



Delårsrapport januari–juni 2026

Rekordhögst förvaltningsresultat i andra kvartalet

Resultat i korthet för perioden januari–juni 2026

- Hyresintäkterna ökade med 4 procent och uppgick till 413,4 Mkr (399,0).
- Driftnetto ökade med 5 procent och uppgick till 273,4 Mkr (259,7) och överskottsgraden uppgick till 66 procent (65).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent och uppgick till 117,1 Mkr (102,1). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 20 procent och uppgick till 0,64 kr (0,53).
- Periodens resultat uppgick till 107,0 Mkr (115,7) motsvarande ett resultat per aktie om 0,58 kr per aktie (0,59).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 4,0 procent (4,5).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 23,7 Mkr (87,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -19,6 Mkr (-49,4).
- Långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 34,12 kr (32,56).

Resultat i korthet för andra kvartalet 2026

- Hyresintäkterna ökade med 9 procent och uppgick till 208,4 Mkr (190,4).
- Driftnetto ökade med 11 procent och uppgick till 145,2 Mkr (130,5) och överskottsgraden uppgick till 70 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade med 18 procent och uppgick till 67,0 Mkr (56,8). Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 18 procent och uppgick till 0,36 kr (0,31).
- Periodens resultat uppgick till 31,9 Mkr (35,1) motsvarande ett resultat per aktie om 0,17 kr per aktie (0,18).
- Avkastning på eget kapital uppgick till 2,4 procent (2,7).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 19,0 Mkr (47,5).
- Värdeförändring derivat uppgick till -53,7 Mkr (-67,4).
- Långsiktiga substansvärdet per aktie uppgick till 34,12 kr (32,56).

Januari–juni 2026

Hyresintäkter

+4%

Driftnetto

+5%

Förvaltningsresultat per aktie

+20%

Nettouthyrning

0,4 Mkr

Långsiktigt substansvärde per aktie

34,12 kr

Resultat per aktie

0,58 kr

Väsentliga händelser

- Framgångsrik emission av hållbara obligationer om 600 Mkr under ett ramverk upp till 750 Mkr med en rörlig ränta om 3-månaders STIBOR + 200 baspunkter samt med en löptid om tre år. Samtidigt inlöstes befintlig obligation om 500 Mkr med förfall i oktober 2026.
- Tecknat hyresavtal med Svedala vårdcentral gällande en yta om 1 630 kvm i Kv Melassen i Svedala. Hyresvärdet är cirka 5,5 Mkr per år. Hyresavtalet löper på 10 år och verksamheten som är primärvård planeras att öppnas 1 juni 2028.
- Tecknat ett femårigt hyresavtal med Polhus AB gällande en yta om 385 kvm i fastigheten Delfinen 14 i centrala Malmö. Hyresvärdet är cirka 1 Mkr per år.
- Nettouthyrningen uppgick till 0,4 Mkr och nya kommersiella kontrakt tecknades om 10 Mkr under första halvåret.

Händelser efter periodens utgång

- Tecknat avtal om förvärv av två fastigheter om totalt 4 150 kvm i Malmö och Staffanstorp, nordost om Malmö. Hyresgäster är både stabila livsmedelsaktörer och samhällsservice. Det överenskomna fastighetsvärdet efter avdrag för latent skatt uppgår till 94 Mkr. Hyresvärdet är 8,3 Mkr. Tillträde sker 1 oktober 2026.
- Detaljplan 2 för Burlöv Center har vunnit laga kraft. Planen möjliggör cirka 630 nya bostäder samt kontor, service och en förbättrad stadsmiljö i ett sammanhängande område. Detaljplanen omfattar omkring 72 000 kvm byggrätter. Totalt möjliggörs 1 200 – 1 300 nya bostäder i området.

Januari–juni 2026

Hyresintäkter

413 Mkr

Driftnetto

273 Mkr

Förvaltningsresultat

117 Mkr

Periodens resultat

107 Mkr

Fastighetsvärde

13 Mdkr

Avkastning på eget kapital

4%

Belåning/Balansomslutning ¹

51%

¹ Koncernens andel i fastigheter ägda av intresseföretag och joint ventures finansieras genom räntebärande nettoskuld och nyckeltalet utgör ett komplement till belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde.



Kil 1, Malmö

Rekordhøgt förvaltningsresultat i andra kvartalet

Vi avslutar det andra kvartalet med ett rekordhøgt förvaltningsresultat om 67 Mkr (57), vilket är det høgsta resultatet för ett andra kvartal någonsin. Samtidigt visar vi fortsatt tillväxt, en stark finansiell ställning och en lägre belåningsgrad efter genomförda investeringar och utdelning.

Under kvartalet ökade hyresintäkterna med 9 procent och driftnettot med 11 procent. Det första halvåret ökade hyresintäkterna med 4 procent och driftnettot med 5 procent. Vi fortsätter att leverera en tvåsiffrig ökning i förvaltningsresultatet per aktie, som ökade med 18 procent andra kvartalet och 20 procent första halvåret.

Nytt förvärv som stärker vår direktavkastning

Efter periodens slut har vi avtalat om förvärv av två fastigheter om totalt 4 150 kvm i Malmö och Staffanstorps, nordost om Malmö. Hyresgäster är både etablerade livsmedelsaktörer och samhälls-service. Det överenskomna fastighetsvärdet efter avdrag för latent skatt uppgår till 94 Mkr och hyresvärdet är 8,3 Mkr. Fastigheterna kompletterar vår portfölj väl och ger oss en attraktiv exponering mot stabila hyresgäster. Detta visar på vår styrka att ta till vara möjligheter att växa på egen balansräkning i vår region genom förvärv som ökar vår genomsnittliga direktavkastning.

Förvärvet i Sofielund har tydlig värdepotential

I slutet av förra året genomförde vi ett förvärv i Sofielund i Malmö – ett centralt område där vi har fastigheter sedan tidigare och där vår erfarenhet och lokala förankring kommer väl till pass. Tillrådet ägde rum i januari och affären är helt i linje med vår strategi att investera i områden där vi ser tydlig potential att skapa värde över tid. Genom aktiv förvaltning, investeringar och närvaro i området arbetar vi för att successivt stärka både intjeningen

och attraktiviteten. Tillsammans med flera pågående initiativ i området, däribland planer på att slå ihop Musik-, Konst- och Teaterhøgskolan i ett gemensamt Campus, ser vi goda möjligheter till fortsatt positiv stadsutveckling i Sofielundsområdet.

Starkt finansiering i en volatil marknad

Under kvartalet har vi gjort en framgångsrik omfinansiering av vår utestående obligation till förbättrade villkor. På en stark kapitalmarknad har vi emitterat obligationer om 600 Mkr med tre års löptid till en marginal om 200 punkter. Samtidigt har vi löst in vår tidigare obligation om 500 Mkr med förfall i oktober 2026. Åtgärderna förlänger kapitalbindningen, minskar räntekostnaden och skapar en effektiv skuldstruktur. I kombination med ett uppdaterat ramverk för hållbar finansiering stärker vi vår position på kapitalmarknaden och säkerställer god tillgång till kapital även framåt. Obligationsfinansiering är ett bra komplement till bankfinansiering även om andelen bara uppgår till 8 procent av total finansiering.

Vi har återigen ökat räntebindningen till över tre år och säkringsgraden till 71 procent. I en fortsatt volatil räntemiljø är det viktiga steg som ger oss ökad stabilitet och handlingsfrihet.

Viktigt steg i utvecklingen av Burlöv City

Detaljplan 2 för Burlöv Center har vunnit laga kraft, vilket innebär ett betydande steg i utvecklingen av Burlöv City. Planen möjliggör cirka 630 nya

bostäder samt kontor, service och en förbättrad stadsmiljø i ett sammanhängande område. Detaljplanen omfattar omkring 72 000 kvm byggrätter och möjliggör en etappvis utbyggnad i takt med marknadens efterfrågan. Totalt möjliggörs 1 200 – 1 300 nya bostäder i området. En del byggrätter kommer vi att utveckla i egen regi och en del kommer att avyttras.

Detta är ett tydligt exempel på hur vi, i linje med affärsplanen, skapar betydande värden genom vår projektportfölj. Värden som byggs upp över tid och realiserar i takt med genomförandet.

Tillväxt på egen balansräkning

I det nuvarande marknadsläget har vi ett tydligt fokus på att skapa tillväxt på vår egen balansräkning. Genom hyreshöjningar, bruksvärderingar, investeringar i befintligt bestånd, energieffektiviseringar och en aktiv förvaltning stärker vi både kassaflöde och fastighetsvärden.

Detta arbete, tillsammans med selektiva förvärv som vi gjort under kvartalet och vår projektutveckling, innebär att vi successivt ökar substansvärdet och skapar långsiktigt aktieägarvärde samtidigt som vi stärker vår finansiella position.

Välkommen Petra Krüger

Som tidigare kommunicerats tillträder Petra Krüger som ny vd den 1 augusti 2026. Hon har en stark bakgrund inom fastighets- och bostadsutveckling och kommer att bidra med både erfarenhet och driv i bolagets fortsatta utveckling.



Under övergångsperioden har mitt fokus som tillförordnad vd varit att säkerställa kontinuitet, hög aktivitet i verksamheten och att driva de initiativ som stärker Trianons långsiktiga position.

Tillsammans med Petra Krüger som vd och Olof Andersson som styrelseordförande säkerställs både kontinuitet och ett fortsatt tydligt fokus på kassaflöde, värdeskapande och långsiktig tillväxt. Jag ser fram emot att fortsätta den gemensamma Trianonresan tillsammans i ett bolag som står stabilt, med en stark organisation och mycket goda förutsättningar att fortsätta utvecklas.

