20250522201708

Fastställelseintyg
Års- och hållbarhetsredovisning 2024
Fastighets AB Trianon, 556183-0281

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Trianon intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 15 maj 2025.

Årsstämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Malmö 2025-05-19

Olof Andersson

Styrelseledamot och Verkställande direktör

2025052201709

TRIANON

Års- och hållbarhetsredovisning 2024

FASTIGHETS AB TRIANON (PUBL)

Mer än ett fastighetsbolag

2025052201710

OM TRIANON

Om Trianon 3
• Året i korthet 4
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
Våra fastigheter 23
Fastighetsbestånd 24
Intjäningsförmåga 26
Förvärva och äga 28
Hyra ut och förvalta 30
Utveckla 32
Joint ventures 33
• Finansiering 35
Hållbara ramverk 38
• Aktien 40
• Principer för värdering 42
• Risker och riskhantering 44
Ordförandes förord 49
• Bolagsstyrningsrapport 50
Styrelse 53
Koncernledning 54

FINANSIELL INFORMATION

• Finansiell information 55
• Koncernens räkenskaper 57
• Moderbolagets räkenskaper 61
• Noter 65
Resultatdisposition 88
• Styrelsens försäkran 89
Revisionsberättelse 90

ÖVRIG INFORMATION

Definitioner 94
EU-taxonomin 95
Fastighetsregister 97
• Flerårsöversikt finansiell information 99
Flerårsöversikt hållbarhet 102
Aktieägarinformation 103

Förvaltningsberättelse
Den av revisorn granskade och reviderade årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2024 ingår på sidorna 4–5, 8–9, 12–19, 35–37, 40–42, 44–47 och 50–89. Förvaltningsberättelsen innefattar sidorna 4–5, 8–9, 12–19, 35–37, 44–47 och 55–56. Årsredovisningen finns även på engelska, men den svenska versionen utgör originalversionen.

▪ *Ingår i den av revisorn granskade års- och hållbarhetsredovisningen 2024.*

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.

Revisorn har granskat bolagsstyrningsrapporten, sidorna 50–54, enligt FAR:s uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten.

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, 2023, 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.

Foton: Pernilla Wästberg, Stiftelsen Momentum Malmö m fl.

2025052201711

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. Vi 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 långsiktig lönsamhet.

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: 148 st
Antal lägenheter: 5 100 st
Yield (avkastning): 4,8%
Fastighetsportfölj: 492 000 kvm
Fastighetsvärde: 13,2 Mdkr
Fastighetsvärde: 26 800 kr/kvm

En investering i en hållbar framtid

Solid fastighetsportfölj
Bostäder och kommersiella fastigheter med låg risk och stor värdeskapande potential. Stadsutvecklingsprojekt bidrar till stort värdeskapande i framtiden. Under 2024 stod bostadssegmentet för positiva värdeförändringar och vi ser framför oss att det kommer att vara bostadssegmentet som stiger i takt med ökade hyresintäkter och som kommer ge den bästa totalavkastningen. Därtill ger add on-investeringar i form av energieffektiviseringar och renoveringar bra avkastning.

Stark efterfrågan
Verksamhet i den expansiva Malmöregionen med 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 10, 20 respektive 19 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.

2025052201712

Året i korthet

Under 2024 ökade Trianon både hyresintäkter och driftnetto genom en stark uthyrning, färdigställande av nyproduktion och god kostnadskontroll. Bolaget ökade hyresintäkterna med 5 procent och driftnettot ökade med 6 procent. Förvaltningsresultatet ökade under 2024 med 9 procent.

+5%
Hyresintäkter
ökade till 773 Mkr (733).

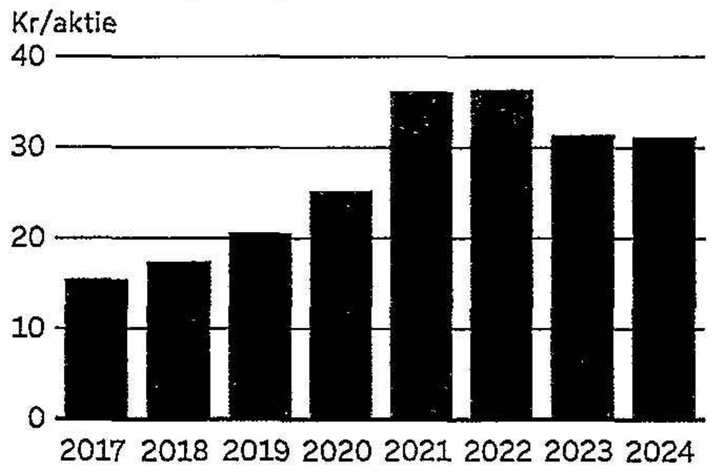
+9%
Förvaltningsresultat
ökade till 178 Mkr (163).

54,7%
Belåningsgrad
uppgick till 54,7 procent (57,1).

1,64 ggr
Räntetäckningsgrad
uppgick till 1,64 ggr (1,67).

4,80%
Direktavkastning uppgick till 4,80 procent (4,32).

Tillväxt, långsiktigt substansvärde



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

+9%
Genomsnittlig årlig tillväxt

Nya mål 2025–2030

Finansiella mål

>12% Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.

>10% Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.

<55% Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.

1,75 ggr Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.

Hållbarhetsrelaterade mål

- Halvera CO_2-utsläpp i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basåret 2021.
- Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvm 2030.
- Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Mäts genom Nöjd Kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.
- Vara en attraktiv arbetsgivare med en jämställd och hälsosam arbetsmiljö. Mäts genom Employee Net Promoter Scope (eNPS) där 50 poäng ska uppnås 2030.
- Andelen hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.

2025052201713

Viktiga händelser per kvartal 2024

	Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3	Kvartal 4
Verkligt värde, Mkr	12 299	12 304	13 038	13 190
Yield (avkastning), %	4,80%	4,70%	4,70%	4,80%
Reell ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8%	95,4%	95,6%	95,8%
Belåningsgrad (LTV), %	57,3%	54,7%	55,7%	54,7%

- Hyresförhandlingarna i Malmö slutfördes och innebär hyreshöjningar om 5,3 procent för 2024 och ytterligare 4,9 procent för 2025.
- Tecknade ett femårigt hyresavtal med Normal Sweden AB för etablering av handelskedjan Normal i Entré i Malmö.
- Tecknade tillsammans med Wallfast ett hyresavtal med Clas Ohlson AB för etablering av en större butik i Burlöv Center, norr om Malmö.

