,9        |
| Underskottsavdrag                                                       | 15,1        | -0,6         |
| Skiltnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden | 3,0         | -3,2         |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                                           | <b>-0,3</b> | <b>-17,7</b> |
| <b>Summa skatt</b>                                                      | <b>0,8</b>  | <b>-24,4</b> |
| Resultat före skatt                                                     | 165,8       | -7,0         |
| Skatt enligt gällande skattesats                                        | -34,2       | 1,4          |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                        | 1,1         | -0,1         |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter                              | 30,9        | 18,1         |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader                               | 0,0         | -48,5        |
| Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader                      | 0,0         | 5,6          |
| Justering av temporära skillnader                                       | 3,6         | -1,2         |
| Övriga poster                                                           | -0,7        | 0,3          |
| <b>Summa skattekostnad</b>                                              | <b>0,8</b>  | <b>-24,4</b> |

NOT 16

Resultat per aktie

|                                                                                            | 2025  | 2024  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kronor per aktie före utspädning  | 1,61  | 1,11  |
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kronor per aktie efter utspädning | 1,61  | 1,11  |
| Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare                                    | 308,6 | 224,8 |
| Utdelning hybridobligation                                                                 | -5,2  | -8,1  |
| Årets resultat efter avdrag utdelning hybridobligation                                     | 303,4 | 216,7 |

Resultat per aktie före och efter utspädning

Beräkningen av resultat per aktie före utspädning har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för utdelning hybridobligation och på ett vägt genomsnittligt antal utestående aktier (tusental) under 2025 uppgående till 188 363,7 (195 934,8).

Sedan december 2025 finns ett prestationsbaserat incitamentsprogram i form av ett aktiesparprogram, vilket leder till utspädning. Då antal utspädande aktier ej är ett väsentligt antal, maximalt 263 918 aktier om samtliga prestationsmål uppfylls, blir resultat per aktie efter utspädning, efter avrundning, 1,61 dvs. samma som resultat per aktie före utspädning. Genomsnittligt antal aktier efter utspädning uppgår således till 188 627,6.

|                                                             | 2025       | 2024       |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Antal aktier 31 december                                    | 184 374,70 | 200 374,70 |
| Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning | 188 363,70 | 195 934,80 |

NOT 17

Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

| Mkr                                                 | KONCERN  |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Förvaltningsfastigheter                             | 2025     | 2024     |
| Ingående balans                                     | 13 189,9 | 12 288,7 |
| Investeringar via bolag                             | 164,0    | 610,0    |
| Investeringar i nya förvaltningsfastigheter         | 0,0      | 35,9     |
| Investeringar i befintliga fastigheter <sup>1</sup> | 211,1    | 194,5    |
| Försäljning                                         | -1 133,1 | -95,4    |
| Försäljning till intresseföretag och joint ventures | -65,0    | 0,0      |
| Värdeförändring                                     | 191,0    | 156,2    |
| Utgående redovisat värde                            | 12 557,9 | 13 189,9 |

<sup>1</sup> Investeringar har minskat med 0,0 Mkr (0,0) i statligt investeringsstöd.

Statliga bidrag har minskat anskaffningsvärdet ackumulerat med 141,5 Mkr. Räntekostnad om 18,9 Mkr (33,4) har aktiverats i koncernen under året.

Årets värdeförändring av kvarstående fastigheter uppgick till 194,3 Mkr (165,2) och årets värdeförändring av avyttrade fastigheter uppgick till -3,3 Mkr (-9,0).

| Mkr                                  | MODERBOLAG |         |
|--------------------------------------|------------|---------|
| Byggnad och mark                     | 2025       | 2024    |
| Ingående anskaffningsvärde           | 1 120,3    | 1 112,0 |
| Investeringar                        | 17,7       | 8,3     |
| Utgående anskaffningsvärde           | 1 138,0    | 1 120,3 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar  | -289,7     | -245,3  |
| Årets avskrivningar                  | -43,6      | -44,4   |
| Utgående ackumulerade avskrivningar  | -333,2     | -289,7  |
| Ingående ackumulerade uppskrivningar | 9,9        | 9,9     |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 9,9        | 9,9     |
| Utgående redovisat värde             | 814,7      | 840,5   |

| Påverkan på periodens resultat                                                        | KONCERN |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Mkr                                                                                   | 2025    | 2024   |
| Fastighetsintäkter                                                                    | 787,3   | 772,5  |
| Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter      | -261,9  | -252,0 |
| Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter | -0,9    | -0,9   |

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 121 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar sig på 76 procent (75) bostäder samt 24 procent (25) samhälls-/kommersiella fastigheter. Fastigheterna har värderats externt i december 2025 enligt nedan.

| Mkr                             | KONCERN  |          |
|---------------------------------|----------|----------|
| Förvaltningsfastigheter enligt: | 2025     | 2024     |
| Extern värdering                | 10 684,7 | 11 442,8 |
| Intern värdering                | 1 722,0  | 1 596,7  |
| Pågående projekt                | 151,2    | 150,3    |
| Utgående redovisat värde        | 12 557,9 | 13 189,8 |

Förvaltningsfastigheter i Trianons bestånd värderas till verkligt värde antingen genom externa värderingar av oberoende externa värderare eller genom interna värderingar.

Under räkenskapsåret 2025 har cirka 99 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderats. I december 2025 värderades cirka 85 procent av fastighetsbeståndet och resterande fastigheter har internvärderats per bokslutsdatum. Externa värderingar har utförts av Forum Fastighetsekonomi AB, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner samt Newsec Advisory Sweden AB.

Externvärderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadssposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperi-

odens slut. För värderingarna har en fem- till tjugoårig kalkylperiod använts.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda fastighetstransaktioner inom respektive delmarknad. Antalet jämförelseobjekt som bytt ägare på den öppna marknaden kan ibland vara få, vilket kan göra det svårare att härleda avkastningskravet under vissa perioder. I avsaknad av transaktioner kan information istället hämtas från liknande orter eller likartade fastigheter. I avsaknad av transaktioner som helhet baseras bedömningen på rådande makroekonomiska faktorer.

| Värderingsantaganden                           | 2025    | 2024    |
|------------------------------------------------|---------|---------|
| Inflation, % 2026                              | 1-2     | 1       |
| Inflation, % 2027 och framåt (2025 och framåt) | 2       | 2       |
| Kalkylränta, % <sup>1</sup>                    | 4,8–8,9 | 4,7–9,0 |
| Avkastningskrav, %                             | 2,8–6,8 | 2,8–7,0 |

Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning. Inflationen förväntas på lång sikt vara oförändrad medan inflationsförväntningarna i det korta perspektivet höjts från 1 till 2 procent.

<sup>1</sup> Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av priset som en investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt.

Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall ligger i en normal marknad på +/- 5–10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Trianons fastighetsvärde och därmed resultat före skatt med +/- 628 Mkr.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning. Parametrarna marknadshyra, drifts- och underhållskostnader samt nuvarande vakansgrader utgör observerbara data. Direktavkastningskrav, kalkylränta och långsiktig vakansgrad utgör icke observerbara data.

Känslighetsanalysen ger en förenklad bild då olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav. Det mest väsentliga inbördes

Projektfastigheter externvärderas då de har en färdigstäl- landegrad som är tillräckligt hög för att möjliggöra en till- förlitlig värdering. Fram till dess värderas fastigheterna till anskaffningsvärde. Därefter beräknas värdeförändringen för projektet i förhållande till färdigställandegrad.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (defini- tion finns i not 32). Med nivå 3 avses verkligtvärdehierar- kin enligt IFRS 13. Skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde, och därmed realiserade värdeföränd- ringar, fastställs årligen utifrån värdering.

sambandet mellan observerbara indata och andra icke observerbara indata är sambandet mellan fastighetens risk i kassaflödet och fastighetens bedömda avkast- ningskrav. Vakans är ett exempel på en parameter som har effekt både på fastighetens framtida kassaflöde samt marknadens betalningsvilja för fastigheten. Både ökad och minskad vakans har betydelse för kassaflödet och kan innebära högre eller lägre avkastningskrav. Inflation är ytterligare en parameter som kan påverka fastighets- värderingen på olika sätt. En högre inflation leder till både högre hyresintäkter och driftskostnader och kan även påverka avkastningskravet. Därav kan högre inflation bidra till både högre, oförändrade eller lägre fastighetsvärden.

Kalkylränta och direktavkastning är parametrar som har stor betydelse på fastigheternas värde. Vid en ökad kalkylränta stiger direktavkastningen och kan därmed leda till minskade fastighetsvärden. På samma sätt kan en lägre kalkylränta leda till lägre avkastningskrav och därmed till ökade fastighetsvärden, vilket framgår av känslighetsanalysen nedan. Kalkylräntan motsvarar mark- nadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans

storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssam- mansättning mm.

Vid ingången av 2025 låg styrräntan på 2,75 procent. Under året sänktes denna vid fyra tillfällen för att vid utgången av 2025 ligga på 1,75 procent. Fortsatta sänkningar av räntor, bättre tillgång på finansiering, lägre avkastningskrav samt ökade kassaflöden beroende på

hyreshöjningar kan leda till positiva värdeförändringar under 2026.

Nedan visas enligt företagsledningen rimliga tänkbara scenarion i hur observerbara och icke observerbara data kan komma att förändras och därmed påverka kommande räkenskapsår.

Resultateffekt fastighetsvärderingar

| Mkr                   | Förändring +/-   | Bostäder     | Samhäll/kommersiellt | Summa        |
|-----------------------|------------------|--------------|----------------------|--------------|
| Direktavkastningskrav | 0,5 procentenhet | -759/984     | -174/228             | -933/1 212   |
| Kalkylränta           | 0,5 procentenhet | -259/272     | -72/79               | -331/351     |
| Marknadshyra          | 5 procent        | 666/-666     | 164/-164             | 830/-830     |
| Drift och underhåll   | 5 procent        | -176/176     | -30/30               | -206/206     |
| Marknadshyra          | 10 procent       | 1 332/-1 332 | 327/-327             | 1 659/-1 659 |
| Drift och underhåll   | 10 procent       | -351/351     | -60/60               | -411/411     |
| Långsiktig vakans     | 5 procentenhet   | -563         | -175                 | -738         |

I tabellen ovan visas effekten av förändring av parametrarna marknadshyra och drifts- och underhållskostnader med både 5 och 10 procent. Förändring med 5 procent ligger i linje med utvecklingen under 2025 och 10 procent är ett vedertaget antagande i externa värderares känslighetsanalyser.

Antaganden per segment vid fastställande av verkligt värde

|                     |        | Bostäder | Samhäll/kommersiellt |
|---------------------|--------|----------|----------------------|
| Direktavkastning    | %      | 2,8–5,1  | 4,2–6,8              |
| Kalkylränta         | %      | 4,8–7,2  | 6,2–8,9              |
| Långsiktig vakans   | %      | 0,0–6,5  | 0,0–20,0             |
| Drift och underhåll | kr/kvm | 385–779  | 189–1 862            |

<sup>2</sup> I några av bostadsfastigheterna finns inslag av kommersiella ytor vilket är beaktat i den långsiktiga vakansen.

NOT 18 Maskiner och inventarier

| KONCERN                                         |              |              | MODERBOLAG                                      |             |             |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Mkr                                             | 2025-12-31   | 2024-12-31   | Mkr                                             | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 16,1         | 13,7         | Ingående anskaffningsvärde                      | 1,5         | 1,4         |
| Investeringar                                   | 1,8          | 2,4          | Investeringar                                   | 2,5         | 0,1         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>17,9</b>  | <b>16,1</b>  | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4,0</b>  | <b>1,5</b>  |
| Ingående ackumulerade avskrivningar             | -11,6        | -10,1        | Ingående ackumulerade avskrivningar             | -1,1        | -0,9        |
| Årets avskrivningar                             | 0,6          | -1,5         | Årets avskrivningar                             | -0,1        | -0,2        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-11,0</b> | <b>-11,6</b> | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1,2</b> | <b>-1,1</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6,9</b>   | <b>4,5</b>   | <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>2,8</b>  | <b>0,4</b>  |

NOT 19 Andelar i koncernföretag

| MODERBOLAG                        |                |                |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Mkr                               | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde        | 1 230,9        | 1 125,1        |
| Investeringar                     | 148,6          | 124,1          |
| Försäljningar                     | -267,0         | -4,9           |
| Aktieägartillskott                | 34,3           | 81,3           |
| Nedskrivning                      | -3,1           | -94,6          |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>1 143,7</b> | <b>1 230,9</b> |

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag.