Mål och fokus framåt

Vår strategiska inriktning och affärsplan ligger fast. Vi ska skapa tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie, stärka avkastningen och samtidigt upprätthålla en balanserad risknivå. Vi verkar på en stark marknad med hög tillväxt och låga vakanser. Malmö fortsätter att växa och har ökat med omkring 1 000 invånare under det första halvåret, vilket tillsammans med den låga nyproduktionstakten skapar en fortsatt stark efterfrågan på bostäder. Vår fastighetsportfölj, i en storstadsregion med god tillväxt, med hög genomsnittlig direktavkastning och låg risk utgör grunden för att utveckla Trianon långsiktigt och hållbart.

Mari-Louise Hedbys, tf VD Trianon

Finansiella mål för Trianon 2025–2030

Trianons affärsplan innehåller finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy. Det genomgripande temat är ett ökat fokus på tillväxt, värdeskapande och den goda affären, där affärsnyttan alltid kombineras med kundnytta och samhällsnytta. Utdelningspolicyn innebär att utdelningen långsiktigt ska uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

| Mål | Utfall jan–jun 2026 | Genomsnitt 5 år | Kommentar |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.</p> <p>>12%</p> | <p>Förvaltningsresultat per aktie, %</p> <p>20%</p> <p>Mål: >12%</p> | <p>Nytt mål som redovisas för första gången Q1 2025.</p> | <p>Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 0,64 kr (0,53), vilket motsvarar en ökning om 20 procent.</p> |
| <p>Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.</p> <p>>10%</p> | <p>Avkastning eget kapital, %</p> <p>4%</p> <p>Mål: > 10%</p> | <p>8%</p> <p>Genomsnittlig årlig avkastning</p> | <p>Avkastningen på eget kapital understiger målet och ligger strax under avkastningen för föregående år.</p> |
| <p>Beläningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.</p> <p><55%</p> | <p>Beläningsgrad, %</p> <p>55%</p> <p>Mål: < 55%</p> | <p>55%</p> | <p>Nettobeläningsgraden har påverkats av förvärvade fastigheter under perioden men ligger i nivå med målet.</p> |
| <p>Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.</p> <p>1,75 ggr</p> | <p>Räntetäckningsgrad, ggr</p> <p>1,99 ggr</p> <p>Mål: > 1,75 ggr</p> | <p>2,15 ggr</p> | <p>Räntetäckningsgraden överstiger målet beroende på ökat förvaltningsresultat och lägre genomsnittlig ränta.</p> |

Hållbarhetsmål för Trianon 2025–2030

Samtliga hållbarhetsmål fokuserar på de mest väsentliga hållbarhetsfrågorna för Trianon – hur bolaget påverkar och påverkas av omvärlden. Målen inkluderar faktorer som koldioxidutsläpp, energiförbrukning, trygghet, arbetsmiljö samt finansiering.



| Mål | Utfall | Kommentar |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Halvera CO₂-utsläpp i Kg CO₂e/kvm Atemp i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021, då utsläppen var 9,2 kg CO₂e/kvm.</p> <p>Mål 2030 4,6</p> | <p>CO₂-utsläpp, Kg CO₂e/kvm Atemp</p> <p>Utfall 2025 7,5 kg CO₂e/kvm</p> | <p>Största delen av Trianons CO₂-utsläpp är relaterat till fjärrvärmeförbrukning i fastigheterna inom Scope 2. Den faktiska förbrukningen av fjärrvärme i jämförbart bestånd har minskat med 11 procent från 100 (2021) till 89 kWh/kvm Atemp (2025). Totalt sett har utsläppen minskat med 19 procent sedan 2021.</p> |
| <p>Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.</p> <p>Mål 2030 100</p> | <p>Energiförbrukning, kWh/kvm Atemp</p> <p>Utfall jan-maj 2026: 60,9 kWh/kvm</p> | <p>Genomsnittlig normalårskorrigerad energiförbrukning har under 2025 minskat till 114 kWh/kvm Atemp jämfört med 117 under 2024, vilket motsvarar en minskning med 2,6 procent.¹ Under perioden jan-maj har energiförbrukningen minskat med 0,9 procent jämfört med samma period föregående år.</p> |
| <p>Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Mäts genom Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.</p> <p>Mål 2030 83</p> | <p>Nöjd kund-index, %</p> <p>Utfall Q2 2026: 82,2%</p> | <p>NKI Serviceindex består av delarna; Ta kunden på allvar, Trygghet, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Utfallet har ökat med mer än 4 procentenheter till 82,2 procent sedan 2024.</p> |
| <p>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> <p>Mål 2030 50</p> | <p>Employee Net Promoter Score, poäng</p> <p>Utfall 2025 24</p> | <p>Ny mätning har startats under 2024 och årliga mål sätts efter basåret 2024. Utfall 2025 var oförändrat gentemot basåret 2024.</p> |
| <p>Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.</p> <p>Mål 2030 100</p> | <p>Hållbar finansiering, %</p> <p>Utfall Q2 2026: 75%</p> | <p>Hållbarhetslänkade lån kopplas till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning. Andel hållbar finansiering uppgick till 75 procent av total låneportfölj.</p> |

¹ Målet avser fastigheter som vi avser att långsiktigt äga och förvalta.

Kort om Trianon

Trianon ska äga, förvalta och utveckla fastigheter i Malmöregionen. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon verka för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling.

Trianon är en långsiktig fastighetsägare som investerar i bostäder och kommersiella fastigheter i Malmöregionen.

På rätt plats i rätt segment

Vi är verksamma i den expansiva Malmöregionen med hög efterfrågan på bostäder och lokaler. Den största andelen av fastighetsvärdet ska utgöras av segmentet bostäder.

Fastighetsutveckling, stadsutveckling och transaktioner

Vi skapar tillväxt genom utveckling av befintligt bestånd och genom förvärv av fastigheter med

utvecklingspotential. Bolaget ska löpande realisera delar av utvecklingsvinsterna. Utveckling av befintligt fastighetsbestånd sker genom uthyrningar, värdeskapande investeringar och effektiviseringar. Som ett komplement investerar vi även i delägda fastigheter genom joint venture eller intresseföretag.

Hållbarhet – på riktigt

Vårt strukturerade arbete med energioptimering av våra fastigheter minskar klimatpåverkan och är avgörande för att vi ska nå målet om 100 procent hållbar finansiering. Vi arbetar sedan länge aktivt för att skapa trygghet och framtidstro i våra områden. Vi erbjuder visstidsanställningar och sommar-

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

Värdegrund

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



Snabba fakta

Antal fastigheter: 138 st
Antal lägenheter: 5 000 st
Direktavkastning: 4,8%
Fastighetsportfölj: 464 000 kvm
Fastighetsvärde: 13,1 Mdkr
Fastighetsvärde/kvm: 28 900 kr

Trianon ska vara mer än ett fastighetsbolag

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



FASTIGHETSUTVECKLING



STADSUTVECKLING



TRANSAKTIONER

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

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



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

| Mkr | Apr-jun 2026 | Apr-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-dec 2025 | Jul-jun 2025/2026 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Hysesintäkter | 208,4 | 190,4 | 413,4 | 399,0 | 787,3 | 801,7 |
| Fastighetskostnader | -65,8 | -61,0 | -144,6 | -141,8 | -262,8 | -265,7 |
| Övriga intäkter | 2,6 | 1,1 | 4,6 | 2,5 | 5,3 | 7,4 |
| Driftnetto | 145,2 | 130,5 | 273,4 | 259,7 | 529,8 | 543,4 |
| Central administration | -18,7 | -17,4 | -37,2 | -35,2 | -74,7 | -76,6 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture | 2,0 | 3,4 | 7,1 | 5,5 | 9,4 | 11,0 |
| varav förvaltningsresultat i intresseföretag och joint venture | 3,3 | 3,5 | 4,7 | 6,7 | 11,2 | 9,2 |
| Räntekostnad nyttjanderätt (tomträter) | -1,8 | -1,6 | -3,7 | -3,1 | -6,1 | -6,7 |
| Finansnetto | -60,9 | -58,3 | -120,2 | -126,1 | -243,0 | -237,1 |
| Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint venture | 65,8 | 56,7 | 119,5 | 100,9 | 215,4 | 234,1 |
| Förvaltningsresultat | 67,0 | 56,8 | 117,1 | 102,1 | 217,2 | 232,3 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 19,0 | 47,5 | 23,7 | 87,5 | 191,0 | 127,2 |
| Värdeförändring derivat | -53,7 | -67,4 | -19,6 | -49,4 | -19,9 | 9,9 |
| Resultat före skatt | 31,1 | 36,7 | 123,7 | 139,0 | 386,5 | 371,2 |
| Skatt på periodens resultat | 0,8 | -1,7 | -16,7 | -23,4 | -77,9 | -71,2 |
| Periodens resultat | 31,9 | 35,1 | 107,0 | 115,7 | 308,6 | 300,0 |
| Övrigt totalresultat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Periodens totalresultat | 31,9 | 35,1 | 107,0 | 115,7 | 308,6 | 300,0 |
| Periodens totalresultat hänförligt till: | | | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 31,9 | 35,1 | 107,0 | 115,7 | 308,6 | 300,0 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning ¹ | 0,17 | 0,18 | 0,58 | 0,59 | 1,61 | 1,61 |
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning | 0,17 | 0,18 | 0,58 | 0,59 | 1,61 | 1,61 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental ^f | 184 374,7 | 184 550,5 | 184 374,7 | 192 418,9 | 188 363,7 | 184 374,7 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental | 184 374,7 | 184 550,5 | 184 374,7 | 192 418,9 | 188 363,7 | 184 374,7 |

¹ Indragning av 16 000 000 aktier gjordes den 31 mars 2025.