- Sålde resterande 50 procent av Rosengård Centrum till Fastighets AB Hemmaplan. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 700 Mkr.
- Sålde byggrätter i Svedala om 3 600 kvm BTA.
- Genomförde kontant nyemission om 184 Mkr och kvittningsemission av hybridobligationer om 76 Mkr som ökade antalet B-aktier med totalt 16 250 000.
- Fortsatta jobbskapande aktiviteter är i gång, med bland annat "Färdighet ger möjlighet" samt "Sommarjobb för unga".
- Rosengårdsbiblioteket nominerades till Malmö stads Stadsbyggnadspris 2024.

- Sålde samtliga aktier i Stjernplan och tecknade avtal om förvärv och tillträdde 500 lägenheter i Ystad och Skurup till ett överenskommet fastighetsvärde om 610 Mkr. Förvärvet skedde genom reglering av fordran, vilket innebar en begränsad likviditetseffekt för Trianon.

- Styrelsen beslutade om ny affärsplan 2025–2030 med nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt ny utdelningspolicy.
- Tecknade nya kommersiella kontrakt till cirka 13 Mkr under året.
- Minskade energiförbrukningen med 3,3 procent, från 121 kWh/kvm till 117 kWh/kvm.
- Tecknade nya hållbarhetslänkade lån med Nordea. Trianons hållbara finansiering uppgick till cirka 70 procent av bolagets totala lånebelopp vid kvartalets slut.
- Trianons valberedning inför årsstämman 2025 har sammankallats. Viktoria Bergman, styrelseordförande, har meddelat bolagets valberedning att hon inte står till förfogande för omval på årsstämman 2025.

Händelser efter periodens slut

- Swapar och fastränteIån har lagts om till rörlig ränta, vilket innebär att säkringsgraden minskat till 56 procent.
- Bruksvärdering av fastigheten Vårsången 6 har slutförts, vilket kommer att höja hyrorna med cirka 2,5 Mkr per år utöver årliga hyreshöjningar. Hyreshöjningen kommer att fasas in under en tvåårsperiod.
- Styrelsen föreslog att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 i syfte att investera i tillväxt. Målsättningen framöver är att dela ut högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt i enlighet med utdelningspolicyn.
- Efter nominering vann Trianon i början av 2025 priset som "Årets samhällsförbättrare", ett pris som delas ut av Malmö stad.
- Miljardaffär har gjorts med en av *Trianons storägare Briban Invest* AB, avseende försäljning av fastigheter i Malmö och Skurup. Försäljning sker på bokfört värde och som en del av betalningen inlöses aktier till 22 kr/aktie. Bribans ägande minskar till cirka 14 procent och Olof Anderssons ägande ökar till 30 procent. Affären är villkorad av godkännande på den extra bolagsstämman 25 mars 2025.

2025052201714

VD HAR ORDET

Ökade intäkter, ökade fastighetsvärden och högre direktavkastning

Trots att 2024 präglades av fortsatta utmaningar och osäkerhet i omvärlden, har det hela tiden funnits tydliga tecken på återhämtning och stabilisering. Mot slutet av året minskade inflationsförväntningarna, räntorna sänktes och börserna återhämtade sig. I Trianon har arbetet med anpassning och omställning samt räntesäkringar gett oss goda förutsättningar att bygga grunden för ny tillväxt och fortsatt värdeskapande. Vi redovisar ett resultat per aktie om 1,11 kr (-1,59).

Jag är både glad och stolt att leda en organisation som gör sitt yttersta även i utmanande tider och fokuserar på det som vi kan påverka. Vi har ställt om och anpassat oss till nya förutsättningar och kan nu se framåt och jag är mer än nöjd med ökningar på samtliga nivåer och förbättring av alla våra nyckeltal. Vi ökar våra hyresintäkter med 5 procent, vårt driftnetto med 6 procent och vårt förvaltningsresultat med 9 procent. Resultat per aktie efter skatt uppgår till 1,11 kr/aktie (-1,59). Dessutom tecknade vi nya kommersiella kontrakt under 2024 på 13,2 Mkr

Malmöregionen fortsatt stark

Malmö fortsätter att vara en växande och attraktiv storstad. Föregående år ökade antalet invånare i Malmö med nästan 3 500 personer och fortfarande har vi noll vakans och väldigt många sökande på varje ledig lägenhet. Effekten av att inga nya hyreslägenheter byggs är en ökad efterfrågan. Prisutvecklingen för bostadsrätter i Stor-Malmö har ökat med cirka 6 procent[1] under 2024 till ett genomsnittspris på cirka 34 000 kr/kvm. Till det ska läggas belåningen i föreningen. Detta ska ställas i relation till Trianons bokförda värden på bostadsfastigheter som är 27 400 kr/kvm. Vi ser en stor potential framför oss gällande ombildningar från hyresrätter till bostadsrätter.

Trianons bostadsbestånd ger bra totalavkastning

Bostadssegmentet är vårt största segment och står för 75 procent av fastighetsvärde och hyresintäkter. Vi har en direktavkastning på 4,6 procent i bostadsbeståndet och 4,8 procent i genomsnitt på hela fastighetsbeståndet. Under 2024 stod bostadssegmentet för de positiva värdeförändringarna och vi ser framför oss att det kommer att vara bostadssegmentet som stiger i takt med ökade hyresintäkter och som kommer ge den bästa totalavkastningen. Vi har add on-investeringar i form av energieffektiviseringar och renoveringar som ger bra avkastning, dessutom slutfördes under året

[1] Svensk Mäklarstatistik 2024.

2025052201715

VD HAR ORDET

Jag är både glad och stolt att leda en organisation som gör sitt yttersta även i utmanande tider och fokuserar på det som vi kan påverka. Vi har ställt om och anpassat oss till nya förutsättningar och kan nu se framåt och jag är mer än nöjd med ökningar på samtliga nivåer och förbättring av alla våra nyckeltal.

en bruksvärdering av fastigheten Vårsången 6, vilket ger ökade hyresintäkter med 2,5 Mkr per år utöver årliga hyreshöjningar.