| Företag                           | Organisations-nummer | Säte  | Antal andelar | Kapital-andel, % | Bokfört värde 2025-12-31 | Bokfört värde 2024-12-31 |
|-----------------------------------|----------------------|-------|---------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastighets AB Sockerbetan Holding | 556878-0562          | Malmö | 500           | 100              | 0,2                      | 0,2                      |
| Hyllinge Fastighets AB            | 559235-5613          | Malmö | 250           | 100              | 9,2                      | 9,2                      |
| Lärjungen Lägenheter 11 AB        | 556875-5226          | Malmö | 1 000         | 100              | 38,0                     | 38,0                     |
| Skattmåsen po Limhamn KB          | 969716-8814          | Malmö |               | 100              | 43,3                     | 40,4                     |
| Söderfrö Fastighets AB            | 556653-9960          | Malmö | 500           | 100              | 6,5                      | 6,3                      |
| Trianon Antilopen AB              | 556910-8987          | Malmö | 50 000        | 100              | 8,9                      | 8,9                      |
| Trianon Beckasinen AB             | 559254-3432          | Malmö | 250           | 100              | 1,0                      | 1,0                      |
| Trianon Bunkeflostrand AB         | 559150-9558          | Malmö | 500           | 100              | 0,1                      | 0,1                      |
| Trianon Docenten 4 AB             | 556989-3109          | Malmö | 500           | 100              | 3,1                      | 3,1                      |
| Trianon Docenten 8 AB             | 556627-2026          | Malmö | 1 000         | 100              | 3,6                      | 3,6                      |
| Trianon Fastighetsutveckling AB   | 559257-0138          | Malmö | 250           | 100              | 0,5                      | 0,5                      |
| Trianon Folke AB                  | 559296-3556          | Malmö | 25 000        | 100              | 7,0                      | 7,0                      |
| Trianon Gunghästen AB             | 556953-6344          | Malmö | 500           | 100              | 47,0                     | 47,0                     |
| Trianon Hyllie AB                 | 559106-8795          | Malmö | 500           | 100              | 4,4                      | 4,4                      |
| Trianon Hälsingör AB              | 559254-3440          | Malmö | 250           | 100              | 0,0                      | 0,0                      |
| Trianon Härsjön AB                | 556734-7694          | Malmö | 10            | 100              | 20,6                     | 20,6                     |
| Trianon Invest AB                 | 556258-6239          | Malmö | 1 500         | 100              | 6,4                      | 6,4                      |
| Trianon Jordlotten AB             | 559155-0248          | Malmö | 500           | 100              | 14,8                     | 12,6                     |
| Trianon Korpen AB                 | 559257-0146          | Malmö | 250           | 100              | 0,0                      | 0,0                      |
| Trianon Lerteglet 2 AB            | 556935-0407          | Malmö | 500           | 100              | 19,1                     | 9,1                      |
| Trianon Macken AB                 | 556717-8164          | Malmö | 1 000         | 100              | 7,0                      | 7,0                      |
| Trianon Mozart I AB               | 559133-5087          | Malmö | 50 000        | 100              | 29,1                     | 11,1                     |
| Trianon Polstjärnan AB            | 556648-6204          | Malmö | 34 978 468    | 100              | 647,6                    | 647,6                    |
| Trianon Projekt Holding AB        | 559388-1716          | Malmö | 250           | 100              | 0,0                      | 0,0                      |
| Trianon Resursen AB               | 556082-2610          | Malmö | 1 000         | 100              | 28,1                     | 29,4                     |

| Företag                     | Organisations-nummer | Säte  | Antal andelar | Kapitalandel, % | Bokfört värde 2025-12-31 | Bokfört värde 2024-12-31 |
|-----------------------------|----------------------|-------|---------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| Trianon Sege Park AB        | 559058-8348          | Malmö | 500           | 100             | 5,2                      | 5,2                      |
| Trianon Seved AB            | 559155-0271          | Malmö | 500           | 100             | 0,0                      | 0,0                      |
| Trianon Skrattnåsen AB      | 556696-8763          | Malmö | 2 500         | 100             | 0,8                      | 0,8                      |
| Trianon Slussen AB          | 556939-3910          | Malmö | 500           | 100             | 1,4                      | 1,4                      |
| Trianon Smedjan AB          | 559225-5284          | Malmö | 500           | 100             | 2,4                      | 0,2                      |
| Trianon Sorgenfri AB        | 559212-7442          | Malmö | 500           | 100             | 0,5                      | 0,5                      |
| Trianon Spiralen 10 KB      | 969628-2525          | Malmö |               | 100             | 0,2                      | 0,2                      |
| Trianon Svedala 25 AB       | 559165-1558          | Malmö | 500           | 100             | 0,1                      | 0,1                      |
| Trianon Svedala 8:16 AB     | 556680-8480          | Malmö | 1 000         | 100             | 13,5                     | 13,5                     |
| Trianon Svedalagården AB    | 559290-9658          | Malmö | 250           | 100             | 130,5                    | 130,5                    |
| Trianon Tegelstenen 1 AB    | 559221-3051          | Malmö | 500           | 100             | 0,1                      | 0,1                      |
| Trianon Tegelstenen 7 AB    | 559254-3580          | Malmö | 500           | 100             | 7,2                      | 7,2                      |
| Trianon Tegelstenen 26 AB   | 559387-5981          | Malmö | 250           | 100             | 0,0                      | 0,0                      |
| Trianon Tegelstenen 27 AB   | 559387-5957          | Malmö | 250           | 100             | 0,0                      | 0,0                      |
| Trianon Tegelstenen 29 AB   | 559396-7010          | Malmö | 250           | 100             | 0,0                      | 0,0                      |
| Trianon Vallen AB           | 556406-8822          | Malmö | 1 000         | 100             | 11,1                     | 11,1                     |
| Trianon Vivaldi AB          | 559165-1608          | Malmö | 500           | 100             | 0,1                      | 0,1                      |
| Trianon Vårsången 2 AB      | 556984-5646          | Malmö | 500           | 100             | 5,1                      | 5,1                      |
| Trianon Vårsången AB        | 556645-6819          | Malmö | 1 000         | 100             | 20,4                     | 20,4                     |
| Vårsången Invest AB         | 559023-3788          | Malmö | 500           | 100             | 0,1                      | 0,1                      |
| Sydsvenska Hem Passaren AB  | 559178-4474          | Malmö |               | 0               | 0,0                      | 7,0                      |
| Sydsvenska Hem Skurup AB    | 559098-6351          | Malmö |               | 0               | 0,0                      | 15,3                     |
| Sydsvenska Hem Västeräng AB | 559410-8473          | Malmö |               | 0               | 0,0                      | 0,0                      |
| Sydsvenska Hem Ystad AB     | 556929-7814          | Malmö |               | 0               | 0,0                      | 57,8                     |
| Sydsvenska Hem Östergård AB | 559250-4848          | Malmö |               | 0               | 0,0                      | 41,2                     |
|                             |                      |       |               |                 | <b>1 143,7</b>           | <b>1 230,9</b>           |

Koncernen äger genom ovan nämnda dotterföretag 100 procent i ytterligare 67 bolag, vilka framgår i respektive dotterföretags årsredovisning. Av ovan redovisade dotterbolag utgör 23 st moderbolag i underkoncerner. Samtliga dotterbolag är helägda bolag och alla har säte i Malmö. Totalt finns i koncernen 112 (116) bolag.

**NOT 20** Andelar i intresseföretag och joint ventures

| KONCERN                           |              |              | MODERBOLAG                                                |              |              |
|-----------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Mkr                               | 2025-12-31   | 2024-12-31   | Mkr                                                       | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Ingående anskaffningsvärde        | 407,3        | 533,2        | Ingående anskaffningsvärde                                | 218,7        | 339,8        |
| Förvärv                           | 0,0          | 13,8         | Avgår försäljning                                         | 0,0          | -129,8       |
| Resultat                          | 9,4          | 10,0         | Omklassificering                                          | 0,0          | -13,2        |
| Årets uttag/Försäljningar         | 0,0          | -174,2       | Nedskrivning andelar i intresseföretag och joint ventures | 0,0          | -15,7        |
| Omklassificering                  | 0,0          | -13,2        | Aktieägartillskott                                        | 7,2          | 37,7         |
| Aktieägartillskott                | 17,2         | 37,7         |                                                           |              |              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b> | <b>433,9</b> | <b>407,3</b> | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                         | <b>225,9</b> | <b>218,8</b> |

Finansiell information i sammandrag för respektive intresseföretag och joint venture, vilka alla är onoterade, vilket framgår enligt nedan:

| Företag                                   | Organisations-nummer | Säte  | Kapitalandel, % | Röstandel, % | Bokfört värde 2025-12-31 | Bokfört värde 2024-12-31 |
|-------------------------------------------|----------------------|-------|-----------------|--------------|--------------------------|--------------------------|
| Amiralstaden Fastigheter AB <sup>2</sup>  | 559388-1831          | Malmö | 50              | 50           | 14,3                     | 13,9                     |
| BM Malmö AB <sup>1</sup>                  | 559254-3465          | Malmö | 45              | 45           | 0,0                      | 0,0                      |
| Burlöv Center Fastighets AB <sup>2</sup>  | 559165-1566          | Malmö | 50              | 50           | 352,4                    | 346,2                    |
| LerTri Holding AB <sup>2</sup>            | 559344-9019          | Malmö | 50              | 50           | 26,0                     | 23,8                     |
| Stjärnplan Tegelstenen 32 AB <sup>1</sup> | 559396-7002          | Malmö | 50              | 50           | 23,3                     | 23,3                     |
| Sydbo Bostads AB <sup>1</sup>             | 559529-4991          | Malmö | 30              | 30           | 17,4                     | 0,0                      |
| TriCof Fastighets AB <sup>2</sup>         | 559549-3171          | Malmö | 50              | 50           | 0,0                      | 0,0                      |
|                                           |                      |       |                 |              | <b>433,9</b>             | <b>407,3</b>             |

<sup>1</sup> Intresseföretag.

<sup>2</sup> Joint venture.

Tabellen visar bolagets del av intresseföretag och joint ventures i förhållande till ägarandel.

| Företag                      | Organisations-nummer | Säte  | Tillgångar | Skulder | Resultat |
|------------------------------|----------------------|-------|------------|---------|----------|
| Amiralstaden Fastigheter AB  | 559388-1831          | Malmö | 14,9       | 0,6     | 0,0      |
| BM Malmö AB <sup>1</sup>     | 559254-3465          | Malmö |            |         | -1,9     |
| Burlöv Center Fastighets AB  | 559165-1566          | Malmö | 820,0      | 467,6   | 6,1      |
| LerTri Holding AB            | 559344-9019          | Malmö | 73,9       | 71,0    | -3,1     |
| Stjärnplan Tegelstenen 32 AB | 559396-7002          | Malmö | 32,4       | 26,0    | 0,0      |
| Sydbo Bostads AB             | 559529-4991          | Malmö | 3,6        | 2,6     | 8,3      |
| TriCof Fastighets AB         | 559549-3171          | Malmö | 33,0       | 32,50   | 0,0      |

<sup>1</sup> Bokslut ej färdigställt vid årsredovisningens avlämnande.

NOT 21

Övriga värdepappersinnehav

| KONCERN                    |            |            | MODERBOLAG                 |            |            |
|----------------------------|------------|------------|----------------------------|------------|------------|
| Mkr                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr                        | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 0,0        | 150,0      | Ingående anskaffningsvärde | 0,0        | 150,0      |
| Emission                   | 0,0        | 7,3        | Emission                   | 0,0        | 7,3        |
| Försäljning                | 0,0        | -157,3     | Försäljning                | 0,0        | -157,3     |
| Utgående anskaffningsvärde | 0,0        | 0,0        | Utgående anskaffningsvärde | 0,0        | 0,0        |

Övriga värdepappersinnehav är relaterade till försäljning av fastigheter via bolag där andelarna erhållits som betalningsmedel vid en transaktion genomförd under 2023. Andelarna har sålts i sin helhet under 2024. En handpenning om 55 Mkr erhöles i december 2023 avseende ej tillträdde fastigheter i samma transaktion. Bolaget gjorde 2024 bedömningen att 25 Mkr av handpenningen ej kommer att kunna utnyttjas av motparten. Då handpenningen erhöles i form av andelar i bolaget har beloppet intäktsförts och reducerat förlusten vid försäljning av andelarna. Ett belopp om 30 Mkr redovisades som kortfristig skuld 2024, se not 30. I koncernen redovisades dessa värdepapper till verkligt värde över resultatet, vilket innebär att resultatet vid avyttringen om -88,8 redovisas som värdeförändring övriga andelar i resultaträkningen år 2024. Under 2025 har kvittningsavtal ingåtts med motparten, vilket innebär att samtliga balansposter kvittats och kvarstår inte längre vid bokslutsdagen.