Kommentar

Till koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Resultatposterna nedan avser perioden januari–juni 2026 om inget annat anges. Jämförelseposterna angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 413,4 Mkr (399,0), vilket motsvarar en ökning med 3,6 procent.

Nettouthyrningen för perioden uppgick till 0,4 Mkr (6,5) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) har uppgått till 10 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97 procent (96). Det totala hyresvärdet uppgick till 872,6 Mkr (807,7).

Övriga intäkter

Övriga intäkter uppgick till 4,6 Mkr (2,5) och är främst hänförlig till förvaltningsintäkter och övriga ersättningar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 144,6 Mkr (141,8). Fastighetskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som har störst påverkan under första kvartalet. Under första halvåret har 40 lägenheter (35) renoverats. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet.

Driftnetto

Driftnettot uppgick till 273,4 Mkr (259,7) för perioden.
Överskottsgraden uppgick till 66 procent (65).

Central administration

Central administration uppgick till 37,2 Mkr (35,2). Central administration utgörs av personalkostnader för gemensamma koncernfunktioner samt kostnader för IT, marknadsföring, finansiella rapporter och revisionsarvoden. Totalt antal anställda inklusive både koncerngemensamma funktioner och fastighetsadministration uppgick till 82 (83) varav 37 (41) tjänstepersoner. I totalt antal anställda ingår 5 personer i arbetsmarknadsprojekt för Trianons hyresgäster tillsammans med Arbetsförmedlingen.

Central administration belastas med befarade kundförluster om 0,5 Mkr (1,2).

Övriga intäkter inklusive andel i intresseföretag och joint venture

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgick till 7,1 Mkr (5,5) inklusive värdeförändringar och skatt. Förvaltningsresultatet från intresseföretag och joint venture uppgick till 4,7 Mkr (6,7). Trianons största joint venture i Burlöv har störst påverkan på förvaltningsresultatet.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -120,2 Mkr (-126,1) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,4 procent (3,6).
Räntekostnader nyttjanderätter avseende tomträetter uppgick till 3,7 Mkr (3,1).

Värdeförändringar fastigheter och finansiella instrument

Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 23,7 Mkr (87,5) för perioden. Direktavkastningen för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5).
Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till -19,6 Mkr (-49,4) för perioden. För mer information se sidan 12.

Skatt

Redovisad skatt för perioden uppgick till -16,7 Mkr (-23,4).
Uppskjuten skatt uppgick till -16,7 Mkr (-23,4) varav hänförligt till förvaltningsfastigheter -20,7 Mkr (-33,6), värdeförändringar av derivatinstrument 4,0 Mkr (10,2).

Totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 107,0 Mkr (115,7), varav 107,0 Mkr (115,7) hänförligt till moderbolagets aktieägare. Periodens resultat motsvarar 0,58 kr per aktie (0,59).
Avkastningen på eget kapital uppgick till 4,0 procent (4,5).
Andra kvartalets totalresultat uppgick till 31,9 Mkr (35,1) motsvarande 0,17 kr per aktie (0,18) och avkastning på eget kapital om 2,4 procent (2,7).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Koncernens balansräkning i sammandrag

| Mkr | 30 jun 2026 | 30 jun 2025 | 31 dec 2025 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 13 102,8 | 12 298,7 | 12 557,9 |
| Nyttjanderätt, tomträtter | 218,6 | 182,4 | 182,4 |
| Maskiner och inventarier | 6,2 | 4,3 | 6,9 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 13 327,5 | 12 485,5 | 12 747,2 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseföretag och joint venture | 435,6 | 417,6 | 433,9 |
| Fordringar på intresseföretag och joint venture | 100,4 | 31,6 | 96,7 |
| Derivatinstrument | 0,2 | 20,6 | 0,0 |
| Andra långfristiga fordringar | 14,3 | 70,0 | 17,2 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 550,5 | 539,9 | 547,8 |
| Uppskjuten skattefordran | 159,4 | 140,6 | 159,4 |
| Summa anläggningstillgångar | 14 037,4 | 13 166,0 | 13 454,3 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | 112,6 | 80,0 | 108,0 |
| Fordringar på intresseföretag och joint venture | 12,6 | 52,6 | 1,0 |
| Likvida medel | 160,3 | 142,6 | 138,4 |
| Summa omsättningstillgångar | 285,5 | 275,2 | 247,4 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 14 322,9 | 13 441,1 | 13 701,8 |

| Mkr | 30 jun 2026 | 30 jun 2025 | 31 dec 2025 |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 312,4 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summa eget kapital | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 312,4 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 4 469,8 | 4 434,3 | 3 729,9 |
| Övriga långfristiga skulder | 15,1 | 17,9 | 15,1 |
| Leasingskulder | 218,6 | 182,4 | 182,4 |
| Derivatinstrument | 110,0 | 130,2 | 85,7 |
| Uppskjuten skatteskuld | 968,1 | 898,8 | 950,7 |
| Summa långfristiga skulder | 5 781,6 | 5 663,6 | 4 963,8 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Räntebärande skulder | 2 928,4 | 2 372,9 | 3 174,7 |
| Derivatinstrument | 0,0 | 10,9 | 4,5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 239,6 | 217,6 | 246,5 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 168,0 | 2 601,4 | 3 425,6 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 14 322,9 | 13 441,1 | 13 701,8 |

Kommentar

Till koncernens rapport över finansiell ställning

Balansposternas belopp samt jämförelsetal avser ställningen vid periodens utgång. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Fastighetsbestånd

Trianons fastighetsbestånd finns i Malmö med omnejd och består av bostäder samt samhälls- och kommersiella fastigheter. Fastigheterna finns till största delen i Malmö men även i Svedala och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 138 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 464 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser samt fastigheter redovisade som intresseföretag och joint venture.

Bostadsfastigheter utgör 77 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 105,1 Mkr (83,2) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har huvudsakligen utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, energieffektivisering och utveckling av byggrätter.

Förvärv och avyttringar

Tillträde av åtta centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 9 800 kvm med 170 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 188 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdde den 20 januari 2026.

Tillträde av tio centralt belägna bostadsfastigheter i Malmö omfattande 13 440 kvm med 172 lägenheter. Det överenskomna fastighetsvärdet var 240 Mkr, före avdrag för latent skatt. Fastigheterna tillträdde den 30 januari 2026.

Fastigheten Gullvivan 5 i Vimmerby såldes under kvartalet genom fastighetsaffär.

Projektportfölj

Projektsammanställningen inkluderar markanvisning för Svedala 25:18 i Svedala.

Totalt cirka 600 lägenheter finns i projektplanen för nyproduktion med gällande detaljplan inklusive joint venture.

Inga nya projekt har startats under perioden

och inga beslut har tagits om att starta några nya projekt för tillfället.

Detaljplan för fastigheten Tågarp 15:4 i Burlöv har vunnit laga kraft i början av juli 2026. Projektet omfattar cirka 72 000 kvm BTA för bostäder och verksamheter. Detaljplanen är ett viktigt steg i omvandlingen av Burlöv Center från ett traditionellt handelsområde till en levande stadsdel med bostäder, service och arbetsplatser. Visionen är att knyta samman området kring Burlövs station och skapa en attraktiv och hållbar stadsmiljö.

På sidan 11 följer en total sammanställning över befintlig projektportfölj.

Fastighetsvärdering

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 13 102,8 Mkr (12 298,7). Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgick till 23,7 Mkr (87,5) och beror till största delen på värdehöjande investeringar samt genomförda externa värderingar under perioden. Direktavkastningen för

hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (4,8) exklusive projektfastigheter och fastigheter (ej frånträdda) samt för bostadsfastigheter till 4,5 procent (4,5).

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

Förändring verkligt värde förvaltningsfastigheter

| Mkr | 30 jun 2026 | 31 mar 2026 | 31 dec 2025 | 30 sep 2025 | 30 jun 2025 |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Verkligt värde vid periodens ingång | 13 046,1 | 12 557,9 | 12 342,3 | 12 298,7 | 12 247,4 |
| Investeringar via bolag ¹ | 0,0 | 368,7 | 110,0 | 0,0 | 54,0 |
| Investeringar nya förvaltningsfastigheter | 0,0 | 59,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 49,6 | 55,5 | 76,8 | 51,1 | 37,8 |
| Försäljning fastigheter, direkt och via bolag | -12,0 | 0,0 | 0,0 | -17,2 | -88,0 |
| Försäljning till joint venture | 0,0 | 0,0 | -65,0 | 0,0 | 0,0 |
| Värdeförändring | 19,0 | 4,7 | 93,8 | 9,7 | 47,5 |
| Verkligt värde vid periodens utgång | 13 102,8 | 13 046,1 | 12 557,9 | 12 342,3 | 12 298,7 |

¹ Förvärv av fastigheter via bolag.