Lönsam fastighetsutveckling
I juni sålde vi resterande 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö. Rosengård Centrum är en fastighet som vi förvärvade 2016 för 276 Mkr. Vi har under åren utvecklat och investerat i fastigheten och sålde 50 procent 2021 för ett underliggande fastighetsvärde på 560 Mkr. Nu i juni sålde vi resterande 50 procent för ett underliggande fastighetsvärde på 700 Mkr. Vi säljer i enlighet med senaste värdering, vilket bekräftar våra bokförda fastighetsvärden. Den totala vinsten i denna affär uppgår till cirka 200 Mkr. Det här är ett bra exempel på lönsam fastighetsutveckling, vilket Trianon kommer fortsätta fokusera på.

Stark och hållbar finansiering
Tillgången på kapital har under 2024 förbättrats väsentligt och på obligationsmarknaden har marginalerna sjunkit betydligt sedan 2020, då vi emitterade med en marginal på 275 punkter som lägst. Under 2023 låg marginalen på 500 punkter och idag emitterar vi med en marginal på 215 punkter. Obligationer använder vi för att finansiera vår fastighetsutveckling, medan vi finansierar fastigheter via bankkrediter. Vår andel bankfinansiering uppgår idag till 95 procent.

Värdeskapande stadsutvecklingsprojekt i Malmö och Burlöv
Trianon har två större stadsutvecklingsprojekt i centrala Malmö och i Burlöv. Sorgenfri är centralt beläget i Malmö som ska omvandlas till bostadsområde och här har vi cirka 33 000 kvm/BTA byggrätter samt 12 000 kvm befintlig yta. I Burlöv äger vi tillsammans med Wallfast stationsnära fastigheter och byggrätter till ett värde av 1,4 Mdkr. Detta är ett stadsutvecklingsprojekt med stor potential för värdeskapande. Sedan december 2020 har vi utvecklat Burlöv Center från en uthyrningsgrad på cirka 40 procent till nuvarande 85 procent samt sålt byggrätter i området. Vi driver detaljplan för bostäder på ytterligare 100 000 kvm BTA och har en färdig detaljplanerad byggrätt på 18 000 kvm BTA. Detta i direkt anslutning till Burlövs nya station, Malmö Norra Station, med tåg var sjätte minut till centrala Malmö och Lund på 5 respektive 7 minuter.

Hållbarhet på riktigt
Vi gör fortsatt omfattande insatser med energieffektiviseringar där målet är att minska energiförbrukningen väsentligt 2025–2030. De senaste tre åren har vi minskat energiförbrukningen med hela 11 procent. Jag är också glad att vi just satt i gång ännu en omgång av det sociala hållbarhetsprojektet "Färdighet ger möjlighet" där arbetslösa som bor i våra bostadsområden i Lindängen, Hermodsdal och Nydala i Malmö får praktik och arbetslivserfarenhet under 15 månader hos Trianon. Strax före årsskiftet fick vi veta att vi var nominerade som "Årets samhällsförbättrare", ett pris som vi i mars vann och fick ta emot under Malmö Näringslivsgala. Det här är vi naturligtvis både glada och stolta över och priset är verkligen ett kvitto på det stora engagemang som finns i hela Trianon för både affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta.

Mål och fokus framåt
Efter årets utgång har vi omstrukturerat vår derivatportfölj, vilket innebär att vi kommer ha lägre räntekostnader under 2025. Vi står inför lägre räntor, högre hyresintäkter och noll vakans i vårt bostadsbestånd samt ökade fastighetsvärden. Med den plan vi har ser vi att vi kan fortsätta att förbättra alla våra nyckeltal och i enlighet med vår intjäningsförmåga öka förvaltningsresultatet och uppnå en räntetäckningsgrad som närmar sig 2.

I februari 2025 har vi gjort en miljardaffär med en av Trianons storägare Briban Invest AB, som innebär att vi säljer två kontorsfastigheter i Malmö samt våra bostadsfastigheter i Skurup. Vi säljer på bokfört värde och som en del av betalningen inlöser vi aktier till 22 kr/aktie. Trianon har ett långsiktigt substansvärde på 31,22 kr/aktie. Att sälja fastigheter på värdering och lösa in aktier med rabatt är väldigt värdeskapande för Trianons aktieägare och förbättrar bolagets nyckeltal. Effekten av affären är att Briban minskar sitt ägande till cirka 14 procent och att mitt ägande ökar till över 30 procent av kapitalet.

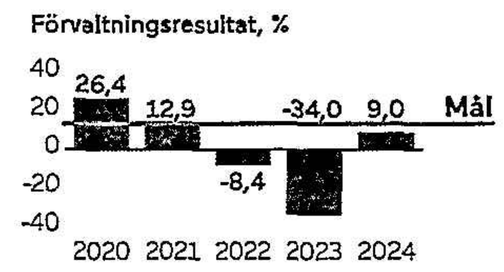
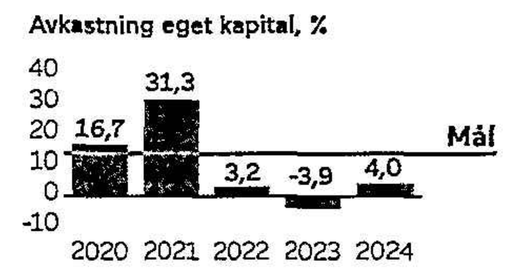
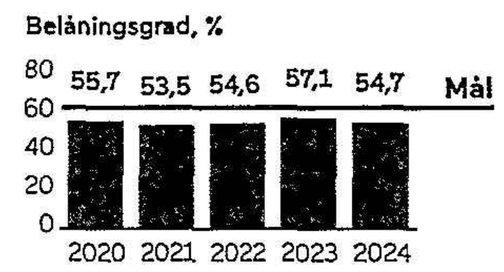
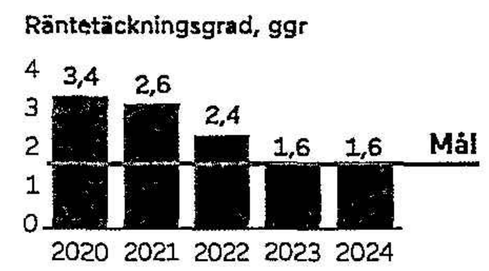
Vi blickar framåt och ska med full kraft och övertygelse leverera på våra nya finansiella mål och hållbarhetsmål med tillväxt, värdeskapande och den goda affären i fokus. I Trianon finns ett gott affärsmannaskap samt engagerade medarbetare. Vi är på rätt plats, i rätt segment. Detta innebär att vi även framåt kommer att kunna leverera ökat aktieägarvärde.