NOT 22

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| KONCERN                        |            |            | MODERBOLAG                    |            |            |
|--------------------------------|------------|------------|-------------------------------|------------|------------|
| Mkr                            | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr                           | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Förutbetalda tomträttsavgifter | 3,6        | 3,0        | Övriga förutbetalda kostnader | 19,8       | 5,5        |
| Övriga förutbetalda kostnader  | 26,7       | 9,6        | Upplupna ränteutgifter        | 4,1        | 2,6        |
| Upplupna ränteutgifter         | 6,2        | 3,3        | Upplupna hyresintäkter        | 3,0        | 2,1        |
| Upplupna hyresintäkter         | 4,6        | 3,9        | Summa                         | 26,9       | 10,2       |
| Summa                          | 41,1       | 19,8       |                               |            |            |

NOT 23

Eget kapital

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>KONCERN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| <b>Kapitalstruktur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| Trianon ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som inte långsiktigt ska överstiga 55 procent och en räntetäkningsgrad om minst 1,75 gånger.                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
| Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria såsom derivatsskuld och uppskjuten skatteskuld och som därför till stor del kan betraktas som eget kapital. Belåningsgrad används därför som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl återläggs derivatsskuld och uppskjuten skatteskuld vid beräkning av långsiktigt substansvärde, se härledning av nyckeltal på sidan 96. |  |  |
| Trianon har som mål att genomsnittlig avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent årligen över en konjunkturcykel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| För information om externa krav och uppfyllande av dessa, se not 3 Kapitalbindningsstruktur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| Indragning av 16 000 000 B-aktier skedde den 31 mars 2025 i samband med avyttring av fastigheter beslutat av extra stämma den 25 mars 2025. För mer information se not 34, sidan 83.                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| Årsstämma 2025 beslutade om ett långsiktigt incitamentsprogram (aktiesparprogram). Totalt har 75 229 rätter tilldelats, vilket innebär maximalt antal prestationsaktier om 263 918 aktier om samtliga prestationsmål uppfylls.                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| <b>Aktiekapital</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs vid bolagsstämma. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med 1/10 dels röst per B-aktie. Under räkenskapsåret har samtliga A-aktier omstämplat till B-aktier och därför finns bara ett aktieslag vid räkenskapsårets utgång.                                                                                                                                              |  |  |
| Alla aktier har samma rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar. Kvotvärdet per aktie uppgår till 0,679 kronor per aktie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| <b>Tillskjutet kapital</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| Tillskjutet kapital hybridobligation består av kapital hänförligt till emission av en hållbar hybridobligation med evig löptid, vilken löper med rörlig ränta om STIBOR 3M + 7,0 procent. Under 2023 och 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Resterande 54 Mkr löstes in under fjärde kvartalet 2025 och därefter finns inga hybridobligationer utestående.                    |  |  |
| Övrigt tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| <b>Balanserade vinstmedel</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår tidigare uppskrivningsfonder, intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterföretag samt övrigt kapital som ej betecknas som tillskjutet enligt ovan. I balanserade vinstmedel redovisas utdelning på hybridobligationer.                                                                                                                                                                         |  |  |
| <b>MODERBOLAG</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| <b>Aktiekapital</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| Aktiekapitalet bestod vid årets slut av 184 374 662 B-aktier med vardera 1/10 dels röst.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| <b>Bundna fonder</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| Bundna fonder avser reservfond och uppskrivningsfond och får inte minskas genom vinstutdelning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| <b>Balanserat resultat</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| Utgörs av föregående års fria egna kapital efter att en eventuell vinstutdelning lämnats samt eget kapital kopplat till hybridobligation. För ytterligare beskrivning se Tillskjutet kapital, koncern. Utgör tillsammans med årets resultat summa fritt eget kapital.                                                                                                                                                                                          |  |  |
| <b>Utdelning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| Styrelsen föreslår årsstämma utdelning om 0,25 kronor per aktie (0,00), vilket motsvarar cirka 24 procent av förvaltningsresultatet med avdrag för aktuell skatt.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |

|                      | Antal aktier, tusental | Kvotvärde, kr | Aktiekapital, Mkr |
|----------------------|------------------------|---------------|-------------------|
| Ingående 2025-01-01  | 200 374,7              | 0,625         | 125,2             |
| Indragning av aktier | -16 000,0              | 0,625         | -10,0             |
| Fondemission         | -                      | -             | 10,0              |
| Utgående 2025-12-31  | 184 374,7              | 0,679         | 125,2             |

NOT 24

Upplåning

| KONCERN                                                      |                |                | MODERBOLAG                                                   |                |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Mkr                                                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     | Mkr                                                          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
| Lån från banker och övriga kreditinstitut                    |                |                | Lån från banker och övriga kreditinstitut                    |                |                |
| Långfristiga skulder                                         | 3 729,9        | 4 017,6        | Långfristiga skulder                                         | 0,0            | 0,0            |
| Kortfristiga skulder                                         | 2 676,5        | 2 927,3        | Kortfristiga skulder                                         | 633,2          | 636,3          |
| <b>Summa skuld lån från banker och övriga kreditinstitut</b> | <b>6 406,4</b> | <b>6 944,9</b> | <b>Summa skuld lån från banker och övriga kreditinstitut</b> | <b>633,2</b>   | <b>636,3</b>   |
| Skuld obligationslån                                         |                |                | Skuld obligationslån                                         |                |                |
| Långfristiga skulder                                         | 0,0            | 99,0           | Långfristiga skulder                                         | 0,0            | 99,0           |
| Kortfristiga skulder                                         | 498,2          | 299,3          | Kortfristiga skulder                                         | 498,2          | 299,3          |
| <b>Summa skuld obligationslån</b>                            | <b>498,2</b>   | <b>398,3</b>   | <b>Summa skuld obligationslån</b>                            | <b>498,2</b>   | <b>398,3</b>   |
| Övriga skulder                                               |                |                | Skuld koncernbolag                                           |                |                |
| Långfristiga skulder                                         | 15,1           | 18,2           | Långfristiga skulder                                         | 986,8          | 1 151,2        |
| <b>Summa övriga skulder</b>                                  | <b>15,1</b>    | <b>18,2</b>    | Kortfristiga skulder                                         | 383,2          | 705,7          |
| Summa långfristig upplåning                                  | 3 745,0        | 4 134,8        | <b>Summa skulder till koncernbolag</b>                       | <b>1 370,0</b> | <b>1 856,9</b> |
| Amortering inom 2–5 år                                       | 3 503,2        | 3 870,5        | Summa långfristig upplåning                                  | 986,8          | 1 250,2        |
| Amortering senare än 5 år                                    | 241,8          | 264,3          | Amortering inom 2–5 år                                       | 0,0            | 99,0           |
| <b>Summa kortfristig upplåning</b>                           | <b>3 174,7</b> | <b>3 226,6</b> | Amortering senare än 5 år                                    | 986,8          | 1 151,2        |
|                                                              |                |                | <b>Summa kortfristig upplåning</b>                           | <b>1 514,6</b> | <b>1 641,3</b> |

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 498,2 Mkr (398,4) 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 med förfall oktober 2026. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

För övriga villkor vad gäller upplåning se not 3.

NOT 25

Räntederivat

| KONCERN                              |             |              | MODERBOLAG                           |             |              |
|--------------------------------------|-------------|--------------|--------------------------------------|-------------|--------------|
| Mkr                                  | 2025-12-31  | 2024-12-31   | Mkr                                  | 2025-12-31  | 2024-12-31   |
| Ingående redovisat värde skuld       | 102,4       | 157,3        | Ingående redovisat värde skuld       | 107,3       | 166,9        |
| Värdeförändring                      | 19,9        | -57,2        | Värdeförändring                      | 13,0        | -59,6        |
| Anskaffad del via bolag              | 0,0         | 2,3          | Avyttrad del                         | -30,1       | 0,0          |
| Avyttrad del                         | -32,1       | 0,0          | <b>Utgående nettoskuld</b>           | <b>90,2</b> | <b>107,3</b> |
| <b>Utgående nettoskuld</b>           | <b>90,2</b> | <b>102,4</b> | Varav långfristig del derivatskuld   | 85,7        | 91,9         |
| Varav långfristig del derivatskuld   | 85,7        | 94,3         | Varav kortfristig del derivatskuld   | 4,5         | 15,4         |
| Varav kortfristig del derivatskuld   | 4,5         | 15,4         | Varav långfristig del derivatfordran | 0,0         | 7,3          |
| Varav långfristig del derivatfordran | 0,0         | 7,3          |                                      |             |              |

Under året har negativ värdeförändring om -72,4 Mkr (-27,1) realiserats men samtidigt återinvesterats.

**NOT 26 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld**

| Mkr                                                                         | KONCERN      |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Uppskjuten skattefordran                                                    | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Skatt avseende                                                              |              |              |
| Skattemässiga underskott/<br>ränteavdrag:                                   |              |              |
| Ingående balans                                                             | 123,8        | 75,7         |
| Förändring i<br>balansräkningen                                             | -4,7         | 0,0          |
| Förändring direkt<br>i eget kapital                                         | 0,0          | 1,7          |
| Förändring i<br>resultaträkningen                                           | 21,7         | 46,4         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>140,8</b> | <b>123,8</b> |
| Finansiella instrument:                                                     |              |              |
| Ingående balans                                                             | 22,0         | 34,4         |
| Förändring i<br>resultaträkningen                                           | -3,4         | -12,4        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>18,6</b>  | <b>22,0</b>  |
| Skillnaden mellan fastig-<br>heternas bokförda värde<br>och verkligt värde: |              |              |
| Ingående balans                                                             | 0,8          | 0,6          |
| Förändring i<br>resultaträkningen                                           | -0,8         | 0,2          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>0,0</b>   | <b>0,8</b>   |
| Nyttjanderättstillgångar:                                                   |              |              |
| Ingående balans                                                             | 37,6         | 37,4         |
| Förändring i<br>balansräkningen                                             | 0,0          | 0,2          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>37,6</b>  | <b>37,6</b>  |
| Kvittas mot uppskjuten<br>skatteskuld                                       | -37,6        | -37,6        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>159,4</b> | <b>146,5</b> |

| Mkr                                       | MODERBOLAG  |             |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Uppskjuten skattefordran                  | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
| Skatt avseende                            |             |             |
| Skattemässiga underskott/<br>ränteavdrag: |             |             |
| Ingående balans                           | 1,1         | 1,6         |
| Förändring direkt<br>i eget kapital       | 0,0         | 1,7         |
| Förändring i<br>resultaträkningen         | -0,2        | -2,3        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>0,9</b>  | <b>1,1</b>  |
| Finansiella instrument:                   |             |             |
| Ingående balans                           | 22,0        | 34,4        |
| Förändring i<br>resultaträkningen         | -3,4        | -12,4       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>18,6</b> | <b>22,0</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>           | <b>19,5</b> | <b>23,1</b> |

| Mkr                                                                         | KONCERN      |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Uppskjuten skatteskuld                                                      | 2025-12-31   | 2024-12-31   |
| Skatt avseende                                                              |              |              |
| Obeskattade reserver i<br>koncernföretag:                                   |              |              |
| Ingående balans                                                             | 19,3         | 11,5         |
| Förändring i<br>resultaträkningen                                           | 4,3          | 7,8          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>23,6</b>  | <b>19,3</b>  |
| Skillnaden mellan fastig-<br>heternas bokförda värde<br>och verkligt värde: |              |              |
| Ingående balans                                                             | 914,8        | 827,9        |
| Avyttring koncernföretag                                                    | -71,3        | 1,0          |
| Förändring i<br>balansräkningen                                             | 14,0         | 2,3          |
| Förändring i<br>resultaträkningen                                           | 69,5         | 83,6         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>927,0</b> | <b>914,8</b> |
| Finansiella instrument:                                                     |              |              |
| Ingående balans                                                             | 1,5          | 2,0          |
| Förändring i<br>resultaträkningen                                           | -1,5         | -0,5         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>0,0</b>   | <b>1,5</b>   |
| Leasingskuld:                                                               |              |              |
| Ingående balans                                                             | 37,6         | 37,4         |
| Förändring i<br>balansräkningen                                             | 0,0          | 0,2          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>37,6</b>  | <b>37,6</b>  |
| Kvittas mot uppskjuten<br>skattefordran                                     | -37,6        | -37,6        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>950,7</b> | <b>935,7</b> |

| Mkr                                                                         | MODERBOLAG  |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Uppskjuten skatteskuld                                                      | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
| Skatt avseende                                                              |             |             |
| Skillnaden mellan fastig-<br>heternas bokförda värde<br>och verkligt värde: |             |             |
| Ingående balans                                                             | 18,7        | 15,5        |
| Förändring i<br>resultaträkningen                                           | -3,3        | 3,1         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>15,4</b> | <b>18,7</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                                             | <b>15,4</b> | <b>18,7</b> |

Under 2023 har ett förtydligande kommit gällande IAS 12 Inkomstskatter gällande redovisning av uppskjutna skatter hänförligt till enskilda transaktioner. För Fastighets AB Trianon innebär detta redovisning av uppskjuten skatt på leasingavtal för tomträtt. Uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld uppgår till samma belopp och nettoredovisas i balansräkningen, se tabell ovan. För ej redovisade temporära skillnader se not 36.

NOT 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| KONCERN                           |            |            | MODERBOLAG                        |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|------------|------------|
| Mkr                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Upplupna lönerelaterade kostnader | 11,1       | 12,1       | Upplupna lönerelaterade kostnader | 3,9        | 3,8        |
| Upplupna räntor                   | 20,2       | 24,9       | Upplupna räntor                   | 6,3        | 2,1        |
| Förutbetalda hyresintäkter        | 78,7       | 86,1       | Förutbetalda hyresintäkter        | 12,9       | 11,5       |
| Övriga poster                     | 13,5       | 17,8       | Övriga poster                     | 2,2        | 1,9        |
| Summa                             | 123,5      | 141,0      | Summa                             | 25,3       | 19,2       |

NOT 28 Ställda säkerheter

| KONCERN                           |            |            | MODERBOLAG                        |            |            |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------------------------------|------------|------------|
| Mkr                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Säkerheter för kreditfaciliteter: |            |            | Säkerheter för kreditfaciliteter: |            |            |
| Fastighetsinteckningar            | 7 076,3    | 7 754,9    | Fastighetsinteckningar            | 719,5      | 719,5      |
| Pantsatta aktier nettotillgångar  | 1 070,2    | 1 133,4    | Pantsatta aktier i dotterföretag  | 38,0       | 38,0       |
| Summa                             | 8 146,5    | 8 888,3    | Summa                             | 757,5      | 757,5      |

NOT 29 Eventualförpliktelser

| KONCERN                                                                |            |            | MODERBOLAG                                                             |            |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Mkr                                                                    | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr                                                                    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intresseföretag | 550,1      | 467,0      | Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag                     | 5 821,6    | 6 414,3    |
| Övriga borgensförbindelser                                             | 1,0        | 1,0        | Borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intresseföretag | 550,1      | 467,0      |
| Summa                                                                  | 551,1      | 468,0      | Övriga borgensförbindelser                                             | 1,0        | 1,0        |
|                                                                        |            |            | Summa                                                                  | 6 372,7    | 6 882,3    |