Projektportfölj

| Projektfastigheter | Antal lägenheter, st | BTA, kvm | BOA/LOA, kvm | Bedömd investering, Mkr ¹ | Nedlagda kostnader, Mkr | Bedömt hyresvärde, Mkr | Förväntad byggstart | Förväntat färdigställande |
|----------------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| Projekt med gällande detaljplan | | | | | | | | |
| Fjällrutan 1 (bostäder) | 12 | 1 050 | 900 | | 1 | | Ej beslutat | |
| Husie 172:75, Malmö | 60 | 9 000 | | | 56 | | Ej beslutat | |
| Summa projekt med gällande detaljplan | 72 | 10 050 | 900 | 0 | 57 | 0 | | |
| Projekt under detaljplanering | | | | | | | | |
| Svedala 25:18 | 120 | 12 000 | | | 6 | | Ej beslutat | |
| Spiralen 10, Malmö | 160 | 17 000 ² | | | 49 | | Ej beslutat | |
| Summa projekt under detaljplanering | 280 | 29 000 | 0 | 0 | 55 | 0 | | |
| Summa projektportfölj | 352 | 39 050 | 900 | 0 | 112 | 0 | | |

¹ Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

² Bedömd tillkommande bostadsbyggrätt på kv Spiralen inklusive avtalade, ännu ej tillträdde förvärv, Spiralen 6 och Spiralen 11 samt mobilitetshus om 370 platser.

| Joint venture | Antal lägenheter, st | BTA, kvm | BOA/LOA, kvm | Bedömd investering, Mkr ¹ | Nedlagda kostnader, Mkr | Bedömt hyresvärde, Mkr | Förväntad byggstart | Förväntat färdigställande |
|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------|
| Projekt med gällande detaljplan | | | | | | | | |
| Norra Sorgenfri, etapp 2 | 135 | 8 200 | 6 200 | | 67 | | Ej beslutat | |
| Tågarp 15:4 Etapp 1, bostäder (Burlöv Center) | 258 | 19 000 | 14 500 | | 49 | | Ej beslutat | |
| Tågarp 15:4 Etapp 1, p-hus (Burlöv Center) | | 20 000 | | | 101 | | 2025 | 2026 |
| Tågarp 15:4 Etapp 2 (Burlöv Center) | 630 | 72 000 | | | 6 | | Ej beslutat | |
| Landshövdingen 2, etapp 1 Norra | 75 | 7 000 | | | 15 | | Ej beslutat | |
| Landshövdingen 3, etapp 1 Södra | 54 | 5 400 | 4 600 | | 15 | | Ej beslutat | |
| Summa projekt med gällande detaljplan | 1 152 | 131 600 | 25 300 | 0 | 253 | 0 | | |
| Projekt under detaljplanering | | | | | | | | |
| Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn) | 130 | 13 400 | | | 96 | | Ej beslutat | |
| Smedjan 2, Malmö | | 9 100 ² | | | 4 | | Ej beslutat | |
| Summa projekt under detaljplanering | 130 | 22 500 | 0 | 0 | 100 | 0 | | |
| Summa projektportfölj | 1 282 | 154 100 | 25 300 | 0 | 354 | 0 | | |

¹ Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.

² Avser ny BTA.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 398,2 Mkr (6 807,2) vid periodens slut. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 0,0 Mkr (0,0). I räntebärande skulder ingick obligationslån om 595,1 Mkr (496,9) redovisat netto minskat med transaktionskostnader.

Obligationslån med förfall i oktober 2026 har under kvartalet lösts in i sin helhet och ersatts av nytt obligationslån om 600 Mkr under en ram om 750 Mkr. Löptiden för obligationslånet är 3 år och löper med en ränta om 3M Stibor + 200 baspunkter. Den seniora icke säkerställda obligationen har förfall i juni 2029. Obligationslånet är noterat på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

Under kvartalet har nya räntesäkringar ingåtts och därigenom har både räntebindning och säkringsgrad ökat. Räntebindningen uppgick till 3,1 år (3,6) vid kvartalets utgång. Räntesäkringsgraden uppgick vid kvartalets utgång till 71 procent (80). Räntesäkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym. Lån med fast ränta uppgick till 673 Mkr (1 161) och har minskat sedan föregående år till följd av omfinansieringar till rörlig ränta.

Derivatportföljens värde i balansräkningen uppgick till 110,0 Mkr (141,1) i skuld samt till 0,2 Mkr (20,6) i fordran vid periodens utgång.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,4 procent (3,6) inklusive swapräntor.

Kapitalbindningen vid periodens utgång var 2,1 år (2,5).

Belåningsgraden uppgick till 55,2 procent (54,2). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till 50,5 procent (49,6). Belåningsgraden har minskat sedan föregående kvartal även om utdelning belastat andra kvartalet med 46 Mkr.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick till 5 373,2 Mkr (5 176,1).

Eget kapital per aktie uppgick till 29,14 kronor per aktie (28,07). Soliditeten uppgick till 37,5 procent (38,5) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 160,3 Mkr (142,6). 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 41 Mkr är outnyttjat.

Hållbar finansiering

Trianon har uppdaterat sitt hållbara ramverk för hållbar finansiering av sociala och gröna tillgångar. Ramverket har upprättats i enlighet med Sustainability Bond Guidelines (utformat av ICMA) samt Green Loan Principles och Social Loan Principles (utformade av LMA). En oberoende tredje part, ISS ESG, har genomfört en extern granskning av ramverket. Trianons seniora obligation är emitterad under detta ramverk.

Utöver ramverket har Trianon bilaterala finansieringsavtal kopplade till gröna och sociala mål, som om målen uppfylls, leder till lägre ränta.

Total andel hållbar finansiering uppgår till 75 procent av totala räntebärande skulder.

Kassaflöde

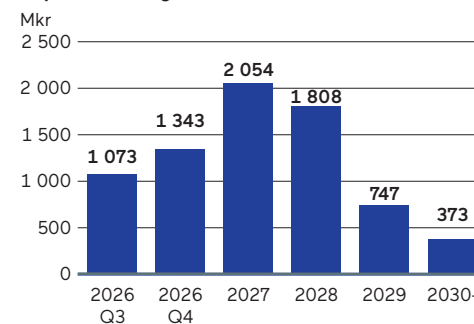
Periodens kassaflöde uppgick till 21,9 Mkr (18,1). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -105,1 Mkr (-83,2). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 1 062,5 Mkr (443,0), amorteringar och återbetalning av lån om -569,6 Mkr (-427,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 111,7 Mkr (94,9) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 160,3 Mkr (142,6).

Finansiella derivatinstrument

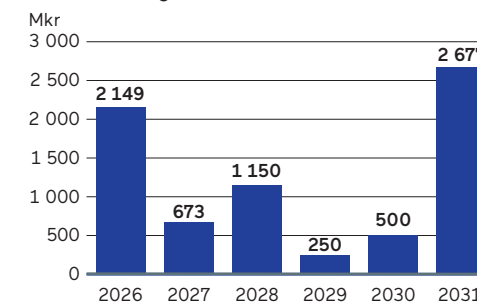
| Förfall, År | Nominellt belopp, Mkr | Orealiserad värdeförändring, Mkr | Genomsnittlig ränta, % |
|--------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|
| 2028 | 1 150 | -6,6 | 2,5 |
| 2029 | 250 | -5,4 | 3,0 |
| 2030 | 500 | -6,7 | 2,8 |
| 2031 | 500 | -13,6 | 2,7 |
| 2032 | 1 352 | -36,9 | 2,9 |
| 2033 | 500 | -23,9 | 2,9 |
| 2034 | 325 | -16,7 | 3,4 |
| Summa | 4 577 | -109,8 | 2,8 |

Derivat med löptider mellan 2030 till 2034 är framtidsstartade och belastar ej räntekostnaden under 2026.

Kapitalbindning



Räntebindning



Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag

| Mkr | 30 jun 2026 | 30 jun 2025 | 31 dec 2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Totalt eget kapital vid periodens början | 5 312,4 | 5 415,0 | 5 415,0 |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i> | | | |
| Belopp vid periodens början | 5 312,4 | 5 415,0 | 5 415,0 |
| Utdelning | -46,1 | 0,0 | 0,0 |
| Återköp hybridobligation | 0,0 | 0,0 | -54,0 |
| Utdelning hybridobligation | 0,0 | -2,6 | -5,2 |
| Indragning av aktier ¹ | 0,0 | -352,0 | -352,0 |
| Omklassificering | -0,1 | 0,0 | 0,0 |
| Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande | 107,0 | 115,7 | 308,6 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 312,4 |
| Totalt eget kapital vid periodens slut | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 312,4 |

¹ Indragning av 16 000 000 B-aktier har gjorts den 31 mars 2025.

Kassaflöden i sammandrag

| Mkr | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-dec 2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Driftnetto | 273,4 | 259,7 | 529,8 |
| Central administration | -37,2 | -35,2 | -74,7 |
| Betalt finansnetto | -126,0 | -130,7 | -255,9 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | 1,5 | 1,1 | 2,2 |
| Betald inkomstskatt | 0,0 | 0,0 | -21,5 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet | 111,7 | 94,9 | 179,9 |
| Förändringar rörelsekapital | | | |
| Förändringar av rörelsefordringar | -5,4 | 4,8 | 22,4 |
| Förändringar av rörelseskulder | -11,3 | -52,4 | 10,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 95,0 | 47,3 | 212,3 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investering i förvaltningsfastigheter | -105,1 | -83,2 | -211,1 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag | -350,5 | -19,7 | -119,5 |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | -58,3 | 0,0 | 0,0 |
| Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar | -0,2 | -0,2 | -3,4 |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag | 0,0 | 50,6 | 43,0 |
| Försäljning av dotterbolag till joint venture | 0,0 | 0,0 | 30,2 |
| Försäljning av fastighet | 12,0 | 14,2 | 20,0 |
| Kapitaltillskott till intresseföretag och joint venture | 0,0 | 0,0 | -11,8 |
| Investering fordringar intresseföretag och joint venture | -19,8 | -2,4 | 18,0 |
| Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar | 2,1 | -1,9 | -0,8 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -519,8 | -42,4 | -235,4 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Uptagna lån | 1 062,5 | 443,0 | 599,5 |
| Amortering av lån | -57,6 | -54,1 | -106,0 |
| Återbetalning av övriga lån och skulder | -512,0 | -373,0 | -397,3 |
| Hybridobligation, återköp | 0,0 | 0,0 | -54,0 |
| Hybridobligation, utdelning | 0,0 | -2,6 | -5,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 446,8 | 13,2 | 36,9 |
| Periodens kassaflöde | 21,9 | 18,1 | 13,9 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 138,4 | 124,5 | 124,5 |
| Likvida medel vid periodens utgång | 160,3 | 142,6 | 138,4 |