Olof Andersson, VD

20250522201716

Finansiella mål för Trianon 2025–2030

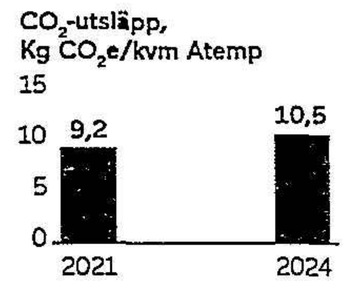
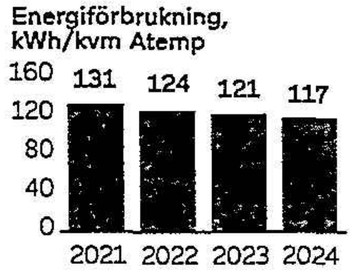
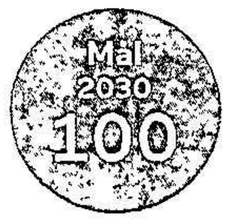
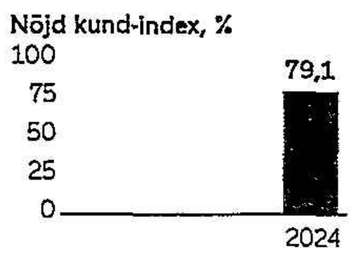
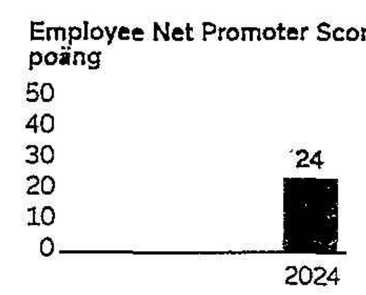
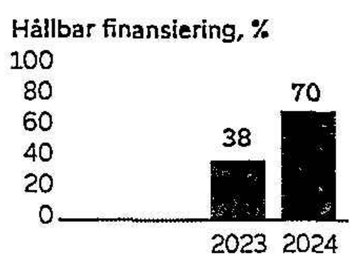
Trianons styrelse beslutade i november 2024 om en ny affärsplan med uppdaterade finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy avseende 2025–2030. Det genomgripande temat är ett ökat fokus på tillväxt, värdeskapande och den goda affären, där affärsnyttan alltid kombineras med kundnytta och samhällsnytta.

Mål		Utfall 2024	Genomsnitt 5 år	Kommentar
Förvaltningsresultatet per aktie ska öka med 12 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>12% 	9% **Mål: >12%**	2% **genomsnittlig årlig tillväxt**	Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på ökade intäkter via förvärv och nyproduktion samt god kostnadskontroll.
Avkastning på eget kapital ska överskrida 10 procent per år i genomsnitt över en konjunkturcykel.	>10% 	4% **Mål: > 12%**	10% **Genomsnittlig årlig avkastning**	Avkastningen på eget kapital är lägre än tidigare år men förbättrades främst andra halvan av året av positiva värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och derivat.
Belåningsgraden ska långsiktigt understiga 55 procent.	<55% 	55% **Mål: < 60%**	55%	Nettobelåningsgraden har påverkats positivt av värdeförändringar på förvaltningsfastigheter.
Räntetäckningsgraden ska överstiga 1,75 gånger.	1,75 ggr 	1,64 ggr **Mål: > 1,75 ggr**	2,44 ggr	Räntetäckningsgraden har varit stabil beroende på ökad andel räntesäkringar och sjunkande rörliga räntor.

2025052201717

Hållbarhetsmål för Trianon 2025–2030

Samtliga hållbarhetsmål är uppdaterade för att fokusera 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 2024	Kommentar
Halvera CO_2-utsläpp i Kg CO_2 e/kvm Atemp i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021, då utsläppen var 9,2 kg CO_2e/kvm.			10,5 Kg CO_2e/ kvm	Största delen av Trianons CO_2-utsläpp är relaterat till fjärrvärmeförbrukning i fastigheterna inom Scope 2. Den faktiska förbrukningen av fjärrvärme i jämförbart bestånd har minskat med 11 procent från 100 (2021) till 90 kWh/kvm Atemp (2024). Däremot har utsläppen mätt i kg CO_2e/kWh Atemp i jämförbart bestånd ökat med 15 procent från 9,2 (2021) till 10,5 (2024) beroende på att redovisning av utsläpp beräknas med hjälp av leverantörernas redovisade emissionsfaktorer, vilka ökat under perioden.
Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.			117 kWh/ kvm	Genomsnittlig energiförbrukning minskade från 131 kWh/kvm Atemp 2021 till 117 kWh/kvm Atemp 2024, vilket motsvarar en minskning med 11 procent.[1]
Öka trivseln och tryggheten i våra bostads-fastigheter. Mäts genom *Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex* ska vara minst 83 procent 2030.			79,1%	Insatser för att öka upplevelsen av trygghet genomförs löpande. Skötseln av bostadsområdena, att eftersträva att det är helt, rent och snyggt samt förbättringar i kommunikation och synlighet ska öka hyresgästernas upplevda trygghet.
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.			24 poäng	Trianon får sedan många år tillbaka goda resultat i mätningar av medarbetarnöjdheten. Under 2024 har ny mätning startats och årliga mål sätts efter basåret 2024.
Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.			70%	Trianon förstärkte hållbarhetsarbetet ytterligare och tecknade i december hållbarhetslänkade lån med Nordea. Efter tecknandet gick Trianons hållbara finansiering från en andel på 38 till 70 procent. Befintliga lån om cirka 2,5 Mdkr blev, med de nya avtalen, hållbarhetslänkade och har kopplats till Trianons övergripande hållbarhetsmål, däribland pågående arbete med att förbättra fastigheternas energiklassning.