NOT 30 Övriga kortfristiga fordringar och skulder

| Kortfristiga fordringar |            |            | KONCERN           |            |            | MODERBOLAG        |            |            |
|-------------------------|------------|------------|-------------------|------------|------------|-------------------|------------|------------|
| Mkr                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr               | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Skattefordran           | 1,9        | 5,3        | Skattefordran     | 1,9        | 5,3        | Övriga fordringar | 45,2       | 22,6       |
| Övriga fordringar       | 49,1       | 26,6       | Övriga fordringar | 49,1       | 26,6       | Summa             | 45,2       | 22,6       |
| Summa                   | 51,0       | 31,9       | Summa             | 51,0       | 31,9       |                   |            |            |
|                         |            |            |                   |            |            |                   |            |            |
| Kortfristiga skulder    |            |            | KONCERN           |            |            | MODERBOLAG        |            |            |
| Mkr                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr               | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Handpenning             | 0,0        | 30,0       | Handpenning       | 0,0        | 30,0       | Handpenning       | 0,0        | 30,0       |
| Övriga skulder          | 30,2       | 25,8       | Övriga skulder    | 30,2       | 25,8       | Övriga skulder    | 8,4        | 9,7        |
| Summa                   | 30,2       | 55,8       | Summa             | 30,2       | 55,8       | Summa             | 8,4        | 39,7       |

NOT 31    Kassaflödesanalys

| KONCERN                                              |            |            | MODERBOLAG                                           |            |            |
|------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Mkr                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 | Mkr                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
| Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys            |            |            | Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys            |            |            |
| Betalt finansnetto                                   |            |            | Betalt finansnetto                                   |            |            |
| Erhållen ränta                                       | 11,8       | 14,7       | Erhållen ränta                                       | 2,3        | 12,1       |
| Erlagd ränta                                         | -261,6     | -294,4     | Erlagd ränta                                         | -41,9      | -8,3       |
| Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter                 | -6,1       | -6,1       |                                                      |            |            |
| Summa betalt finansnetto                             | -255,9     | -285,8     | Summa betalt finansnetto                             | -39,6      | 3,8        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet: |            |            | Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet: |            |            |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar                 |            |            | Av- och nedskrivningar av tillgångar                 | 44,7       | 45,5       |
| Av- och nedskrivningar av tillgångar                 | 2,2        | 2,0        | Avsättningar                                         | 8,2        | 0,0        |
| Summa                                                | 2,2        | 2,0        | Summa                                                | 52,9       | 45,5       |

Förvärvade och avyttrade tillgångar och skulder via dotterföretag

Inga rörelseförvärv har gjorts, utan årets förvärv av aktier i dotterföretag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:

| Förvärvade tillgångar och skulder, Mkr:                                                | 2025  | 2024   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| Förvaltningsfastigheter                                                                | 164,0 | 610,0  |
| Maskiner och inventarier                                                               | 0,3   | 0,0    |
| Uppskjuten skattefordran                                                               | 0,2   | 0,0    |
| Rörelsefordringar                                                                      | 7,9   | 3,5    |
| Likvida medel                                                                          | 0,2   | 1,7    |
| Uppskjuten skatteskuld                                                                 | -2,7  | 0,0    |
| Långfristiga skulder                                                                   | -42,9 | -468,3 |
| Övriga rörelseskulder och avsättningar                                                 | -33,6 | -23,0  |
| Summa nettotillgångar                                                                  | 93,4  | 123,9  |
| Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten                                          | -0,2  | -1,7   |
| Avgår: Kvittning av fordran                                                            | -2,0  | 0,0    |
| Lösen extern skuld minus upptagande av ny skuld                                        | 36,6  | 11,5   |
| Överenskommen reglering av fordran respektive skuld till säljaren vid förvärv av bolag | -8,3  | -83,5  |
| Påverkan på likvida medel                                                              | 119,5 | 50,1   |

| Avyttrade nettotillgångar via dotterföretag, Mkr: | 2025    | 2024  |
|---------------------------------------------------|---------|-------|
| Förvaltningsfastigheter                           | 1 141,9 | 134,2 |
| Uppskjuten skattefordran                          | 1,2     | 0,0   |
| Rörelsefordringar                                 | 219,3   | 2,4   |
| Likvida medel                                     | 12,5    | 0,1   |
| Långfristiga skulder                              | -625,9  | 0,0   |
| Uppskjuten skatteskulder                          | -60,7   | -1,4  |
| Kortfristiga skulder                              | 0,0     | -10,7 |
| Övriga rörelseskulder och avsättningar            | -208,8  | -75,0 |
| Resultat vid avyttring                            | 22,8    | 18,5  |
| Försäljningspris                                  | 502,3   | 68,1  |
| Avgår: Likvida medel                              | -12,5   | -0,1  |
| Överenskommen reglering via revers                | -32,5   | -50,5 |
| Betalning genom aktier                            | -352,0  | -35,9 |
| Reglering av koncernfordran                       | -32,1   | 72,3  |
| Påverkan på likvida medel <sup>1</sup>            | 73,2    | 54,1  |

<sup>1</sup> Varav försäljning av dotterföretag till joint venture 30,2 Mkr.

| KONCERN                                            |            | Ej kassaflödespåverkande |                      |               |                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------|---------------|--------------------|------------|
| Poster från finansierings- verksamheten, Mkr       | 2024-12-31 | Kassaflödes- påverkande  | Förvärv/ Försäljning | Nyttjanderätt | Omklassi- ficering | 2025-12-31 |
| Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder | 7 543,8    | 96,1                     | -552,1               | 0,0           | 0,0                | 7 087,8    |
| Summa skulder från finansieringsverksamheten       | 7 543,8    | 127,0                    | -583,0               | 0,0           | 0,0                | 7 087,8    |

| KONCERN                                            |            | Ej kassaflödespåverkande |                      |               |                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|--------------------------|----------------------|---------------|--------------------|------------|
| Poster från finansierings- verksamheten, Mkr       | 2023-12-31 | Kassaflödes- påverkande  | Förvärv/ Försäljning | Nyttjanderätt | Omklassi- ficering | 2024-12-31 |
| Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder | 7 306,7    | -221,4                   | 457,7                | 0,8           | 0,0                | 7 543,8    |
| Summa skulder från finansieringsverksamheten       | 7 306,7    | -221,4                   | 457,7                | 0,8           | 0,0                | 7 543,8    |

**MODERBOLAG**

| Poster från finansieringsverksamheten               | 2024-12-31     | Kassaflödespåverkande | Ej kassaflödespåverkande | 2025-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder  | 1 034,7        | 62,1                  | 34,6                     | 1 131,4        |
| Skuld koncernbolag                                  | 1 857,6        | -9,1                  | -478,5                   | 1 370,0        |
| <b>Summa skulder från finansieringsverksamheten</b> | <b>2 892,3</b> | <b>53,0</b>           | <b>-443,9</b>            | <b>2 501,4</b> |

**MODERBOLAG**

| Poster från finansieringsverksamheten               | 2023-12-31     | Kassaflödespåverkande | Ej kassaflödespåverkande | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
| Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder  | 889,2          | 145,5                 | 0,0                      | 1 034,7        |
| Skuld koncernbolag                                  | 1 776,9        | -30,4                 | 111,1                    | 1 857,6        |
| <b>Summa skulder från finansieringsverksamheten</b> | <b>2 666,1</b> | <b>115,1</b>          | <b>111,1</b>             | <b>2 892,3</b> |

NOT 32 Redovisade värden för finansiella tillgångar och skulder

Redovisade värden framgår av nedanstående tabell, samt i separat avsnitt nedan beskrivs eventuell avvikelse från verkligt värde. Se även not 3 Finansiell riskhantering och finansiella derivatinstrument.

| Mkr                            | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde |            | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen |            | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|------------|
|                                | 2025-12-31                                                       | 2024-12-31 | 2025-12-31                                                                              | 2024-12-31 | 2025-12-31                                                    | 2024-12-31 |
| KONCERN                        |                                                                  |            |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Fordringar hos intresseföretag | 15,4                                                             | 12,6       |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Fordringar hos joint ventures  | 82,4                                                             | 73,9       |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Kundfordringar                 | 20,9                                                             | 23,4       |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Övriga fordringar              | 66,4                                                             | 94,8       |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Upplupna intäkter              | 10,9                                                             | 7,2        |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Likvida medel                  | 138,4                                                            | 124,5      |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Räntebärande skulder           |                                                                  |            |                                                                                         |            | 6 904,6                                                       | 7 343,2    |
| Leasingskulder                 |                                                                  |            |                                                                                         |            | 182,4                                                         | 182,4      |
| Räntederivat skuld             |                                                                  |            | -90,2                                                                                   | -109,7     |                                                               |            |
| Räntederivat fordran           |                                                                  |            | 0,0                                                                                     | 7,3        |                                                               |            |
| Leverantörsskulder             |                                                                  |            |                                                                                         |            | 50,5                                                          | 50,6       |
| Övriga skulder                 |                                                                  |            |                                                                                         |            | 38,7                                                          | 44,0       |
| Upplupna kostnader             |                                                                  |            |                                                                                         |            | 44,8                                                          | 54,8       |
| Summa                          | 334,4                                                            | 336,4      | -90,2                                                                                   | -102,4     | 7 220,9                                                       | 7 675,0    |

Verkliga värden

För kortfristiga fordringar och skulder är diskonterings-effekten marginell, vilket innebär att redovisade värden för dessa i allt väsentligt motsvarar verkligt värde. För långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder med ett redovisat värde om 6 904,6 Mkr (7 343,2), uppgick det verkliga värdet till 6 911,0 Mkr (7 346,5). För mer information se not 3. Finansiella tillgångar värderade till verkliga värden via resultaträkningen, d.v.s. räntederivat, värderas i enlighet med nivå 2. Innehav i onoterade värdepapper värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

Verkligt värde för finansiella instrument fastställs och kategoriseras enligt följande nivåer:

Finansiella instrument i nivå 2

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderings-

tekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verklig värdevärdering av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instru-mentet i nivå 3.

Finansiella instrument i nivå 3

Indata för nivå 3 är icke observerbara indata för till-gången eller skulden. Icke observerbara data används för värdering till verkligt värde i den utsträckning obser-verbara data inte finns tillgängliga, vilket gäller situationer med liten eller ingen marknadsaktivitet för tillgången eller skulden vid värderingstidpunkten.

| Mkr                            | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde |            | Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen |            | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |            |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------|------------|
|                                | 2025-12-31                                                       | 2024-12-31 | 2025-12-31                                                                              | 2024-12-31 | 2025-12-31                                                    | 2024-12-31 |
| MODERBOLAG                     |                                                                  |            |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Fordringar hos intresseföretag | 0,8                                                              | 0,0        |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Fordringar hos joint ventures  | 49,6                                                             | 73,6       |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Fordringar hos koncernföretag  | 1 973,8                                                          | 2 526,8    |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Kundfordringar                 | 5,8                                                              | 9,9        |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Övriga fordringar              | 46,0                                                             | 73,5       |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Upplupna intäkter              | 7,1                                                              | 4,7        |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Likvida medel                  | 101,2                                                            | 77,2       |                                                                                         |            |                                                               |            |
| Skulder till kreditinstitut    |                                                                  |            |                                                                                         |            | 633,2                                                         | 636,3      |
| Räntederivat skuld             |                                                                  |            | -90,2                                                                                   | -107,3     |                                                               |            |
| Leverantörsskulder             |                                                                  |            |                                                                                         |            | 11,4                                                          | 8,1        |
| Skulder till koncernföretag    |                                                                  |            |                                                                                         |            | 1 370,0                                                       | 1 857,6    |
| Obligationslån                 |                                                                  |            |                                                                                         |            | 498,2                                                         | 398,4      |
| Övriga kortfristiga skulder    |                                                                  |            |                                                                                         |            | 8,4                                                           | 9,7        |
| Upplupna kostnader             |                                                                  |            |                                                                                         |            | 12,4                                                          | 7,8        |
| Summa                          | 2 184,3                                                          | 2 765,7    | -90,2                                                                                   | -107,3     | 2 533,6                                                       | 2 917,9    |

**NOT 33    Händelser efter balansdagen**

- 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.