Intjäningsförmåga

Aktuell intjäningsförmåga koncernföretag

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

Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteförändring. Trianons resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt

kommande förvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat. Detta har ej heller beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Fastigheter som förvärvats under perioden har justerats till helår. Kostnader

för de räntebärande skulderna har baserats på en genomsnittlig ränta på 3,3 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

Intjäningsförmåga
kr/aktie

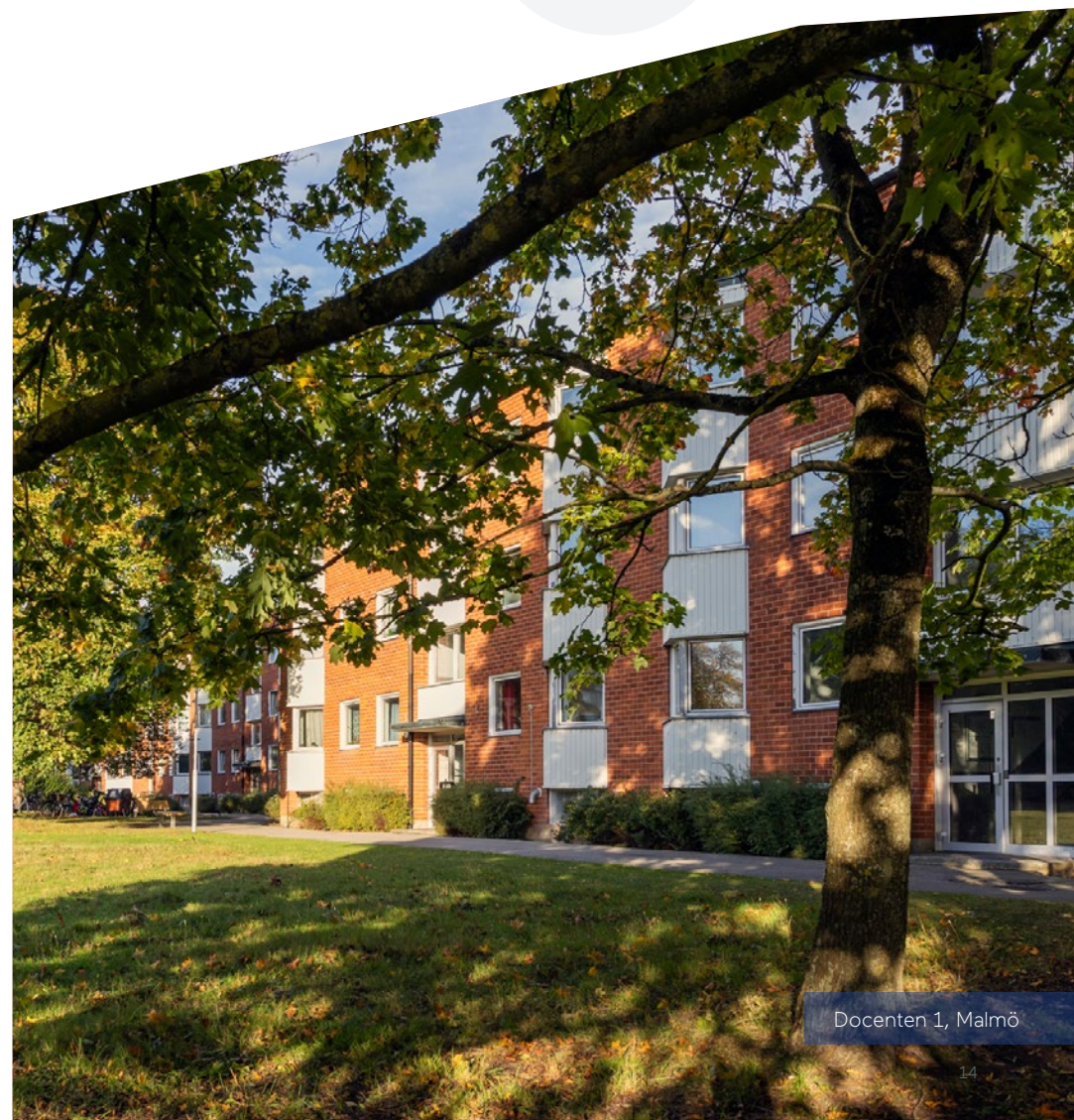
1,49

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

| Koncernföretag Mkr | 30 jun 2026 | 31 mar 2026 | 31 dec 2025 | 30 sep 2025 | 30 jun 2025 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hyresvärde | 872,6 | 872,3 | 838,5 | 817,5 | 807,7 |
| Vakanser | -20,7 | -22,3 | -21,9 | -22,2 | -23,3 |
| Kontrakterade vakanser | -2,4 | -0,8 | -0,5 | -0,3 | -0,1 |
| Rabatter | -6,5 | -6,9 | -7,4 | -5,6 | -5,7 |
| Övriga intäkter | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,8 |
| Hyresintäkter | 844,0 | 843,3 | 809,7 | 790,4 | 779,4 |
| Fastighetskostnader | -238,1 | -238,1 | -227,0 | -216,8 | -213,3 |
| Fastighetsadministration | -23,9 | -23,9 | -22,8 | -21,9 | -21,9 |
| Driftnetto | 582,0 | 581,3 | 559,9 | 551,8 | 544,2 |
| Överskottsgrad, % | 69 | 69 | 69 | 70 | 70 |
| Central administration | -70,0 | -70,0 | -70,0 | -69,2 | -69,2 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture | 8,0 | 9,5 | 9,2 | 9,0 | 9,3 |
| Tomträttsavgäld | -7,3 | -7,3 | -7,3 | -6,1 | -6,1 |
| Finansnetto ¹ | -238,9 | -241,8 | -230,0 | -233,3 | -236,8 |
| Förvaltningsresultat | 273,9 | 271,8 | 261,7 | 252,1 | 241,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,15 | 2,12 | 2,14 | 2,08 | 2,02 |
| Intjäningsförmåga per aktie, kr ² | 1,49 | 1,47 | 1,42 | 1,37 | 1,31 |

¹ Beräknat på en genomsnittsränta om 3,3 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

² Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.



Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint venture

I tabellen nedan presenteras intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis 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 1 200 bostäder, vilket utgör största delen av Trianons engagemang i joint ventures.

Trianon äger tillsammans med Fastighets AB Hemmaplan byggrätter i anslutning till Rosengård

Centrum där nya bostäder och verksamheter ska utvecklas på fastigheterna Landshövdingen 2 & 3.

Under 2023 frånträdde 7 fastigheter i Osby i samband med en transaktion. Trianon har via en intern omstrukturering minskat ägarandelen till 45 procent i fastigheterna i Osby, vilka fortsatt redovisas som intressebolag.

Trianon tillträdde 2025, genom ett joint venture tillsammans med tre andra bolag, en bostadsfast-

ighet i Lund och tre bostadsfastigheter i Landskrona med totalt 64 lägenheter. Trianons ägarandel är 30 procent.

Under 2025 avyttrades byggrätter på Norra Sorgenfri i Malmö till joint venture för motsvarande 8 000 kr/kvm BTA. Projektet kommer att drivas i form av joint venture där Trianon fortsatt äger 50 procent.

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

| Intressebolag och joint venture Mkr | 30 jun 2026 | 31 mar 2026 | 31 dec 2025 | 30 sep 2025 | 30 jun 2025 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Hysesvärde | 127,4 | 132,1 | 130,8 | 128,6 | 122,6 |
| Vakanser | -16,3 | -19,9 | -24,0 | -24,3 | -22,4 |
| Kontrakterade vakanser | -0,3 | -0,1 | -0,1 | -0,1 | -0,1 |
| Rabatter | -5,9 | -3,9 | -3,2 | -2,8 | -2,9 |
| Hyresintäkter | 104,8 | 108,2 | 103,4 | 101,4 | 97,3 |
| Fastighetskostnader | -41,9 | -41,9 | -42,7 | -41,9 | -39,1 |
| Fastighetsadministration | -2,1 | -2,3 | -1,9 | -1,8 | -1,8 |
| Driftnetto | 60,8 | 64,0 | 58,8 | 57,7 | 56,3 |
| Överskottsgrad, % | 58 | 59 | 57 | 57 | 58 |
| Central administration | -13,1 | -13,1 | -13,0 | -12,6 | -12,4 |
| Tomträttsavgäld | -0,3 | -0,3 | -0,3 | -0,3 | -0,3 |
| Finansnetto | -30,6 | -30,7 | -26,5 | -26,3 | -24,9 |
| Förvaltningsresultat | 16,8 | 19,8 | 19,0 | 18,4 | 18,7 |

Ägarandel i intressebolag och joint venture

| Fastighet | Trianons andel |
|-----------------------------------|-------------------|
| Burlöv Arlöv 22:189 | 50% |
| Burlöv Kv Hanna | 50% |
| Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center | 50% |
| Landskrona Pelikanen 2 | 30% |
| Landskrona Snickaren 20 | 30% |
| Landskrona Sten Sture 2 | 30% |
| Lund Skjutsställen 9 | 30% |
| Malmö Bojen 1 | 50% |
| Malmö Fendern 1 | 50% |
| Malmö Landshövdingen 2 & 3 | 50% |
| Malmö Kåsören 1 | 50% |
| Malmö Smedjan 2 | 50% |
| Osby Kandidaten 7 | 45% |
| Osby Linjalen 1 | 45% |
| Osby Linjalen 11 | 45% |
| Osby Linjalen 12 | 45% |
| Osby Linjalen 13 | 45% |
| Osby Linjalen 14 | 45% |
| Osby Smeden 16 | 45% |