[1] Målet avser normalårskorrigerad kWh-besparing i fastigheter ägda per den 31 december 2021. Målet avser fastigheter som vi avser att långsiktigt äga och förvalta.

2025052201718

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 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 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

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

Transaktioner
- Förvärv
- Försäljningar
- Opportunistiska affärer

20250522201719

Nöjda kunder bor gärna kvar

I Svedala trivs våra hyresgäster bra, vilket syns i NKI-undersökningarna. I Kv. Trädgården nådde serviceindex hela 87,3 procent 2024. Särskilt nöjda är hyresgästerna med tryggheten i området, bemötande från oss som hyresvärd, kontakten med grannar och källsorteringen. Ett antal åtgärder kommer att vidtas, såsom fler kärl för sortering, snabbare återkoppling vid felanmälan, belysning samt bänkar och bord. I bild Svedalagården samt från vänster Dennis Johansson, förvaltare, Gyrsel Goga, fastighetstekniker, Roland Lindskog, hyresgäst, Adrian Kowalczuk, fastighetstekniker och Mizgin Ulusoy, biträdande förvaltare.

2025052201720

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 framtidstron 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 långsiktig, trygg och god avkastning för våra aktieägare.

Så styrs vårt hållbarhetsarbete
Styrelsen i Trianon identifierar hur hållbarhetsfrågor påverkar bolagets risker och affärsmöjligheter (se även sidorna 44–47) och beslutar om relevanta mål utifrån väsentlighet. Trianons affärsutvecklingschef för bostadssegmentet är ansvarig för bolagets övergripande hållbarhetsarbete. Bolagets ledningsgrupp ansvarar för styrning och uppföljning.

För att förbereda arbetet med nya EU-direktivet CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive, har hela företaget involverats i att se över och utveckla strategi, policyer och processer samt för att samla den faktiska datan. Under 2024 har arbetet med gapanalys samt dubbel väsentlighetsanalys genomförts. Därefter sker definition av nyckeltal och insamling av data för att vara redo inför rapportering i december 2025.

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

Sociala frågor i fokus
Trianon arbetar med en lång rad initiativ för att minska bolagets energiförbrukning och klimatpåverkan, bland annat styrning, optimering och renovering av fastigheter. Det är dock inom de sociala hållbarhetsfrågorna som styrelsen identifierat att Trianon kan bidra med störst samhällsnytta. Därför har Trianons hållbarhetsarbete stor tonvikt på sociala insatser som syftar till att öppna bostadsmarknaden för fler, sätta fler i arbete och skapa ökad trygghet och trivsel i bolagets hus och områden. Trianons sociala engagemang beskrivs på sidorna 16–17.

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 sattes av styrelsen i slutet av 2024 och redovisas här bredvid.

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 hållbarhetsarbete.

Målinriktat hållbarhetsarbete 2025–2030

Halvera CO_2-utsläpp i Scope 1 och 2 till 2030 jämfört med basår 2021.

Genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ska ej överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.

Öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Mäts genom Nöjd kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.

Vara en attraktiv arbetsgivare med en jämställd och hälsosam arbetsmiljö. Mäts genom Employee Net Promoter Score (eNPS) där 50 poäng ska uppnås 2030.

Andel hållbar finansiering ska uppgå till 100 procent.

2025052201721

Mål 2022–2024	Utfall i genomsnitt 3 år	Utfall 2024
Renovera 200 lägenheter per år som främjar långsiktigt kvarboende.	115 lägenheter	84 lägenheter
Minska arbetslösheten, inkl sommarjobbare	45 personer	42 personer
Minska energiförbrukningen med 3,33 procent i KWh per år.	11 procent	3 procent
Installera solceller i befintligt bestånd motsvarande 100 000 kWh/år.	100 000 kWh	50 000 kWh
Förnybar energi, produktion MWh solceller.	2 507 MWh	1 785 MWh (januari–december)

Hållbar finansiering

Trianons ramverk för hållbar finansiering framtaget 2022 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 granskades av en extern part, ISS ESG.Tre obligationer finns kopplade till ramverket, som har både miljömässiga och sociala mål. För mer om ramverket, se sidan 38–39.

Trianon arbetar för att öka andelen hållbar finansiering genom gröna eller socialt kopplade lån. I slutet av 2024 tecknades avtal om hållbarhetslänkade lån om 2,5 Mdkr, vilket ökade andelen hållbar finansiering från cirka 38 till 70 procent.

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 antikorruptionsarbete är integrerat i bolagets uppförandekod. Under 2024 hade Trianon inga ärenden om korruption.

Hållbara inköp

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.

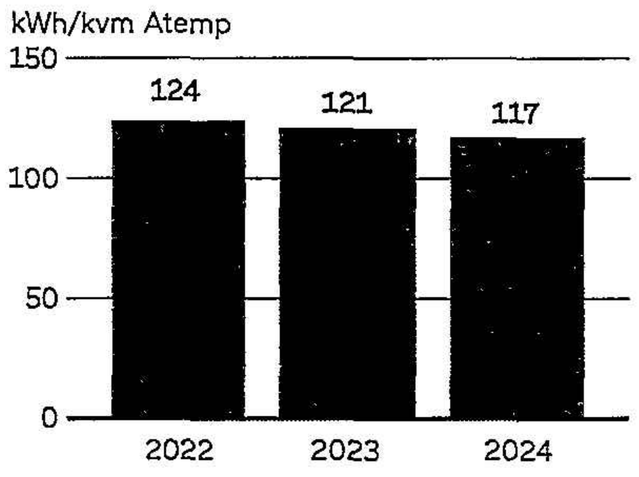
Under 2024 har vi påbörjat vårt arbete med leverantörsbedömningar och genomfört två leverantörsrevisioner.

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 kontaktar 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 2024 anmäldes inga visselblåsarärenden.