**NOT 34    Transaktioner med närstående**

Följande transaktioner har skett med närstående:

|                     | Försäljning av tjänster<br>samt uthyrning av lokaler<br>till närstående |            | Ränteintäkter och<br>ränteutgifter med<br>närstående |             | Inköp av<br>tjänster hos<br>närstående |             | Fordringar hos<br>närstående |                | Skulder till<br>närstående |                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------|-------------|------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| Mkr                 | 2025-12-31                                                              | 2024-12-31 | 2025-12-31                                           | 2024-12-31  | 2025-12-31                             | 2024-12-31  | 2025-12-31                   | 2024-12-31     | 2025-12-31                 | 2024-12-31     |
| <b>KONCERN</b>      |                                                                         |            |                                                      |             |                                        |             |                              |                |                            |                |
| Närståenderelation: |                                                                         |            |                                                      |             |                                        |             |                              |                |                            |                |
| Intresseföretag     | 2,3                                                                     | 1,6        | 0,0                                                  | 0,0         | 0,0                                    | 0,0         | 15,4                         | 12,6           | 0,0                        | 0,0            |
| Joint ventures      | 0,6                                                                     | 1,0        | 1,0                                                  | 1,6         | 0,0                                    | 0,0         | 82,3                         | 69,5           | 0,0                        | 0,0            |
| Övriga närstående   | 1,1                                                                     | 1,1        | 0,0                                                  | 0,0         | -0,3                                   | -0,3        | 0,0                          | 0,0            | 0,0                        | 0,0            |
| <b>Summa</b>        | <b>4,0</b>                                                              | <b>3,7</b> | <b>1,0</b>                                           | <b>1,6</b>  | <b>-0,3</b>                            | <b>-0,3</b> | <b>97,7</b>                  | <b>82,1</b>    | <b>0,0</b>                 | <b>0,0</b>     |
| <b>MODERBOLAG</b>   |                                                                         |            |                                                      |             |                                        |             |                              |                |                            |                |
| Närståenderelation: |                                                                         |            |                                                      |             |                                        |             |                              |                |                            |                |
| Dotterföretag       | 2,6                                                                     | 2,6        | 47,3                                                 | 34,5        | -10,0                                  | -8,7        | 1 438,8                      | 1 957,3        | 986,8                      | 1 151,2        |
| Intresseföretag     | 2,3                                                                     | 1,6        | 0,0                                                  | 0,0         | 0,0                                    | 0,0         | 0,8                          | 0,0            | 0,0                        | 0,0            |
| Joint ventures      | 0,0                                                                     | 0,1        | 1,0                                                  | 1,6         | 0,0                                    | 0,0         | 49,6                         | 69,5           | 0,0                        | 0,0            |
| Övriga närstående   | 0,2                                                                     | 0,2        | 0,0                                                  | 0,0         | 0,0                                    | 0,0         | 0,0                          | 0,0            | 0,0                        | 0,0            |
| <b>Summa</b>        | <b>5,1</b>                                                              | <b>4,5</b> | <b>48,3</b>                                          | <b>36,1</b> | <b>-10,0</b>                           | <b>-8,7</b> | <b>1 489,2</b>               | <b>2 026,8</b> | <b>986,8</b>               | <b>1 151,2</b> |

Fordringar på joint ventures och intresseföretag avser fastighetsinnehav i delägda bolag. För information om andelar, se not 20 samt påverkan på koncernens kassaflöde, se sid 56.

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina dotterföretag, se not 19.

Moderbolaget har ingått borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intressebolag, se not 29.

Med övriga närstående bolag avses ägarbolagen Briban Invest AB respektive Olof Andersson Förvaltnings AB samt de bolag som dessa kontrollerar. Styrelseledamöter respektive verkställande direktören har bestämmande inflytande i ägarbolagen.

Avyttring av fastigheter till Briban Invest AB med ett fastighetsvärde om 1 062 Mkr har godkänts av extra bolagsstämma den 25 mars 2025. Försäljningspriset

överensstämmer med bokfört värde samt med värdet av externa värderingar.

Olof Andersson Förvaltnings AB, kontrollerat av VD Olof Andersson, förvärvade under året ett bolag som innehar en avtalsenlig fordran på Fastighets AB Trianon avseende en hyresgaranti.

Ett belopp om 121 599 kronor har belastat resultaträkningen och därefter kvarstår ingen del av hyresgarantin.

Under året har styrelseordförande Richard Hultin via bolag erhållit konsultarvode om 222 302 kronor för managementtjänster utförda åt delägda bolag i koncernen.

Vad gäller styrelsens, VD:s och andra ledande befattningshavares ersättningar, se not 7.

**NOT 35 Segmentsredovisning**

| KONCERN                                          | Totalt          |                 | Bostäder        |                 | Samhäll/Kommersiellt |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                                                  | jan-dec<br>2025 | jan-dec<br>2024 | jan-dec<br>2025 | jan-dec<br>2024 | jan-dec<br>2025      | jan-dec<br>2024 |
| <b>Mkr</b>                                       |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Hysesintäkter                                    | 781,3           | 768,4           | 571,0           | 545,8           | 210,3                | 222,6           |
| Fastighetskostnader                              | -256,3          | -244,7          | -192,5          | -178,3          | -63,8                | -66,4           |
| <b>Driftnetto</b>                                | <b>525,0</b>    | <b>523,7</b>    | <b>378,5</b>    | <b>367,5</b>    | <b>146,5</b>         | <b>156,2</b>    |
| Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)          | -6,1            | -6,1            | -6,0            | -6,0            | -0,1                 | -0,1            |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter          | 171,1           | 211,5           | 156,3           | 337,2           | 14,8                 | -125,7          |
| <b>Segmentsresultat</b>                          | <b>690,0</b>    | <b>729,1</b>    | <b>528,8</b>    | <b>698,7</b>    | <b>161,2</b>         | <b>30,4</b>     |
| <b>Ej fördelade poster</b>                       |                 |                 |                 |                 |                      |                 |
| Driftnetto avseende projektfastigheter           | -0,5            | -4,2            |                 |                 |                      |                 |
| Övriga intäkter och central administration       | -69,4           | -58,0           |                 |                 |                      |                 |
| Resultat från intresseföretag och joint ventures | 9,4             | 10,0            |                 |                 |                      |                 |
| Finansnetto exklusive tomträtter                 | -243,0          | -284,2          |                 |                 |                      |                 |
| Värdeförändring projektfastigheter               | 19,9            | -55,1           |                 |                 |                      |                 |
| Värdeförändring övriga andelar                   | 0,0             | -88,8           |                 |                 |                      |                 |
| Värdeförändring derivat                          | -19,9           | 57,2            |                 |                 |                      |                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                       | <b>386,5</b>    | <b>306,1</b>    |                 |                 |                      |                 |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                   | <b>-77,9</b>    | <b>-81,3</b>    |                 |                 |                      |                 |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>308,6</b>    | <b>224,8</b>    |                 |                 |                      |                 |
| Verkligt värde per segment                       | 12 285,4        | 12 879,7        | 9 382,1         | 9 698,9         | 2 903,3              | 3 180,8         |
| Verkligt värde projekt                           | 272,5           | 310,1           |                 |                 |                      |                 |
| <b>Verkligt värde förvaltningsfastigheter</b>    | <b>12 557,9</b> | <b>13 189,8</b> | <b>9 382,1</b>  | <b>9 698,9</b>  | <b>2 903,3</b>       | <b>3 180,8</b>  |
| Överskottsgrad, %                                | 67,3            | 68,6            | 66,3            | 67,3            | 69,6                 | 70,2            |

Verksamheten följs upp per segment. Fastighetsbeståndet delas in i segmenten bostäder och samhälls-/kommersiella fastigheter. 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.

Alla hyresintäkter härrör från fastigheter belägna i Sverige. Koncernen har ingen kund som står för mer än 10 procent av omsättningen. Den hyresgäst som enskilt står för störst andel svarar för 7 procent av omsättningen. Koncernens övriga rörelseintäkter är ej fördelade per segment.

Samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

**NOT 36 Uppskattningar och bedömningar**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt upplysningar i de finansiella rapporterna. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. Nedan följer de viktigaste antagandena och bedömningarna.

**Skatter**

Trianon förfogar över underskottsavdrag samt ej utnyttjade ränteavdrag om 682,9 Mkr (583,4), vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster inom koncernen och har därför värderats och redovisats som uppskjuten skattefordran. Utav dessa utgör 673,2 Mkr (581,4) ej utnyttjade ränteavdrag, vilka måste utnyttjas inom 6 år. Övriga 1,9 Mkr (2,0) är ej tidsbegränsade. Trianon kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär några begränsningar i möjligheterna att utnyttja dessa.

**Förvaltningsfastigheter**

För antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 17, Förvaltningsfastigheter.

**NOT 37 Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till bolagsstämmans förfogande står:

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| balanserat resultat      | -454 384 279         |
| överkursfond             | 1 876 502 355        |
| årets resultat           | 166 545 508          |
|                          | <b>1 588 663 584</b> |
| Styrelsen föreslår att:  |                      |
| till aktieägarna utdelas | 46 093 666           |
| i ny räkning överföres   | 1 542 569 918        |
|                          |                      |

# Underskrifter

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 21 maj 2026. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nummer 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen har beslutats den 26 mars 2026

Malmö den 26 mars 2026

Richard Hultin  
Styrelseordförande

Olof Andersson  
Verkställande direktör  
Styrelseledamot

Joel Eklund  
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson  
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson  
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 26 mars 2026  
Forvis Mazars AB

Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ). Org. nr 556183-0281.

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 46–50 respektive 9 och 12–19. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5, 8–9, 12–19, 32–33, 36–43 och 46–85 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och balansräkningen för koncernen och resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförrordningen (537/2014/EU) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförrordningens (537/2014/EU) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderbolag eller dess kontrollerande företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden har behandlats inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalande om dessa områden.

### Värdering av förvaltningsfastigheter

#### Beskrivning av området

Det verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick per den 31 december 2025 till 12 557,9 Mkr och värdeförändringarna till 191,0 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 92% av de totala tillgångarna per 31 december 2025. Värderingarna har som huvudmetod genomförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär att framtida kassaflöden prognosticeras. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida bedömda utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter jämfört med bolagets fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen samt att en liten justering i antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. För ytterligare information se avsnittet risker och riskhantering i förvaltningsberättelsen, not 2 Koncernens redovisningsprinciper samt not 17 Förvaltningsfastigheter.

### Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera värderingsmetod och indata i de externt upprättade värderingarna för ett urval av fastigheterna. Vi har utvärderat de externa värderarnas kompetens och objektivitet. Vi har gjort marknadsjämförelser mot känd

marknadsinformation. Vi har granskat använd modell för fastighetsvärdering. Vi har också granskat rimligheten i gjorda antaganden som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader samt granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–4, 6–7, 10–11, 21–31, 44–45 och 89–100. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är

tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

#### RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

##### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

##### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

##### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggsätt.

##### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkom-

mande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

#### REVISORNS GRANSKNING AV ESEF-RAPPORTEN

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

##### Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

##### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepap-

persmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

#### Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter

i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

#### REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46–50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna

2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

#### REVISORNS GRANSKNING AV HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 9, 12–19 och för att den är upprättad i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Forvis Mazars AB, Box 4211, 203 13 Malmö utsågs till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ)s revisor av bolagsstämman 15 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan juni 2016.

Malmö, 2026-03-26  
Forvis Mazars AB

Rasmus Grahm  
Auktoriserad revisor



Husfixardag i Lindängen i Malmö för  
samtliga Trianons medarbetare.

## Medarbetarskap i Trianon: Glädje och engagemang står sig starkt

Resultaten i medarbetarundersökningarna 2025 visar ett högt engagemang, att man upplever glädje och trivsel i arbetet med tydliga mål. Mätningarna visar mycket goda relationer kollegorna emellan och goda relationer till hyresgästerna lyfts fram som en särskild styrka. Områden som behöver utvecklas är bland annat ledarskap, arbetsmiljö och kompetensutveckling.

# Definitioner och ordlista

## FASTIGHETSRELATERADE

### Antal renoverade lägenheter

Antalet lägenheter som vid periodens slut till minsta del badrumrenoverats.

### 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.

### Direktavkastning eller yield, exklusive administration

Driftnetto exklusive administration, i förhållande till marknadsvärde.

### Ekonomisk uthyrningsgrad (uthyrningsgrad)

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

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

### Fastighetsvärde kronor per kvm

Fastigheternas marknadsvärde i förhållande till uthyrbar yta i kvm exklusive garage.

### 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 från intresseföretag och joint ventures

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint ventures.

### Förvaltningsresultat per aktie

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

### Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i befintligt skick.

### Nettouthyrning

Kontrakterad årshyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad årshyra för periodens uppsägningar för avflytt.

### Omflyttningsfrekvens

Antal avflyttningar i förhållande till antal lägenheter under senaste tolv månadersperiod.

### Projektfastighet

Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

### Samhällsfastighet

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

### Säkringsgrad

Säkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym.

### Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta exklusive garageyta.

### Vakansgrad

Vakansgraden beräknas genom att dividera hyresvärdet för vakanta fastigheter med totala hyresvärdet.

### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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

## FINANSIELLA

### Avkastning på eget kapital

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

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

### Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

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

### 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)

Hyresintäkter samt övriga intäkter reducerat med fastighetskostnader.

### 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.

### 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.

### 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.

## WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Weighted Average Unexpired Lease Term). Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

## AKTIERELATERADE

### 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.

### Förvaltningsresultat per aktie

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

### Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

**Motiv för användning:** Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på långsiktigt substansvärde hänförligt till Bolagets stamaktieägare med avdrag för den del av eget kapital som hänför sig till hybridobligationer.

### Resultat per aktie

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

## HÅLLBARHETSRELATERADE

För hållbarhetsrelaterade definitioner, se sidan 98.

# EU-taxonomin

### Taxonomiförenlighet

Trianon omfattas ej av rapporteringskraven gällande taxonomiförenlighet men väljer att frivilligt lämna upplysningar enligt följande tabeller. Trianon har bedömt att de aktiviteter som primärt beskriver verksamheten är 7.7 Förvärv och ägande av byggnader samt 7.1 Uppförande av byggnader. Trianons fastighetsportfölj består till största delen av fastigheter i det befintliga beståndet och som därmed ej är taxonomiförenliga. De fastigheter i Trianons bestånd som är energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnader i landet har bedömts vara taxonomiförenliga. De

nybyggnadsprojekt som färdigställt eller är under uppförande kommer att hålla en låg energianvändning vid färdigställande motsvarande energiklass A eller bland topp 15 procent energieffektivaste byggnader i landet. Investeringar i dessa har under uppförandet valts att redovisas som ej taxonomiförenliga trots att de vid färdigställandet kommer att uppfylla de krav som taxonomin ställer.

### Resultatindikatorer

Tabellerna visar andel av nettoomsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter som anses hållbara i enlighet med kriterierna i taxonomin. Med

nettoomsättning avses hyresintäkter redovisat i resultaträkningen. Driftsutgifter omfattar utgifter för reparationer och underhåll samt del av övriga driftskostnader enligt not 6 sidan 68. Kapitalutgifter avser förvärv och investeringar i befintligt bestånd samt nyproducerade fastigheter. Samtliga fastigheter hänförliga till uppförande av nya byggnader kommer vid färdigställande att uppfylla de krav som taxonomin ställer.