Intjäningsförmåga per segment

| Fastighetskategori | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Uthyrbar yta, kvm | Fastighetsvärde | | Hyresvärde | |
|-------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| | | | | Mkr | Kr/kvm | Mkr | Kr/kvm |
| Bostäder ¹ | 83 | 4 611 | 328 052 | 9 571 | 29 176 | 611 | 1 863 |
| Samhäll/kommersiellt | 31 | 223 | 104 169 | 2 922 | 28 053 | 233 | 2 238 |
| Summa exklusive projektfastigheter | 114 | 4 834 | 432 221 | 12 494 | 28 905 | 844 | 1 953 |
| Fastigheter (ej frånträdda) ² | 15 | 183 | 13 610 | 321 | 23 594 | 18 | 1 321 |
| Projekt | 9 | 4 | 18 533 | 288 | - | 10 | - |
| Summa inklusive projektfastigheter | 138 | 5 021 | 464 364 | 13 103 | 28 217 | 873 | 1 879 |

Direktavkastning

4,8%Genomsnittshyra
bostäder**1 731**
kr/kvm

Trianons fastighetsbestånd 30 juni 2026

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

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

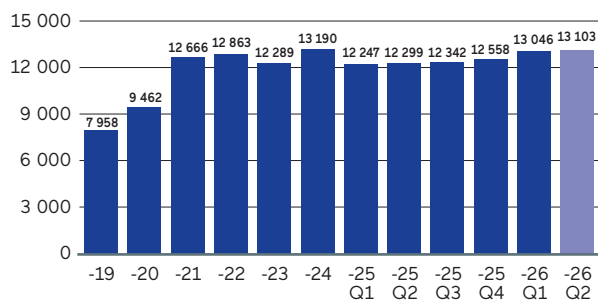
| Fastighetskategori | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Hyresintäkter, Mkr | Driftnetto, Mkr | Överskottsgrad, % | Driftnetto exkl admin, Mkr | Direktavkastning exkl admin, % |
|-------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Bostäder ¹ | 98 | 600 | 415 | 69 | 432 | 4,5 |
| Samhäll/kommersiellt | 94 | 220 | 157 | 72 | 162 | 5,6 |
| Summa exklusive projektfastigheter | 97 | 820 | 572 | 70 | 594 | 4,8 |
| Fastigheter (ej frånträdda) ² | 99 | 18 | 9 | 53 | 10 | 3,1 |
| Projekt | - | 6 | 0 | - | 0 | - |
| Summa inklusive projektfastigheter | 97 | 843 | 581 | 69 | 605 | 4,6 |

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

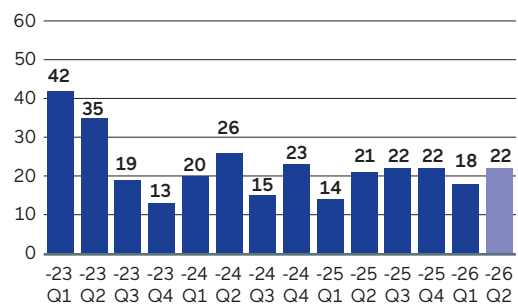
¹ Hyresvärdet per 2026-07-01 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 731 kr per kvm.

² Avser fastigheter under avtal för försäljning, ännu ej frånträdda.

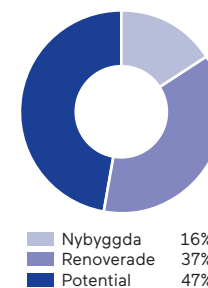
Verkligt värde förvaltningsfastigheter, Mkr



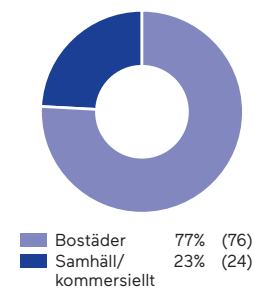
Antal renoverade lägenheter per kvartal



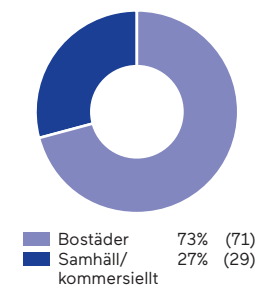
Potential renovering lägenheter



Fastighetsvärde per segment



Hyresvärde per segment



Koncernens nyckeltal

Trianon presenterar vissa finansiella mått i rapporterna som inte definieras enligt IFRS. Trianon anser att dessa mål ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. I nedanstående tabell presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges. Vidare återfinns definitionerna av dessa mått på sidan 25. Inget hybridkapital finns utestående sedan slutet av 2025. Dock redovisas nyckeltal för jämförelse med föregående år.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen och gäller för perioden 2025–2030.

- Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Avkastningen på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.
- Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.
- Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.

| Finansiella | Apr-jun 2026 | Apr-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-dec 2025 | Jul-jun 2025/2026 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Avkastning på eget kapital, % | 2,4 | 2,7 | 4,0 | 4,5 | 6,0 | 5,7 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,08 | 1,97 | 1,99 | 1,80 | 1,89 | 1,99 |
| Soliditet, % | 37,5 | 38,5 | 37,5 | 38,5 | 38,8 | 37,5 |
| Genomsnittlig ränta, % | 3,31 | 3,42 | 3,36 | 3,56 | 3,41 | 3,30 |
| Förvaltningsresultat, Mkr | 67,0 | 56,8 | 117,1 | 102,1 | 217,2 | 232,3 |
| Förändring av förvaltningsresultat i förhållande till motsvarande period föregående år, % | 18,1 | 16,4 | 14,7 | 21,7 | 22,0 | 18,4 |
| Resultat före skatt, Mkr | 31,1 | 36,7 | 123,7 | 139,0 | 386,5 | 371,2 |
| Periodens totalresultat, Mkr | 31,9 | 35,1 | 107,0 | 115,7 | 308,6 | 300,0 |
| Eget kapital, Mkr | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 312,4 | 5 373,2 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr | 5 373,2 | 5 125,5 | 5 373,2 | 5 125,5 | 5 312,4 | 5 373,2 |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr | 6 291,8 | 6 054,7 | 6 291,8 | 6 054,7 | 6 194,0 | 6 291,8 |
| Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer, Mkr | 6 291,8 | 6 004,1 | 6 291,8 | 6 004,1 | 6 194,0 | 6 291,8 |
| Balansomslutning, Mkr | 14 322,9 | 13 441,1 | 14 322,9 | 13 441,1 | 13 701,8 | 14 322,9 |

| Aktierelaterade | Apr-jun 2026 | Apr-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-dec 2025 | Jul-jun 2025/2026 |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Antal utestående aktier, tusental ¹ | 184 374,7 | 184 374,7 | 184 374,7 | 184 374,7 | 184 374,7 | 184 374,7 |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental ¹ | 184 374,7 | 184 550,5 | 184 374,7 | 192 418,9 | 188 363,7 | 184 374,7 |
| Eget kapital per aktie, kr | 29,14 | 28,07 | 29,14 | 28,07 | 28,81 | 29,14 |
| Eget kapital per aktie, kr ² | 29,14 | 27,80 | 29,14 | 27,80 | 28,81 | 29,14 |
| Resultat per aktie, kr ¹ | 0,17 | 0,18 | 0,58 | 0,59 | 1,61 | 1,61 |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr | 0,36 | 0,31 | 0,64 | 0,53 | 1,15 | 1,26 |
| Förändring förvaltningsresultat per aktie, % | 18 | 25 | 20 | 21 | 27 | 26 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr | 34,12 | 32,84 | 34,12 | 32,84 | 33,59 | 34,12 |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr ² | 34,12 | 32,56 | 34,12 | 32,56 | 33,59 | 34,12 |

¹ Definition enligt IFRS.

² Efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation. Inget hybridkapital finns utestående sedan slutet av 2025. Dock redovisas nyckeltal för jämförelse med föregående år.

| Fastighetsrelaterade | Apr-jun 2026 | Apr-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-dec 2025 | Jul-jun 2025/2026 |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
| Hysesintäkter, Mkr | 208,4 | 190,4 | 413,4 | 399,0 | 787,3 | 801,7 |
| Driftnetto, Mkr | 145,2 | 130,5 | 273,4 | 259,7 | 529,8 | 543,4 |
| Hysesvärde, Mkr | 872,6 | 807,7 | 872,6 | 807,7 | 838,5 | 872,6 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 96,6 | 96,4 | 96,6 | 96,4 | 96,5 | 96,6 |
| Överskottsgrad, % | 69,7 | 68,6 | 66,1 | 65,1 | 67,3 | 67,8 |
| Förvaltningsmarginal, % | 59,8 | 58,6 | 56,3 | 55,5 | 57,0 | 57,4 |
| Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde, % | 55,2 | 54,2 | 55,2 | 54,2 | 53,9 | 55,2 |
| Belåningsgrad i förhållande till balansomsättning, % | 50,5 | 49,6 | 50,5 | 49,6 | 49,4 | 50,5 |
| Driftnetto genom belåning, % | 8,4 | 8,2 | 7,9 | 8,1 | 8,2 | 7,8 |
| Andel bostadsfastigheter, % | 77 | 76 | 77 | 76 | 76 | 77 |
| Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm | 464 | 440 | 464 | 440 | 443 | 464 |