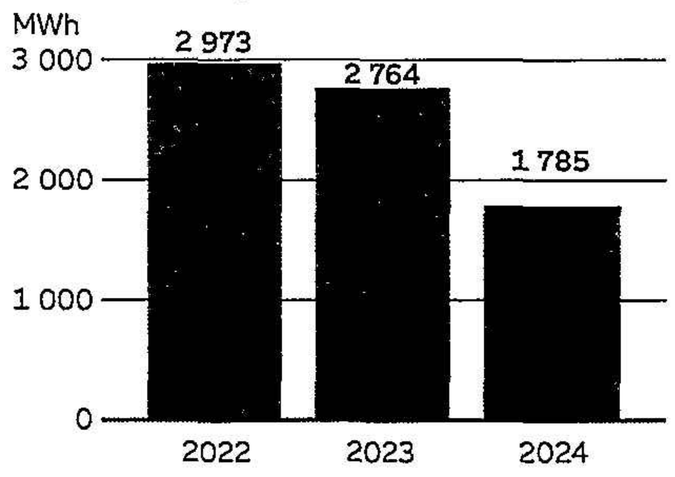
För hållbarhetsrisker, se Risker och riskhantering på sidorna 44–47.

Energiförbrukning



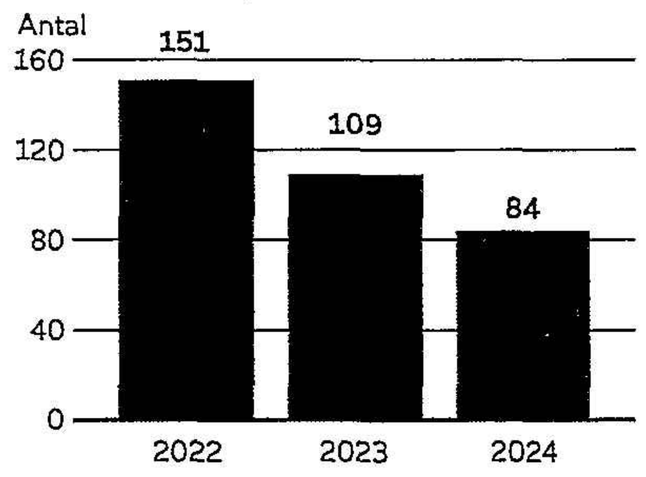
Mål: Minska energiförbrukningen med 10 procent i kWh 2022–2024.

Förnybar energi, produktion solceller



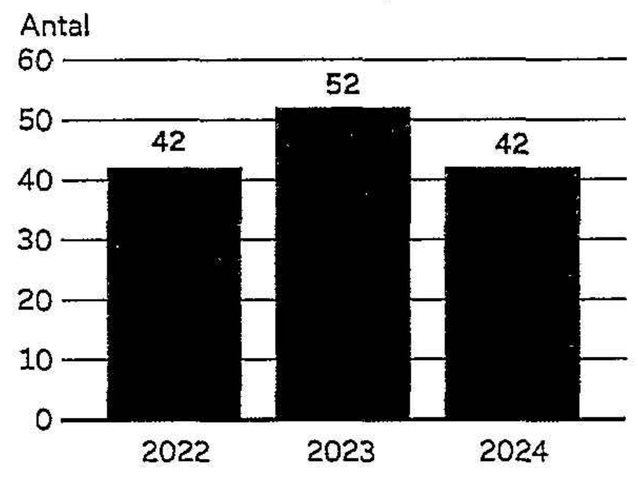
Mål: Installera solceller motsvarande 100 000 kWh per år.

Renoverade lägenheter



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

Personer i sysselsättning inkl. sommarjobbare



Mål: Minska arbetslösheten.

2025052201722

Energibesparing sänker kostnaderna och minskar klimatpåverkan

Ett av Trianons långsiktiga hållbarhetsmål är att den genomsnittliga energiförbrukningen i fastigheterna inte ska överstiga 100 kWh per kvadratmeter år 2030. Syftet är att minska klimatpåverkan, men också att sänka kostnaderna i en tid då energipriserna varierar kraftigt.

Fastighetssektorn står för en tredjedel av den totala energianvändningen i Sverige och en sjättedel av koldioxidutsläppen. Ur ett klimatperspektiv är det därför viktigt att Trianon bidrar med åtgärder som minskar den egna energianvändningen. Det ger också positiva ekonomiska effekter i en tid då det syns stora variationer i energipriserna och utvecklingen i omvärlden gör kostnadsläget osäkert framöver.

Tio procent lägre på tre år

Trianons styrelse fattade 2021 beslut om hållbarhetsmål för 2022–2024 där ett av målen varit att minska energiförbrukningen i fastighetsbeståndet med 10 procent. Energibesparingar kan ske på en rad olika sätt, till exempel genom återvinning av frånluft, fönsterbyten, nya fjärrvärmecentraler eller ny styr- och reglerutrustning. 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.

Under 2024 har målinriktat arbete fortsatt i Trianon för att inventera möjliga åtgärder och optimera driften av befintliga anläggningar. Av Trianons fastigheter har cirka 40 procent energiklass F eller G, 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.

Förnybar energi

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 och Sofielund samt på taket till Entré. Även Rosengård Centrum, som såldes i juni har solceller på taket. I Sege Park användes en befintlig solcellsanläggning för en del av elbehovet under byggnationen, och har sedan ersatts med en ny anläggning för framtida drift av fastigheten. Idag används solcellerna på fastigheternas tak för att förvärma hyresgästernas varmvatten.

Information till boende

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.

> Under året har vi energieffektiviserat över en tredjedel av våra F- och G-fastigheter som kommer att nå energiklass C, D eller E inom 1–2 år.
>
> *Lars Åkewall, affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter*

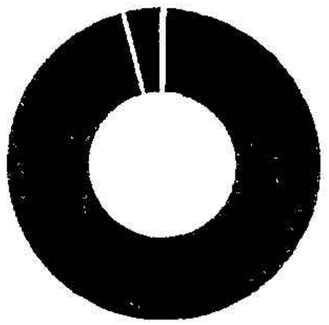
2025052201723

Mål: Minska energi-förbrukningen med 10% under perioden 2022–2024

Utfall 2024

11 %

Koldioxidutsläpp 2024, ton CO_2-ekvivalenter (tCO_2e)



Scope 1 direkta utsläpp

Biogas för uppvärmning	0,2 (0,3) tCO_2e
Drivmedel från servicebilar	30,3 (35,9) tCO_2e

Scope 2 indirekta utsläpp

Fjärrvärme	5 904,8 (3 955,9) tCO_2e
El market-based	0 (0) tCO_2e
El location-based [1]	1 021,9 (-) tCO_2e