### Omsättning

| Omsättning                                                                                               |  |  |  | Kriterier för väsentligt bidrag |                                 |               |                                               |                                                |                                      |                         | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       | Kategori (omställnings-<br>verksamhet) (21) T    |                                   |                                                               |                                                               |                                                  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--|
| Ekonomiska verksamheter                                                                                  |  |  |  | Andel av<br>omsättning (4), %   | Absolut omsättning<br>(3), MSEK | Kod/koder (2) | Begränsning av klimat-<br>förändringar (5), % | Anpassning till klimat-<br>förändringar (6), % | Vatten och marina<br>resurser (7), % | Cirkulär ekonomi (8), % | Föreningrar (9), %                                        | Biologisk mångfald<br>(10), % | Begränsning av klimat-<br>förändringar (11), J/N | Anpassning till klimat-<br>förändringar (12), J/N | Vatten och marina<br>resurser (13), J/N | Cirkulär ekonomi<br>(14), J/N | Föreningrar (15), J/N | Biologisk mångfald<br>och ekosystem<br>(16), J/N | Minimiskyddsåtgärder<br>(17), J/N | Taxonomiförenlig andel<br>av omsättningen,<br>år 2025 (18), % | Taxonomiförenlig andel<br>av omsättningen, år<br>2024 (19), % | Kategori (frågliggeran-<br>de verksamhet) (20) E |  |
| A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN                                                                |  |  |  |                                 |                                 |               |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   |                                                               |                                                               |                                                  |  |
| A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter                                              |  |  |  |                                 |                                 |               |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   |                                                               |                                                               |                                                  |  |
| Förvärv och ägande av byggnader                                                                          |  |  |  | 7,7                             | 104,0                           | 13            |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   | 13                                                            | 12                                                            |                                                  |  |
| A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) |  |  |  |                                 |                                 |               |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   |                                                               |                                                               |                                                  |  |
| Förvärv och ägande av byggnader                                                                          |  |  |  | 7,7                             | 683,3                           | 87            |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   | 87                                                            | 88                                                            |                                                  |  |
| Totalt (A.1 + A.2)                                                                                       |  |  |  |                                 | 787,3                           | 100           |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   | 100                                                           | 100                                                           |                                                  |  |
| B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN                                                           |  |  |  |                                 |                                 |               |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   |                                                               |                                                               |                                                  |  |
| Omsättningen hos verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)                                         |  |  |  |                                 | 0,0                             | 0             |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   |                                                               |                                                               |                                                  |  |
| Totalt (A + B)                                                                                           |  |  |  |                                 | 787,3                           | 100           |                                               |                                                |                                      |                         |                                                           |                               |                                                  |                                                   |                                         |                               |                       |                                                  |                                   |                                                               |                                                               |                                                  |  |

Driftsutgifter/Opex

| Driftsutgifter/Opex                                         |  |  |  | Kriterier för väsentligt bidrag |     |   |  |  |  |  |  |  |  | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) |  |  |  |  |  |  |  |  |  | Kategori (omställnings-verksamhet) (21) T |  |  |  | Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E |  | Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2024 (19), % |  | Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2025 (18), % |  | Minimiskyddsåtgärder (17) J/N |  | Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N |  | Föreningar (15) J/N |  | Cirkulär ekonomi (14) J/N |  | Vatten och marina resurser (13) J/N |  | Anpassning till klimatförändringar (12) J/N |  | Begränsning av klimatförändringar (11) J/N |  | Biologisk mångfald (10), % |  | Föreningar (9), % |  | Cirkulär ekonomi (8), % |  | Vatten och marina resurser (7), % |  | Anpassning till klimatförändringar (6), % |  | Begränsning av klimatförändringar (5), % |  | Andel av driftsutgifter (4), % |  | Absoluta driftsutgifter (3), MSEK |  | Kod/koder (2) |  | Ekonomiska verksamheter |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------|--|--|--|---------------------------------|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------------------------------|--|--|--|--------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------------------------|--|---------------------|--|---------------------------|--|-------------------------------------|--|---------------------------------------------|--|--------------------------------------------|--|----------------------------|--|-------------------|--|-------------------------|--|-----------------------------------|--|-------------------------------------------|--|------------------------------------------|--|--------------------------------|--|-----------------------------------|--|---------------|--|-------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN                   |  |  |  |                                 |     |   |  |  |  |  |  |  |  |                                                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                           |  |  |  |                                            |  |                                                              |  |                                                              |  |                               |  |                                           |  |                     |  |                           |  |                                     |  |                                             |  |                                            |  |                            |  |                   |  |                         |  |                                   |  |                                           |  |                                          |  |                                |  |                                   |  |               |  |                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter |  |  |  |                                 |     |   |  |  |  |  |  |  |  |                                                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                           |  |  |  |                                            |  |                                                              |  |                                                              |  |                               |  |                                           |  |                     |  |                           |  |                                     |  |                                             |  |                                            |  |                            |  |                   |  |                         |  |                                   |  |                                           |  |                                          |  |                                |  |                                   |  |               |  |                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Förvärv och ägande av byggnader                             |  |  |  | 7,7                             | 4,1 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |                                                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                           |  |  |  |                                            |  |                                                              |  |                                                              |  |                               |  |                                           |  |                     |  |                           |  |                                     |  |                                             |  |                                            |  |                            |  |                   |  |                         |  |                                   |  |                                           |  |                                          |  |                                |  |                                   |  |               |  |                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Kapitalutgifter/Capex

| Kapitalutgifter/Capex                                                                                   |               |                                    |                                 |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   |     |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------|-------------------------------------------|--|---|-----|-----|--|-------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Ekonomiska verksamheter                                                                                 | Kod/koder (2) | Absoluta kapitalutgifter (3), MSEK | Andel av kapitalutgifter (4), % | Kriterier för väsentligt bidrag          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             | Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH) |                                     |                           |                     |                                           |  |   |     |     |  | Minimiskyddsåtgärder (17) J/N | Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2025 (18), % | Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2024 (19), % | Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E | Kategori (omställningsverksamhet) (21) T |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                                                                                         |               |                                    |                                 | Begränsning av klimatförändringar (5), % | Anpassning till klimatförändringar (6), % | Vatten och marina resurser (7), % | Cirkulär ekonomi (8), % | Föreningar (9), % | Biologisk mångfald (10), % | Begränsning av klimatförändringar (11), J/N | Anpassning till klimatförändringar (12), J/N              | Vatten och marina resurser (13) J/N | Cirkulär ekonomi (14) J/N | Föreningar (15) J/N | Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N |  |   |     |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN                                                               |               |                                    |                                 |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   |     |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter                                             |               |                                    |                                 |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   |     |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Förvärv och ägande av byggnader                                                                         | 7.7           | 1,6                                | 1                               |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  | 1 | 0   |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga) |               |                                    |                                 |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   |     |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Förvärv och ägande av byggnader                                                                         | 7.7           | 209,5                              | 99                              |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   | 99  | 84  |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Uppförande av nya byggnader                                                                             | 7.1           | 0,0                                | 0                               |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   | 0   | 16  |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Totalt (A.1 + A.2)                                                                                      |               | 211,1                              | 100                             |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   | 100 | 100 |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN                                                          |               |                                    |                                 |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   |     |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Kapitalutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)                                     |               | 0,0                                | 0                               |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   |     |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Totalt (A + B)                                                                                          |               | 211,1                              | 100                             |                                          |                                           |                                   |                         |                   |                            |                                             |                                                           |                                     |                           |                     |                                           |  |   |     |     |  |                               |                                                             |                                                              |                                            |                                          |  |  |  |  |  |  |  |  |

# Fastighetsregister

## BOSTADSFASTIGHETER

| Fastighetsinnehav | Typ    | Område     | Fastighetsinnehav | Typ    | Område         |
|-------------------|--------|------------|-------------------|--------|----------------|
| Alven 26          | Bostad | Malmö      | Hermodsdal 5      | Bostad | Malmö          |
| Ankan 2           | Bostad | Malmö      | Hjorten 46        | Bostad | Landskrona     |
| Ankan 14          | Bostad | Malmö      | Häggen 13         | Bostad | Malmö          |
| Arlöv 21:181      | Bostad | Burlöv     | Hälsingör 2       | Bostad | Malmö          |
| Badmössan 1       | Bostad | Malmö      | Hämplingen 8      | Bostad | Malmö          |
| Basunen 3         | Bostad | Malmö      | Jordlotten 9      | Bostad | Malmö          |
| Beckasinen 11     | Bostad | Malmö      | Kil 1             | Bostad | Malmö          |
| Brockfågeln 11    | Bostad | Malmö      | Korpen 14         | Bostad | Landskrona     |
| Bryggan 1         | Bostad | Malmö      | Korpen 42         | Bostad | Malmö          |
| Bäverungen 5      | Bostad | Stockholm  | Laboratorn 1      | Bostad | Malmö          |
| Centralköket 1    | Bostad | Malmö      | Laboratorn 6      | Bostad | Malmö          |
| Concordia 35      | Bostad | Malmö      | Lektorn 5         | Bostad | Malmö          |
| Dalkarlen 22      | Bostad | Landskrona | Lerteglet 1       | Bostad | Malmö          |
| Delfinen 14       | Bostad | Malmö      | Lerteglet 2       | Bostad | Malmö          |
| Delfinen 15       | Bostad | Landskrona | Linné 44          | Bostad | Landskrona     |
| Delfinen 16       | Bostad | Landskrona | Motetten 2        | Bostad | Malmö          |
| Docenten 1        | Bostad | Malmö      | Murteglet 1       | Bostad | Malmö          |
| Docenten 4        | Bostad | Malmö      | Najaden 9         | Bostad | Landskrona     |
| Docenten 7        | Bostad | Malmö      | Nibelungen 1      | Bostad | Malmö          |
| Docenten 8        | Bostad | Malmö      | Nimrod 26         | Bostad | Landskrona     |
| Draken 16         | Bostad | Landskrona | Notarien 1        | Bostad | Malmö          |
| Draken 17         | Bostad | Landskrona | Nyborg 22         | Bostad | Malmö          |
| Drömmen 12        | Bostad | Malmö      | Odenslunda 1:646  | Bostad | Upplands Väsby |
| Folkvisan 3       | Bostad | Malmö      | Orten 8           | Bostad | Malmö          |
| Fritz 14          | Bostad | Malmö      | Oscar II 20       | Bostad | Landskrona     |
| Fritz 2           | Bostad | Malmö      | Pelikanen 17      | Bostad | Landskrona     |
| Gjörloff 5        | Bostad | Landskrona | Pelikanen 21      | Bostad | Landskrona     |
| Gnistan 4         | Bostad | Malmö      | Professorn 14     | Bostad | Malmö          |
| Gåsen 2           | Bostad | Malmö      | Professorn 15     | Bostad | Malmö          |
| Gåsen 8           | Bostad | Malmö      | Professorn 4      | Bostad | Malmö          |
| Hermodsdal 4      | Bostad | Malmö      |                   |        |                |

## SAMHÄLLS-/KOMMERSIELLA FASTIGHETER

| Fastighetsinnehav | Typ                 | Område  |
|-------------------|---------------------|---------|
| Antilopen 1       | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Apollo 15         | Samhäll/kommersiell | Klippan |
| Balken 6          | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Basen 58          | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Bokbindaren 6     | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Druvan 1          | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Fjällrutan 1      | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Fälgen 1          | Samhäll/kommersiell | Lund    |
| Gefion 1          | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Gunghästen 1      | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Hermodsdal 9      | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Håkanstorp 9      | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Härsjön 4         | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Katrinelund 19    | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Kvarnskon 1       | Samhäll/kommersiell | Lund    |
| Liljan 12         | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Macken 1          | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Månskäran 1       | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Nötskrikan 18     | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Paulina 47        | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Rolf 6            | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Sandsjön 2        | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Siljan 22         | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Skrattmåsen 13    | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Skvadronen 9      | Samhäll/kommersiell | Klippan |
| Storken 32        | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Svedala 8:16      | Samhäll/kommersiell | Svedala |
| Ugglan 21         | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Uno 5             | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Vakteln 14        | Samhäll/kommersiell | Malmö   |
| Vipan 9           | Samhäll/kommersiell | Malmö   |

## PROJEKTFASTIGHETER

| Fastighetsinnehav    | Typ     | Område    |
|----------------------|---------|-----------|
| Blåclockan 13        | Projekt | Vimmerby  |
| Bunkeflostrand 155:3 | Projekt | Malmö     |
| Gullivivan 5         | Projekt | Vimmerby  |
| Husie 172:75         | Projekt | Malmö     |
| Mjölkboden 4         | Projekt | Stockholm |
| Poeten 1             | Projekt | Malmö     |
| Spiralen 10          | Projekt | Malmö     |
| Terapisalen 2        | Projekt | Malmö     |
| Toarp 9:1            | Projekt | Malmö     |
| Vallen 15            | Projekt | Malmö     |