Härledning av nyckeltal

| Mkr, om inget annat anges | Apr-jun 2026 | Apr-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-dec 2025 | Jul-jun 2025/2026 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Hysesintäkter | 208,4 | 190,4 | 413,4 | 399,0 | 787,3 | 801,7 |
| Övriga intäkter | 2,6 | 1,1 | 4,6 | 2,5 | 5,3 | 7,4 |
| Fastighetskostnader | -65,8 | -61,0 | -144,6 | -141,8 | -262,8 | -265,7 |
| Driftnetto | 145,2 | 130,5 | 273,4 | 259,7 | 529,8 | 543,4 |
| Överskottsgrad, % | 69,7 | 68,6 | 66,1 | 65,1 | 67,3 | 67,8 |
| Eget kapital | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 312,4 | 5 373,2 |
| Balansomslutning | 14 322,9 | 13 441,1 | 14 322,9 | 13 441,1 | 13 701,8 | 14 322,9 |
| Soliditet, % | 37,5 | 38,5 | 37,5 | 38,5 | 38,8 | 37,5 |
| Räntebärande skulder, långfristiga | 4 469,8 | 4 434,3 | 4 469,8 | 4 434,3 | 3 729,9 | 4 469,8 |
| Räntebärande skulder, kortfristiga | 2 928,4 | 2 372,9 | 2 928,4 | 2 372,9 | 3 174,7 | 2 928,4 |
| Likvida medel | -160,3 | -142,6 | -160,3 | -142,6 | -138,4 | -160,3 |
| Räntebärande nettoskuld | 7 237,9 | 6 664,6 | 7 237,9 | 6 664,6 | 6 766,1 | 7 237,9 |
| Förvaltningsfastigheter | 13 102,8 | 12 298,7 | 13 102,8 | 12 298,7 | 12 557,9 | 13 102,8 |
| Belåningsgrad, % | 55,2 | 54,2 | 55,2 | 54,2 | 53,9 | 55,2 |
| Resultat före skatt | 31,1 | 36,7 | 123,7 | 139,0 | 386,5 | 371,2 |
| Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat | 34,7 | 19,9 | -4,1 | -38,1 | -171,1 | -137,1 |
| Återläggning av finansnetto | 60,9 | 58,3 | 120,2 | 126,1 | 243,0 | 237,1 |
| Justerat resultat före skatt | 126,7 | 114,9 | 239,7 | 227,0 | 458,4 | 471,2 |
| Finansnetto | -60,9 | -58,3 | -120,2 | -126,1 | -243,0 | -237,1 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,08 | 1,97 | 1,99 | 1,80 | 1,89 | 1,99 |

| Mkr, om inget annat anges | Apr-jun 2026 | Apr-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-dec 2025 | Jul-jun 2025/2026 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 31,9 | 35,1 | 107,0 | 115,7 | 308,6 | 300,0 |
| Beräknat årstakt | 127,4 | 140,3 | 214,1 | 231,36 | 308,6 | 300,0 |
| Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 5 380,5 | 5 158,9 | 5 357,8 | 5 112,7 | 5 181,2 | 5 301,0 |
| Avkastning på eget kapital, % | 2,4 | 2,7 | 4,0 | 4,5 | 6,0 | 5,7 |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 373,2 | 5 176,1 | 5 312,4 | 5 373,2 |
| Återläggning av uppskjuten skatt | 968,1 | 898,8 | 968,1 | 898,8 | 950,7 | 968,1 |
| Återläggning av derivatskuld | 110,0 | 141,1 | 110,0 | 141,1 | 90,2 | 110,0 |
| Återläggning av derivatfordran | -0,2 | -20,6 | -0,2 | -20,6 | 0,0 | -0,2 |
| Återläggning av uppskjuten skattefordran | -159,4 | -140,6 | -159,4 | -140,6 | -159,4 | -159,4 |
| Långsiktigt substansvärde | 6 291,8 | 6 054,7 | 6 291,8 | 6 054,7 | 6 194,0 | 6 291,8 |
| Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer | 0,0 | -50,6 | 0,0 | -50,6 | 0,0 | 0,0 |
| Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer | 6 291,8 | 6 004,1 | 6 291,8 | 6 004,1 | 6 194,0 | 6 291,8 |
| Driftnetto | 145,2 | 130,5 | 273,4 | 259,7 | 529,8 | 543,4 |
| Central administration | -18,7 | -17,4 | -37,2 | -35,2 | -74,7 | -76,6 |
| Räntekostnader nyttjanderätter | -1,8 | -1,6 | -3,7 | -3,1 | -6,1 | -6,7 |
| Förvaltningsöverskott | 124,6 | 111,5 | 232,6 | 221,4 | 449,0 | 460,1 |
| Hysesintäkter | 208,4 | 190,4 | 413,4 | 399,0 | 787,3 | 801,7 |
| Förvaltningsmarginal, % | 59,8 | 58,6 | 56,3 | 55,5 | 57,0 | 57,4 |
| Driftnetto | 145,2 | 130,5 | 273,4 | 259,7 | 529,8 | 543,4 |
| Återläggning av fastighetsadministration | 6,1 | 5,4 | 12,3 | 10,6 | 22,3 | 24,0 |
| Driftnetto exkl adminkostnader | 151,3 | 135,9 | 285,7 | 270,3 | 552,1 | 567,4 |
| Beräknat årstakt | 605,2 | 543,7 | 571,4 | 540,7 | 552,1 | 567,4 |
| Nettoskuld | 7 237,9 | 6 664,6 | 7 237,9 | 6 664,6 | 6 766,1 | 7 237,9 |
| Driftnetto genom belåning, % | 8,4 | 8,2 | 7,9 | 8,1 | 8,2 | 7,8 |

Moderbolagets räkenskaper

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

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

Moderbolaget

Nettoomsättningen uppgick till 51,7 Mkr (49,7). Rörelseresultatet uppgick till -7,8 Mkr (-3,7). Värdeförändringar derivat uppgick till -19,7 Mkr (-30,0) och beror på värdeförändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till 4,1 Mkr (6,0).

Resultaträkning i sammandrag

| Mkr | Apr-jun 2026 | Apr-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-dec 2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>Rörelsens intäkter</i> | | | | | |
| Nettoomsättning | 25,6 | 24,7 | 51,7 | 49,7 | 100,7 |
| Övriga rörelseintäkter | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 3,2 |
| Summa rörelseintäkter | 25,7 | 24,8 | 51,9 | 49,9 | 103,9 |
| <i>Rörelsens kostnader</i> | | | | | |
| Rörelseresultat | -4,0 | 1,0 | -7,8 | -3,7 | -23,3 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 0,0 | 0,5 | -10,0 | 157,6 | 149,6 |
| Finansnetto | -0,3 | 2,1 | -1,5 | 5,0 | 14,3 |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 0,0 | -1,5 | 0,0 | -1,5 | 0,0 |
| Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat | -48,3 | -53,1 | -19,7 | -30,0 | -13,0 |
| Resultat efter finansiella poster | -52,6 | -51,0 | -39,0 | 127,4 | 127,6 |
| Bokslutsdispositioner | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 38,2 |
| Resultat före skatt | -52,6 | -51,0 | -39,0 | 127,4 | 165,8 |
| Skatt på periodens resultat | 10,0 | 10,9 | 4,1 | 6,0 | 0,8 |
| Periodens resultat | -42,6 | -40,1 | -34,9 | 133,4 | 166,6 |

Balansräkning i sammandrag

| Mkr | 30 jun 2026 | 30 jun 2025 | 31 dec 2025 |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 801,5 | 828,7 | 817,4 |
| Fordringar på koncernföretag | 1 557,1 | 1 559,8 | 1 438,8 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 1 474,3 | 1 439,3 | 1 439,3 |
| Summa anläggningstillgångar | 3 833,0 | 3 827,7 | 3 695,5 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | |
| Kortfristiga fordringar | 73,5 | 112,4 | 74,3 |
| Fordringar på koncernföretag | 581,1 | 638,1 | 534,6 |
| Kassa och bank | 111,4 | 110,5 | 101,2 |
| Summa omsättningstillgångar | 766,0 | 861,0 | 710,1 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 4 599,0 | 4 688,7 | 4 405,6 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| Bundet eget kapital | 156,1 | 156,2 | 156,1 |
| Fritt eget kapital | 1 507,7 | 1 612,2 | 1 588,7 |
| Summa eget kapital | 1 663,8 | 1 768,4 | 1 744,8 |
| Periodiseringsfonder | 8,8 | 10,7 | 8,8 |
| Avsättningar för skatter | 11,3 | 14,9 | 15,4 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut och obligationslån | 595,1 | 495,0 | 0,0 |
| Derivatinstrument | 110,0 | 91,9 | 85,7 |
| Skulder till koncernföretag | 1 005,6 | 960,5 | 986,8 |
| Summa långfristiga skulder | 1 710,7 | 1 547,4 | 1 072,5 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut och obligationslån | 649,8 | 634,7 | 1 131,4 |
| Derivatinstrument | 0,0 | 15,4 | 4,5 |
| Skulder till koncernföretag | 520,8 | 616,6 | 383,2 |
| Övriga skulder | 33,8 | 80,6 | 45,0 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 204,4 | 1 347,3 | 1 564,1 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 4 599,0 | 4 688,7 | 4 405,6 |

Övriga upplysningar

Segmentsrapportering

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

- Bostäder samt
- samhäll/kommersiellt.