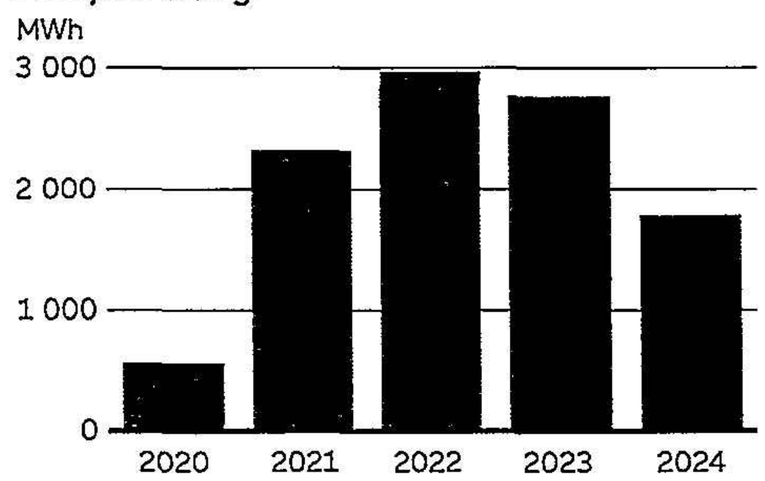
Scope 3

Kategori 3 – Bränsle - och energirelaterade aktiviteter [1]	272,3 (-) tCO_2e
Kategori 6 – Tjänsteresor	4,7 (6,2) tCO_2e

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.

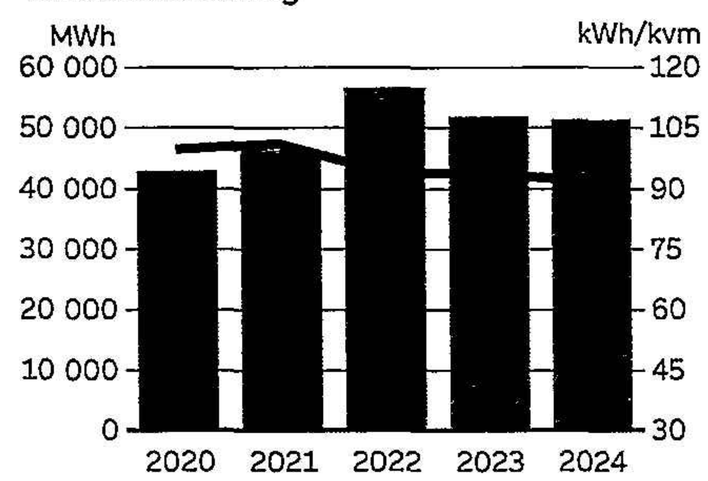
[1] Kategori vilken Trianon börjat mäta 2024 därav inget värde för 2023.

Förnybar energi



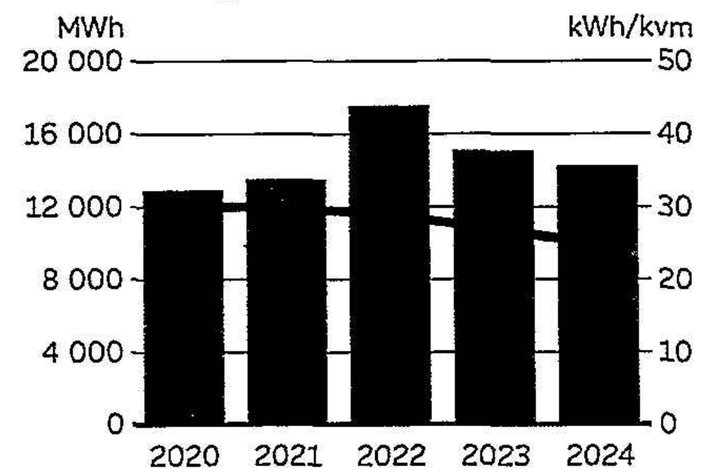
Energi producerad av solceller som ägs av Trianon, antingen direkt eller indirekt. För år 2024 stod egenproducerad el för cirka 10 procent av den totala elförbrukningen. Under 2024 minskade elproduktionen från solceller med 35 procent jämfört med 2023. Anledningen är att Trianon i juni 2024 avyttrade fastigheten Landshövdingen 1 vars solcellsanläggningar stod för cirka 75 procent av Trianons totala elproduktion under 2023.

Värmeförbrukning



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 2024 var ytan 560 598 kvm Atemp.

Elförbrukning



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 2024 var ytan 560 598 kvm Atemp.

Fokus under 2025

Arbetet med energieffektivisering och styrning av fastigheterna fortsätter. Ett arbete som både som minskar klimatpåverkan och ger en avkastning på 8–10 procent.

2025052201724

Aktivt arbete för en inkluderande bostadsmarknad och trygga bostadsområden

Alla människor ska ha råd att bo bra. Det är utgångspunkten för Trianons arbete med att skapa en inkluderande bostadsmarknad. 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.

När konjunkturen viker och de ekonomiska påfrestningarna ökar är det viktigare än någonsin för Trianon att medverka till en inkluderande bostadsmarknad.

I den kraftigt expanderande Malmöregionen har det länge varit brist på bostäder, något som förvärras ytterligare när höjda räntor och ökande kostnader gör att bostadsprojekt skjuts på framtiden.

Generös uthyrningspolicy sänker tröskeln in på bostadsmarknaden

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 gånger 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 2024 har Trianon hjälpt fem familjer till 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.

Ett annat sätt att skapa lägre trösklar in på bostadsmarknaden är att renovera med varsamhet och endast när det behövs så att hyrorna behålls på rimliga nivåer. Trianon renoverar enligt en modell som är effektiv sett till både kostnader och tidsåtgång, och återbrukar gärna där det går.

Tryggare bostadsområden

Trianon arbetar kontinuerligt med att skapa trygghet och trivsel i sina bostadsområden. Det kan handla om mer och bättre belysning, beskärning av buskage och andra förbättringar av utemiljön, kameraövervakning och att hålla rent och snyggt. Men även att skapa större trygghetskänsla i gemensamma utrymmen som källare, hissar och i tvättstugemiljöer.