## DELÄGDA FASTIGHETER

| Fastighetsinnehav           | Typ         | Område     |
|-----------------------------|-------------|------------|
| Arlöv 22:189                | Bostad      | Burlöv     |
| Bojen 1                     | Projekt     | Malmö      |
| Fendern 1                   | Projekt     | Malmö      |
| Kandidaten 7                | Bostad      | Osby       |
| Kvarteret Hanna             | Bostad      | Burlöv     |
| Kåsören 1                   | Bostad      | Malmö      |
| Landshövdingen 2 & 3        | Projekt     | Malmö      |
| Linjalen 1                  | Bostad      | Osby       |
| Linjalen 11                 | Bostad      | Osby       |
| Linjalen 12                 | Bostad      | Osby       |
| Linjalen 13                 | Bostad      | Osby       |
| Linjalen 14                 | Bostad      | Osby       |
| Pelikanen 2                 | Bostad      | Landskrona |
| Skjutsställen 9             | Bostad      | Lund       |
| Smeden 16                   | Bostad      | Osby       |
| Smedjan 2                   | Projekt     | Malmö      |
| Snickaren 20                | Bostad      | Landskrona |
| Sten Sture 2                | Bostad      | Landskrona |
| Tågarp 15:4 (Burlöv Center) | Kommersiell | Burlöv     |



# Flerårsöversikt

Trianon presenterar vissa finansiella mått i rapporterna som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

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                                                                                                                 | 2025     | 2024     | 2023     | 2022     | 2021     | 2020     | 2019    | 2018    | 2017    | 2016    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|
| Avkastning på eget kapital, %                                                                                               | 6,0      | 4,3      | -3,9     | 3,2      | 31,3     | 16,7     | 12,7    | 13,6    | 20,0    | 44,2    |
| Räntetäckningsgrad, ggr                                                                                                     | 1,89     | 1,64     | 1,67     | 2,49     | 3,15     | 3,45     | 2,59    | 2,38    | 3,11    | 3,87    |
| Soliditet, %                                                                                                                | 38,8     | 37,9     | 36,8     | 38,9     | 38,6     | 35,3     | 34,6    | 34,2    | 37,2    | 34,0    |
| Genomsnittlig ränta, %                                                                                                      | 3,4      | 3,9      | 3,9      | 2,2      | 1,9      | 2,3      | 2,4     | 2,6     | 2,1     | 2,0     |
| Förvaltningsresultat, Mkr                                                                                                   | 217,2    | 178,0    | 162,9    | 231,8    | 253,1    | 224,2    | 177,3   | 130,8   | 116,6   | 82,0    |
| Ökning av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, %                                       | 22,0     | 9,3      | -29,7    | -8,4     | 12,9     | 26,4     | 35,6    | 12,2    | 42,2    | 26,2    |
| Resultat före skatt, Mkr                                                                                                    | 386,5    | 306,1    | -240,9   | 201,9    | 1 666,0  | 651,4    | 387,6   | 306,7   | 431,8   | 503,5   |
| Periodens totalresultat, Mkr                                                                                                | 308,6    | 224,8    | -206,1   | 171,4    | 1 310,5  | 537,4    | 307,1   | 267,0   | 340,2   | 401,9   |
| Eget kapital, Mkr                                                                                                           | 5 312,4  | 5 415,0  | 5 020,3  | 5 372,9  | 5 243,9  | 3 635,2  | 2 916,8 | 2 064,3 | 1 810,6 | 1 181,5 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr | 5 312,4  | 5 364,5  | 4 893,8  | 4 905,0  | 4 804,8  | 3 084,5  | 2 452,9 | 1 978,4 | 1 757,2 | 1 181,5 |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr                                                                                              | 6 194,0  | 6 306,7  | 5 908,3  | 6 198,4  | 6 090,0  | 4 228,2  | 3 384,0 | 2 398,8 | 2 126,0 | 1 469,8 |
| Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr                             | 6 194,0  | 6 256,1  | 5 781,8  | 5 730,6  | 5 677,5  | 3 780,4  | 3 006,0 | 2 398,8 | 2 126,0 | 1 649,8 |
| Balansomslutning, Mkr                                                                                                       | 13 701,8 | 14 292,2 | 13 629,6 | 13 797,7 | 13 581,2 | 10 303,1 | 8 420,0 | 6 040,5 | 4 861,0 | 3 479,0 |

| Aktierelaterade                                               | 2025      | 2024      | 2023      | 2022      | 2021     | 2020     | 2019     | 2018     | 2017     | 2016     |
|---------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup>                | 184 374,7 | 200 374,7 | 184 124,7 | 157 506,0 | 39 251,5 | 37 465,5 | 36 465,5 | 34 365,5 | 34 365,5 | 28 115,5 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental <sup>1</sup> | 188 363,7 | 195 934,8 | 159 037,4 | 157 127,6 | 37 748,2 | 36 946,4 | 34 561,1 | 34 365,5 | 31 420,3 | 28 115,5 |
| Eget kapital per aktie, kr                                    | 28,81     | 27,02     | 27,27     | 34,11     | 33,23    | 23,57    | 19,41    | 14,39    | 12,78    | 10,51    |
| Eget kapital per aktie, kr <sup>2</sup>                       | 28,81     | 26,77     | 26,58     | 31,14     | 30,60    | 20,58    | 16,82    | 14,39    | 12,78    | 10,51    |
| Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>                           | 1,61      | 1,11      | -1,59     | 0,84      | 8,41     | 3,31     | 2,14     | 1,86     | 2,54     | 3,57     |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr                            | 1,15      | 0,91      | 1,02      | 1,48      | 6,70     | 6,07     | 5,13     | 3,81     | 3,71     | 2,92     |
| Förändring förvaltningsresultat per aktie, %                  | 27        | -11       | -31       | -78       | 10       | 18       | 35       | 3        | 27       | -        |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr                       | 33,59     | 31,47     | 32,09     | 39,35     | 38,79    | 28,22    | 23,20    | 17,45    | 15,47    | 13,07    |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr <sup>2</sup>          | 33,59     | 31,22     | 31,40     | 36,38     | 36,16    | 25,23    | 20,61    | 17,45    | 15,47    | 13,07    |

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

<sup>2</sup> Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation.

Historiska nyckeltal per aktie omräknade med hänsyn taget till split av aktien under 2022 med villkor 4:1.

| Fastighetsrelaterade                                 | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Hysesintäkter, Mkr                                   | 787,3 | 772,5 | 732,8 | 688,3 | 618,1 | 553,2 | 446,4 | 344,5 | 261,7 | 174,4 |
| Driftsöverskott, Mkr                                 | 529,8 | 530,3 | 498,3 | 439,6 | 396,0 | 368,5 | 285,5 | 212,6 | 163,5 | 111,6 |
| Hysesvärde, Mkr                                      | 838,5 | 882,3 | 820,3 | 798,4 | 737,8 | 653,4 | 557,8 | 437,9 | 365,6 | 231,0 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                          | 96,5  | 95,8  | 96,1  | 95,2  | 95,0  | 94,5  | 93,5  | 89,2  | 85,0  | 96,0  |
| Överskottsgrad, %                                    | 67,3  | 68,6  | 67,8  | 62,6  | 64,1  | 66,6  | 64,0  | 61,7  | 62,5  | 64,0  |
| Förvaltningsmarginal, %                              | 57,0  | 59,0  | 58,0  | 52,4  | 64,5  | 55,9  | 54,6  | 51,8  | 52,4  | 53,2  |
| Belåningsgrad, %                                     | 53,9  | 54,7  | 57,1  | 54,6  | 53,5  | 55,7  | 55,1  | 56,6  | 53,6  | 56,4  |
| Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, % | 49,4  | 50,5  | 51,5  | 50,9  | 49,9  | 51,1  | 52,4  | 55,3  | 51,7  | 53,6  |
| Driftnetto genom belåning, %                         | 8,2   | 7,7   | 7,4   | 6,6   | 6,2   | 7,3   | 6,8   | 6,7   | 6,9   | 6,4   |
| Andel bostadsfastigheter, %                          | 76    | 75    | 73    | 73    | 75    | 66    | 64    | 61    | 55    | -     |
| Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm                 | 443   | 492   | 455   | 491   | 488   | 402   | 341   | 272   | 223   | 158   |

## Härledning av nyckeltal

| Mkr, om inget annat anges                                                 | 2025         | 2024         | 2023         | 2022         | 2021         | 2020         | 2019         | 2018         | 2017         |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter                                                             | 787,3        | 772,5        | 732,8        | 688,3        | 618,1        | 553,2        | 446,4        | 344,5        | 261,7        |
| Övriga intäkter                                                           | 5,3          | 10,7         | 15,7         | 16,3         | 5,5          | 2,6          | 6,7          | 3,6          | 2,5          |
| Fastighetskostnader                                                       | -262,8       | -252,9       | -252,0       | -273,4       | -227,6       | -187,3       | -167,6       | -135,5       | -100,7       |
| <b>Driftnetto</b>                                                         | <b>529,8</b> | <b>530,3</b> | <b>496,5</b> | <b>431,2</b> | <b>396,0</b> | <b>368,5</b> | <b>285,5</b> | <b>212,6</b> | <b>163,5</b> |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                                                  | <b>67,3</b>  | <b>68,6</b>  | <b>67,8</b>  | <b>62,6</b>  | <b>64,1</b>  | <b>66,6</b>  | <b>64,0</b>  | <b>61,7</b>  | <b>62,5</b>  |
| Eget kapital                                                              | 5 312,4      | 5 415,0      | 5 020,3      | 5 372,9      | 5 243,9      | 3 635,2      | 2 916,8      | 2 064,3      | 1 810,6      |
| Balansomslutning                                                          | 13 701,8     | 14 292,2     | 13 629,6     | 13 797,7     | 13 581,2     | 10 303,1     | 8 420,0      | 6 040,5      | 4 861,0      |
| <b>Soliditet, %</b>                                                       | <b>38,8</b>  | <b>37,9</b>  | <b>36,8</b>  | <b>38,9</b>  | <b>38,6</b>  | <b>35,3</b>  | <b>34,6</b>  | <b>34,2</b>  | <b>37,2</b>  |
| Räntebärande skulder, långfristiga                                        | 3 729,9      | 4 116,6      | 5 239,5      | 4 127,0      | 3 454,2      | 4 059,6      | 850,1        | 1 814,7      | 1 657,3      |
| Räntebärande skulder, kortfristiga                                        | 3 174,7      | 3 226,6      | 1 861,1      | 2 980,4      | 3 412,4      | 1 486,6      | 3 714,9      | 1 553,1      | 900,3        |
| Checkräkningskredit                                                       | 0,0          | 0,0          | 21,7         | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 5,1          | 0,0          |
| Likvida medel                                                             | -138,4       | -124,5       | -109,8       | -90,0        | -87,4        | -280,1       | -177,7       | -30,0        | -44,1        |
| Räntebärande nettoskuld                                                   | 6 766,1      | 7 218,6      | 7 012,4      | 7 017,4      | 6 779,1      | 5 266,1      | 4 387,3      | 3 342,9      | 2 513,5      |
| Förvaltningsfastigheter                                                   | 12 557,9     | 13 189,8     | 12 288,6     | 12 862,6     | 12 665,5     | 9 462,3      | 7 958,4      | 5 904,9      | 4 692,9      |
| <b>Belåningsgrad, %</b>                                                   | <b>53,9</b>  | <b>54,7</b>  | <b>57,1</b>  | <b>54,6</b>  | <b>53,5</b>  | <b>55,7</b>  | <b>55,1</b>  | <b>56,6</b>  | <b>53,6</b>  |
| Resultat före skatt                                                       | 386,5        | 306,1        | -240,9       | 201,9        | 1 666,0      | 651,4        | 387,6        | 306,7        | 431,8        |
| Återläggning av värdeförändringar,<br>förvaltningsfastigheter och derivat | -171,1       | -124,9       | 424,0        | 38,1         | -1 377,7     | -343,9       | -210,4       | -171,1       | -308,3       |
| Återläggning av finansnetto                                               | 243,0        | 284,2        | 273,6        | 151,9        | 90,2         | 85,7         | 66,6         | 49,1         | 23,2         |
| Justerat resultat före skatt                                              | 458,4        | 465,5        | 456,7        | 392,0        | 378,5        | 393,2        | 243,8        | 184,7        | 146,7        |
| Finansnetto                                                               | -243,0       | -284,2       | -273,6       | -151,9       | -90,2        | -85,7        | -66,6        | -49,1        | -23,2        |
| Räntekostnader derivat                                                    | 0,0          | 0,0          | -0,1         | -11,2        | -30,0        | -28,4        | -27,4        | -28,4        | -24,0        |
| Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat                    | -243,0       | -284,2       | -273,7       | -163,1       | -120,2       | -114,1       | -94,0        | -77,5        | -47,2        |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                                            | <b>1,89</b>  | <b>1,64</b>  | <b>1,67</b>  | <b>2,49</b>  | <b>3,15</b>  | <b>3,45</b>  | <b>2,59</b>  | <b>2,38</b>  | <b>3,11</b>  |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare               | 308,6        | 224,8        | -206,1       | 171,4        | 1 305,0      | 519,7        | 309,6        | 255,8        | 318,9        |
| Genomsnittligt eget kapital hänförligt till<br>moderbolagets aktieägare   | 5 181,2      | 5 195,9      | 5 245,6      | 5 421,5      | 4 172,8      | 3 103,1      | 2 440,3      | 1 886,4      | 1 593,4      |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                                      | <b>6,0</b>   | <b>4,3</b>   | <b>-3,9</b>  | <b>3,2</b>   | <b>31,3</b>  | <b>16,7</b>  | <b>12,7</b>  | <b>13,6</b>  | <b>20,0</b>  |