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

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

| Mkr | Totalt | | Bostäder | | Samhäll/kommersiellt | |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
| | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 | Jan-jun 2026 | Jan-jun 2025 |
| Hyresintäkter | 411,1 | 395,5 | 303,8 | 288,9 | 107,3 | 106,6 |
| Fastighetskostnader | -141,8 | -137,9 | -109,1 | -104,0 | -32,6 | -33,9 |
| Driftnetto | 269,3 | 257,6 | 194,7 | 184,9 | 74,7 | 72,7 |
| Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter) | -3,7 | -3,1 | -3,6 | -3,1 | -0,1 | 0,0 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | 27,3 | 88,1 | 20,2 | 73,0 | 7,1 | 15,1 |
| Segmentsresultat | 292,9 | 342,6 | 211,3 | 254,8 | 81,7 | 87,8 |
| Ej fördelade poster | | | | | | |
| Driftnetto avseende projektfastigheter | -0,5 | -0,4 | | | | |
| Övriga intäkter och central administration | -32,6 | -32,7 | | | | |
| Resultat från intresseföretag och joint venture | 7,1 | 5,5 | | | | |
| Finansnetto exklusive tomträtter | -120,2 | -126,1 | | | | |
| Värdeförändring projektfastigheter | -3,6 | -0,6 | | | | |
| Värdeförändring derivat | -19,6 | -49,4 | | | | |
| Resultat före skatt | 123,7 | 139,0 | | | | |
| Verkligt värde per segment | 12 814,6 | 11 994,3 | 9 892,4 | 9 117,1 | 2 922,2 | 2 877,1 |
| Verkligt värde projekt | 288,2 | 304,4 | | | | |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 13 102,8 | 12 298,7 | 9 892,4 | 9 117,1 | 2 922,2 | 2 877,1 |
| Överskottsgrad, % | 69,7 | 68,6 | 64,1 | 64,0 | 69,6 | 68,2 |



Redovisningsprinciper

Koncernens redovisningsprinciper

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Koncernen och moderbolaget

För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Trianons årsredovisning för 2025. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2025. I vissa belopp har avrundningar gjorts, vilket kan innebära att tabeller och beräkningar inte alltid summerar.

Uppllysning om finansiella instrument

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

Transaktioner med närstående

Aktier i ett koncernföretag har, genom villkorat aktieägartillskott, tillförts ett intresseföretag, där Trianons ägarandel uppgår till 45 procent. Koncernföretaget äger, via bolag, fastigheter i Osby

och har tidigare redovisats som intresseföretag med en ägarandel om 50 procent. Efter tillskottet uppgår därmed ägarandelen till 45 procent.

I övrigt har inga andra transaktioner med närstående utöver ersättningar till ledande befattningshavare förekommit under perioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar och skulder respektive intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändring i resultaträkningen, vilket medför att resultatet kan variera såväl upp som ner under året.

Trianon förfogar över underskottsavdrag samt ej utnyttjade ränteavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster inom koncernen och har därför värderats och redovisats som uppskjuten skattefordran. Trianon kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär några begränsningar i möjligheterna att utnyttja dessa.

I årsredovisningen för 2025, sidan 72–73, finns utförligare beskrivningar över bedömningar och känslighetsanalyser samt hur förändringar i hyresintäkter, fastighetskostnader, ränteförändringar samt övriga marknadsfaktorer kan påverka fastighetsvärdet. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Dessa beskrivs mer utförligt i årsredovisningen 2025, på sidan 40–43.



Intagan 26, Malmö



Frukten 4, Malmö

Undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som koncernen och moderbolaget står inför.

Malmö 9 juli 2026

Olof Andersson
Styrelseordförande

Mari-Louise Hedbys
Verkställande direktör (tf)

Joel Eklund
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

Malin Seippel
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Aktien

Bolaget har totalt 184 374 662 B-aktier.

B-aktien innehar 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 18 437 466,2. Aktiekapitalet uppgick till 125 234 164 kronor och kvotvärdet per aktie till 0,679 kronor. Trianons B-aktie noterades den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Premier Growth Market. Sedan den 17 december 2020 är Trianons B-aktie listad på Nasdaq Stockholm i segmentet Mid Cap.

Stängningskursen den 30 juni 2026 var 17,65 kronor per aktie. Bolagets totala börsvärde var 3,3 Mdkr den 30 juni 2026.

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

Årsstämman 2026 beslutade om långsiktigt incitamentsprogram (aktiesparprogram) för tillträdande VD. Totalt har 100 000 rätter tilldelats, vilket innebär maximalt antal prestationsaktier om 400 000 aktier om samtliga prestationsmål uppfylls samt maximal utspädning om 0,22 procent.

Maximal utspädning för båda incitamentsprogrammen sammanräknat beräknas till cirka 0,36 procent.

Aktiekapitalets utveckling

| Beslutstidpunkt | 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 |
| Summa | | | | 0 | 184 374 662 | 184 374 662 | | 125 234 164 |

Ägare

Största ägare i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag med ett innehav om cirka 30 procent av kapitalet och rösterna. Andra största ägare är Jan Barchan genom bolaget Briban Invest AB med ett innehav om cirka 15 procent av kapitalet och av rösterna. Tredje största ägare är Grenspecialisten Förvaltning AB med ett innehav om cirka 10 procent av kapitalet och rösterna.

Ägare per den 30 juni 2026

| Namn | Summa Innehav | Kapital | Summa röster | Röster |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Olof Andersson privat och via bolag | 56 036 806 | 30,39% | 5 603 680,6 | 30,39% |
| Briban Invest AB | 26 889 389 | 14,58% | 2 688 938,9 | 14,58% |
| Grenspecialisten Förvaltning AB | 19 329 718 | 10,48% | 1 932 971,8 | 10,48% |
| SEB Fonder | 11 023 807 | 5,98% | 1 102 380,7 | 5,98% |
| Mats Cederholm privat och via bolag | 9 194 618 | 4,99% | 919 461,8 | 4,99% |
| Länsförsäkringar Fastighetsfond | 7 926 253 | 4,30% | 792 625,3 | 4,30% |
| Familjen Eklund privat och via bolag | 7 384 749 | 4,01% | 738 474,9 | 4,01% |
| Carnegie Fastighetsfond | 4 123 542 | 2,24% | 412 354,2 | 2,24% |
| PriorNilsson | 2 776 863 | 1,51% | 277 686,3 | 1,51% |
| Futur | 2 270 481 | 1,23% | 227 048,1 | 1,23% |
| Övriga aktieägare | 37 418 436 | 20,29% | 3 741 843,6 | 20,29% |
| Summa | 184 374 662 | 100,00% | 18 437 466,2 | 100,00% |

Aktieinformation

Kortnamn: TRIAN B
ISIN-kod: SE0018013658

Aktiekursutveckling 2026, kr per aktie



Definitioner och ordlista

Avkastning på eget kapital

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

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

Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning

Räntebärande nettoskuld i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

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

Belåningsgrad i förhållande till fastighetsvärde

Räntebärande nettoskuld i förhållande till fastighetsvärdet vid periodens slut.

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

BRA

BRA eller bruksarea är summan av invändiga areor bestående av boarea (BOA), lokalarea (LOA), biarea (BIA) samt övrig area (ÖVA) för samtliga våningsplan.

BTA

BTA, bruttoarea eller bruttototalarea är den sammanlagda ytan av samtliga våningsplan. Bruttoarean begränsas av ytterväggens utsida.

Driftnetto genom belåning

Driftnetto minskat med kostnader för fastighetsadministration i förhållande till nettoskuld.

Motiv för användning: Syftar till att visa hur stor del av belåning som täcks av driftnettot. Nyckeltalet är ett mått på kassaflödet i förhållande till nettoskuld.

Driftnetto

Hysesintäkter samt övriga intäkter reducerat med fastighetskostnader.

Eget kapital per aktie

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

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

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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

Förvaltningsmarginal

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

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

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

Förvaltningsresultat från intresseföretag och joint venture

Förvaltningsresultatet hänförligt till delägda fastigheter genom intresseföretag och joint venture.

Hyresvärde

Hysesintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrd yta i befintligt skick.

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av räntederivat samt uppskjuten skatt.

Motiv för användning: Syftar till att visa ett justerat och kompletterande mått på storleken på eget kapital.

Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligation

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

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

Projektfastighet

Projektfastighet avser fastighet för förädling samt byggnad under uppförande.

Resultat per aktie

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

Räntebärande nettoskuld (nettoskuld)

Lång- och kortfristiga skulder samt utnyttjad checkräkningskredit minskat med likvida medel.

Räntetäckningsgrad

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

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

Samhällsfastighet

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

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

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter.

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



Trianon äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Malmöregionen. Vi är ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag som verkar för socialt ansvarstagande och ett hållbart boende. Genom nytänkande, engagemang och långsiktighet ska Trianon arbeta för en hållbar och värdeskapande stadsutveckling.

Finansiell kalender

10
NOV

Delårsrapport Q3 2026

11
MAJ

Årsstämma 2027

19
FEB

Bokslutskommuniké 2026

9
JUL

Delårsrapport Q2 2027

11
MAJ

Delårsrapport Q1 2027

16
NOV

Delårsrapport Q3 2027

För ytterligare information

Mari-Louise Hedbys

Verkställande direktör (tf)
mari-louise.hedbys@trianon.se
Tel. 040-611 34 85

Nina Wallenberg

Kommunikationschef och IR
nina.wallenberg@trianon.se
Tel. 040-631 04 41

Information

Denna information är sådan som Fastighets AB Trianon (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersonernas försorg, för offentliggörande den 10 juli 2026 kl 07:45.

Fastighets AB Trianon

Besöksadress: Fredsgatan 21
Postadress: Fredsgatan 21
212 12 Malmö
040-611 34 00
info@trianon.se
Org. nr. 556183-0281
www.trianon.se