| Mkr, om inget annat anges                                                                         | 2025           | 2024           | 2023           | 2022           | 2021           | 2020           | 2019           | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare                                             | 5 312,4        | 5 415,0        | 5 020,3        | 5 372,9        | 5 217,3        | 3 532,3        | 2 830,9        | 1 978,4        | 1 757,2        |
| Återläggning av uppskjuten skatt                                                                  | 950,7          | 935,7          | 841,4          | 855,1          | 857,3          | 586,8          | 467,3          | 372,9          | 324,7          |
| Återläggning av derivatskuld                                                                      | 90,2           | 109,7          | 166,9          | 28,2           | 70,9           | 166,5          | 133,5          | 79,0           | 67,0           |
| Återläggning av derivatfordran                                                                    | 0,0            | -7,3           | -9,6           | -22,2          | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            |
| Återläggning av uppskjuten skattefordran                                                          | -159,4         | -146,5         | -110,7         | -35,5          | -55,5          | -57,4          | -47,7          | -31,5          | -22,9          |
| <b>Långsiktigt substansvärde</b>                                                                  | <b>6 194,0</b> | <b>6 306,7</b> | <b>5 908,3</b> | <b>6 198,4</b> | <b>6 090,0</b> | <b>4 228,2</b> | <b>3 384,0</b> | <b>2 398,8</b> | <b>2 126,0</b> |
| Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer                                        | 0,0            | -50,6          | -126,6         | -467,8         | -412,5         | -447,8         | -378,0         | 0,0            | 0,0            |
| <b>Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer</b> | <b>6 194,0</b> | <b>6 256,1</b> | <b>5 781,8</b> | <b>5 730,6</b> | <b>5 677,5</b> | <b>3 780,4</b> | <b>3 006,0</b> | <b>2 398,8</b> | <b>2 126,0</b> |
| Driftnetto                                                                                        | 529,8          | 530,3          | 498,3          | 439,6          | 396,0          | 368,5          | 285,5          | 212,6          | 163,5          |
| Central administration                                                                            | -74,7          | -68,7          | -67,2          | -72,9          | -55,5          | -52,9          | -35,8          | -34,1          | -26,3          |
| Räntekostnader nyttjanderätter                                                                    | -6,1           | -6,1           | -6,1           | -6,1           | -6,4           | -6,4           | -5,8           | 0,0            | 0,0            |
| Förvaltningsöverskott                                                                             | 449,0          | 455,5          | 425,1          | 360,6          | 334,1          | 309,2          | 243,9          | 178,5          | 137,2          |
| Hysesintäkter                                                                                     | 787,3          | 772,5          | 732,8          | 688,3          | 518,1          | 553,2          | 446,4          | 344,5          | 261,7          |
| <b>Förvaltningsmarginal, %</b>                                                                    | <b>57,0</b>    | <b>59,0</b>    | <b>58,0</b>    | <b>52,4</b>    | <b>64,5</b>    | <b>55,9</b>    | <b>54,6</b>    | <b>51,8</b>    | <b>52,4</b>    |
| Driftnetto                                                                                        | 529,8          | 530,3          | 498,3          | 439,6          | 396,0          | 368,5          | 285,5          | 212,6          | 163,5          |
| Återläggning av fastighetsadministration                                                          | 22,3           | 22,2           | 22,7           | 21,1           | 21,4           | 18,0           | 16,0           | 12,0           | 9,8            |
| Driftnetto exkl adminkostnader                                                                    | 552,1          | 552,5          | 521,0          | 460,6          | 417,4          | 386,5          | 301,5          | 224,6          | 173,3          |
| Nettoskuld                                                                                        | 6 766,1        | 7 218,6        | 7 012,4        | 7 017,4        | 6 779,2        | 5 266,1        | 4 409,0        | 3 342,9        | 2 513,5        |
| <b>Driftnetto genom belåning, %</b>                                                               | <b>8,2</b>     | <b>7,7</b>     | <b>7,4</b>     | <b>6,6</b>     | <b>6,2</b>     | <b>7,3</b>     | <b>6,8</b>     | <b>6,7</b>     | <b>6,9</b>     |

# 5-årsöversikt Hållbarhet

| Nyckeltal hållbarhet                                                       | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Koldioxidutsläpp ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (tCO<sub>2</sub>e)</b> |            |            |            |            |            |
| <b>Scope 1</b>                                                             |            |            |            |            |            |
| Biogas för uppvärmning, tCO <sub>2</sub> e                                 | 0,0        | 0,2        | 0,3        | 0,5        | 0,3        |
| Drivmedel från servicebilar, tCO <sub>2</sub> e                            | 29,0       | 30,3       | 35,9       | 35,7       | 33,2       |
| <b>Scope 2</b>                                                             |            |            |            |            |            |
| Fjärrvärme, tCO <sub>2</sub> e                                             | 4 154,9    | 5 904,8    | 3 955,9    | 3 960,2    | 4 179,1    |
| El market-based, tCO <sub>2</sub> e                                        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        |
| El location-based, tCO <sub>2</sub> e <sup>1</sup>                         | 618,9      | 1 021,9    | -          | -          | -          |
| <b>Scope 3</b>                                                             |            |            |            |            |            |
| Kategori 3 – Bränsle- och energirelaterade aktiviteter, tCO <sub>2</sub> e | 309,5      | 272,3      | -          | -          | -          |
| Kategori 6 – Tjänsteresor, tCO <sub>2</sub> e                              | 3,4        | 4,7        | 6,2        | 5,7        | 2,9        |
| <b>Summa Scope 1-2 i jämförbart bestånd</b>                                |            |            |            |            |            |
| Scope 1-2, tCO <sub>2</sub> e                                              | 4 094,2    | 5 910,4    | -          | -          | 4 212,6    |
| Scope 1-2, kg CO <sub>2</sub> e/kvm Atemp <sup>2</sup>                     | 7,5        | 10,5       | -          | -          | 9,2        |
| <b>Värmeförbrukning</b>                                                    |            |            |            |            |            |
| Fjärrvärmeförbrukning normalårskorrigerad, kWh/kvm Atemp                   | 89         | 90         | 91         | 90         | 100        |
| Biogasförbrukning normalårskorrigerad, kWh/kvm Atemp                       | 2          | 2          | 3          | 4          | 1          |
| Elförbrukning, kWh/kvm Atemp                                               | 24         | 25         | 27         | 29         | 30         |
| <b>Summa, kWh/kvm Atemp</b>                                                | <b>114</b> | <b>117</b> | <b>121</b> | <b>124</b> | <b>131</b> |
| <b>Vattenförbrukning, m<sup>3</sup>/kvm</b>                                |            | 1,39       | 1,34       | 1,40       | 1,45       |
| <b>Egenproducerad direkt/indirekt förnybar energi</b>                      |            |            |            |            |            |
| Produktion solceller, MWh                                                  | 713        | 1 785      | 2 764      | 2 973      | 2 321      |
| Installerad effekt, MW                                                     | 0,82       | 0,82       | 2,59       | 2,44       | 2,33       |
| Andel egenproducerad el av total elförbrukning, %                          | 5          | 10         | 15         | 15         | 13         |
| <b>Kostnadseffektiva renoveringar</b>                                      |            |            |            |            |            |
| Antal renoverade lägenheter                                                | 79         | 84         | 109        | 151        | 186        |
| <b>Medarbetare</b>                                                         |            |            |            |            |            |
| Genomsnittligt antal anställda                                             | 82         | 86         | 90         | 93         | 82         |
| Varav andel kvinnor, %                                                     | 38         | 41         | 40         | 44         | 42         |
| Andel kvinnor i chefsposition, %                                           | 40         | 44         | 42         | 44         | 43         |
| Frisktal, %                                                                | 97         | 97         | 95         | 95         | 95         |

<sup>1</sup> Kategori vilken Trianon börjat mäta 2024 därav inga historiska värden.

<sup>2</sup> Mål enligt affärsplan 2025–2030 jämfört med basår 2021. Redovisats första gången 2024.

## HÅLLBARHETSRELATERADE DEFINITIONER

### Atemp

Summan av invändig area för respektive våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C.

### CSRD

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är ett nytt EU-direktiv som ska säkerställa att företag rapporterar effekten av verksamhetens sociala och miljömässiga aktiviteter.

### EFRS

I det nya EU-direktivet ingår även ESRS (European Sustainability Reporting Standards) som är en ny gemensam rapporteringsstandard för hållbarhetsredovisning som täcker in 12 olika rapporteringsområden.

### Egenproducerad förnybar energi

Solenergi, vindenergi, vågenergi, vattenkraft och biomassa är förnybara energikällor som ständigt fylls på, främst genom solens strålar. Energin produceras till exempel av solceller där solpanelerna antingen ägs av Trianon direkt eller indirekt.

### Frisktal

Totalt antal arbetstimmar minus antal sjuktimmar i förhållande till antalet arbetade timmar under året.

### Genomsnittligt antal anställda

Summan av antalet arbetade timmar totalt under räkenskapsåret dividerat med en årsarbetstid motsvarande en heltidstjänst.

### Koldioxidekvivalenter, CO<sub>2</sub>e

En koldioxidekvivalent, CO<sub>2</sub>e, är en mängd gas som motsvarar klimateffekten av koldioxid. Det är ett sätt att översätta olika gasers bidrag till global uppvärmning till en enhetlig skala. Anledningen är att växthusgaser ökar växthuseffekten olika mycket.

### Normalårskorrigerade värden

Normalårskorrigerad av energianvändningsdata syftar till att skapa möjligheter att jämföra energianvändningen mellan olika perioder oberoende av den aktuella utomhustemperaturen.

### Scope 1

De utsläpp som sker i den egna verksamheten (direkta) till exempel bränsleförbränning och från fordon som organisationen äger eller kontrollerar.

### Scope 2

Utsläpp (indirekta) från inköpt energi.

### Scope 3

Indirekta utsläpp utöver inköpt energi, som bolaget inte har direkt kontroll över men som sker på grund av bolagets verksamhet. I Trianon har vi valt att redovisa de egna tjänsteresorna med flyg och privat bil samt bränsle- och energirelaterade aktiviteter.

# Information 2026

## Information om årsstämma i Trianon

Årsstämma i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) kommer att hållas torsdagen den 21 maj 2026 klockan 16.00 på Trianons kontor på Fredsgatan 21, 212 12 Malmö.

### Rätt till deltagande

Rätt att delta i stämman har den som dels upptagits som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken avseende förhållandena tisdagen den 12 maj 2026, dels anmält sig till stämman senast fredagen den 15 maj 2026.

För att ha rätt att delta i stämman måste en aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier, förutom att anmäla sig till stämman, låta registrera aktierna i eget namn så att aktieägaren blir upptagen i framställningen av aktieboken per tisdagen den 12 maj 2026. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträtsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträtsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast fredagen den 15 maj 2026 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

I bolaget finns totalt 184 374 662 aktier, samtliga B-aktier, som totalt berättigar till 18 437 466,2 röster. Bolaget innehar inga egna aktier.

## Anmälan

Anmälan kan ske skriftligen via post till Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ), Fredsgatan 21, 212 12 Malmö (märk kuvertet "årsstämma"), via telefon 040-611 34 00 eller via e-post till [arsstamma@trianon.se](mailto:arsstamma@trianon.se). Vid anmälan ska anges namn, person- eller organisationsnummer, aktieinnehav, adress, telefonnummer dagtid samt, i förekommande fall, det antal biträden (högst två) som avses medföras vid stämman.

Aktieägare som företräds genom ombud ska utfärda skriftlig daterad fullmakt för ombudet. Om fullmakten utfärdas av juridisk person ska bestyrkt kopia av registreringsbevis eller motsvarande som utvisar behörig firmatecknare för den juridiska personen bifogas. Fullmakten i original samt eventuellt registreringsbevis bör i god tid före stämman insändas till bolaget på ovan angiven adress. Fullmaktsformulär tillhandahålls på bolagets hemsida, [www.trianon.se](http://www.trianon.se), och sänds till aktieägare som begär det.

## Finansiell kalender

**12**  
MAJ

Delårsrapport Q1 2026

**10**  
JUL

Delårsrapport Q2 2026

**21**  
MAJ

Årsstämma 2026

**10**  
NOV

Delårsrapport Q3 2026

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på [www.trianon.se](http://www.trianon.se)

## För ytterligare information kontakta:

### Olof Andersson

Verkställande direktör  
[olof.andersson@trianon.se](mailto:olof.andersson@trianon.se), tel. 0709-54 57 20

### Mari-Louise Hedbys

Vice verkställande direktör, ekonomichef  
[mari-louise.hedbys@trianon.se](mailto:mari-louise.hedbys@trianon.se), tel. 040-611 34 85

Fastighets AB Trianon är ett publikt bolag. Organisationsnummer 556183-0281. Säte Malmö, Sverige.

Alla värden uttrycks i svenska kronor. Kronor förkortas kr, miljoner kronor Mkr och miljarder kronor Mdkr. Sifferuppgifter inom parentes avser föregående år, 2024, om inget annat anges. Kvadratmeter förkortas kvm.

Denna rapport innehåller framtidsinriktad information som baseras på Trianonledningens nuvarande förväntningar. Ingen garanti kan lämnas för att dessa förväntningar kommer infrias och framtida resultat kan avvika från vad som redovisas i den framåtblickande informationen, som bland annat bygger på föränderliga ekonomiska, marknadsmässiga och konkurrensmässiga förhållanden, lagändringar och andra politiska åtgärder, variationer i valutakurser och andra faktorer.

Årsredovisningen publicerades den 27 mars 2026 och är producerad av Fastighets AB Trianon i samarbete med RHR Corporate Communication.



Trianon äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmöregionen. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet verkar vi för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling. Vi erbjuder bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet och samhällsservice och har tillväxt, värdeskapande och den goda affären i fokus.

**Fastighets AB Trianon**

Besöksadress: Fredsgatan 21

Postadress: Fredsgatan 21

212 12 Malmö

040-611 34 00

[info@trianon.se](mailto:info@trianon.se)

Org. nr. 556183-0281

[www.trianon.se](http://www.trianon.se)