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 76,6 (75,5) 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. Under 2024 satte Trianon ett nytt mål för hela bostadsbeståndet med hjälp av Nöjd Kund-index (NKI) där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030. Utfallet för serviceindex 2024 blev 79,1 procent, vilket innebär att 79,1 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*.

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 2024 var 15 föreningar knutna till Stiftelsen Momentum och unga deltog i bland annat högläsning, utflykter, utomhusbasket, simskola och fotboll. Läs mer om Stiftelsen Momentum och andra samarbeten på sidan 17.

Färdighet ger möjlighet

Jobbskapande aktiviteter är en viktig del i vårt arbete för hållbar utveckling. Trianon medverkar

”Alla ska ha råd att bo bra. I tuffare tider är det därför ännu viktigare att vi fastighetsägare underlättar för människor att komma in på bostadsmarknaden.

Anna Heide, affärsutvecklingschef bostad

2025052201725

i flera initiativ för att hjälpa människor till arbete. Med egen lön ökar chansen att fler kan betala hyran för en egen bostad. Exempel på det är långtidsarbetslösa hyresgäster som erbjuds praktik och därefter anställning hos Trianon under totalt 15 månader. Det bidrar till en inkluderande arbetsmarknad; stärker deras självbild, ger dem arbetslivserfarenhet och därmed gör det lättare ta sig vidare på arbetsmarknaden. Bland annat hjälper medarbetarna till med att hålla rent och snyggt i det område där man bor. Det ökar trivseln, minskar skadegörelsen och ökar tryggheten.

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

Fokus under 2025

- Fortsätta samarbetet med relevanta aktörer genom åtgärdsplaner och konkreta insatser verka för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden.
- Fortsätta öka trivseln och tryggheten i våra bostadsfastigheter. Mäts genom NKI där serviceindex ska vara minst 83 procent 2030.
- Bygga vidare på det goda samarbetet med lokala föreningar för att bland annat skapa en meningsfull fritid för unga.

Barns Bostad Först

Över 15 000 barn i Sverige lever i hemlöshet och allt fler familjer drabbas. I allt större utsträckning ser vi är att människor utan annan problematik än en svag ekonomi drabbas av hemlöshet.

Att inte ha ett stadigvarande hem begränsar barns möjlighet att klara av skolan, ha en meningsfull fritid, skapa relationer och upprätthålla rutiner för mat, lek och vila. En dålig start i livet minskar möjligheterna till god hälsa och arbete i vuxen ålder.

Barns Bostad Först är en långsiktig satsning som riktar sig till strukturellt hemlösa barnfamiljer. Modellen bygger på en beprövad modell. Målet är att sänka trösklarna till bostadsmarknaden och motverka strukturell hemlöshet.

Att vara strukturellt hemlös innebär att man har en svag ekonomi och svårigheter att komma in på bostadsmarknaden.

Skåne Stadsmission har utvecklat en ny metod där Trianon är en av aktörerna. Skåne Stadsmission ansvarar för rekrytering, urval och matchning av barnfamiljer samt erbjuder behovsanpassat stöd till de barnfamiljer som flyttar in i en lägenhet. Fastighetsägaren godkänner och erbjuder barnfamiljerna förstahandskontrakt. Vid behov får familjen hjälp till att möblera lägenheterna via en annan aktör. Det upprättas en avsiktsförklaring mellan Skåne Stadsmission och fastighetsägarna och likaså mellan Skåne Stadsmission och barnfamiljerna. Hyreskontraktet tecknas mellan fastighetsägaren och barnfamiljen. Under 2024 förmedlade Trianon 5 lägenheter till hemlösa barnfamiljer.

Källa: Stadsmissionen Skåne.

Ytterligare exempel på samarbeten och projekt:

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,* i Malmö, 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 och Tillsammans i simföreningen, RAN. Under 2024 var 15 föreningar knutna till Stiftelsen Momentum och unga deltog i bland annat högläsning, utflykter, utomhusbasket, simskola och fotboll.

Her House Foundation

Ett återkommande problem för kvinnor som drabbas av våld i nära relation är att de efter det akuta jourstödet inte får hjälp att flytta till en annan stadigvarande bostad för att undkomma gärningspersonen. Genom att samarbeta med fastighetsbolag stöttar den nationella stiftelsen Her House Foundation den drabbade kvinnan och hjälper henne genom processen att hitta en ny bostad, ofta i en annan kommun. Trianons samarbete med Her House Foundation innebär att bolaget erbjuder stiftelsen lägenheter med förstahandskontrakt där kvinnor som behöver en långsiktig etablering i skyddat boende kan påbörja sina nya liv.

AktivBo

Trianon genomför löpande NKI-undersökningar (Nöjd-Kund-Index) i samtliga områdena för att mäta hyresgästernas uppfattning om bostaden, den fysiska miljön, tryggheten, servicenivån och om Trianon som hyresvärd. Undersökningarna är en viktig del i arbetet med att förstå de boendes behov och förväntningar och för att kunna sätta in åtgärder där det behövs. Arbetet är långsiktigt och med internt engagemang inom förvaltning, affärsutveckling och kommunikation. Arbetet syftar till att öka trivseln, tryggheten och långsiktigt även fastighetsvärdena.Trianons hållbarhetslänkade lån har som en KPI att tryggheten ska öka i områdena Nydala, Hermodsdal och Lindängen. Under 2024 genomfördes NKI-undersökningar hos samtliga av bolagets hyresgäster. Resultatet visade att hyresgästerna är mycket nöjda med Trianons bemötande, hanteringen av felanmälningar, förmåga att hålla löften samt besöks- och telefontider. Mindre nöjda är hyresgästerna med gemensamma utrymmen som förråd, källarutrymmen, tvättstugor samt trapphus.

2025052201726

En arbetsplats med engagemang, nytänkande och mod som värdegrund

I samtliga medarbetarundersökningar som gjorts de senaste åren har områdena engagemang för hyresgästerna och kollegorna samt stoltheten över företagets hållbarhetsarbete fått höga betyg, vilket tyder på att medarbetarna uppskattar hur Trianon kombinerar affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta.

Lokal förvaltning och regelbundna NKI-undersökningar
Trianons värdeord *nytänkande, engagemang* och *mod* löper som en röd tråd genom bolaget. Företagskulturen präglas av en prestigelös entreprenörsanda där medarbetarna både ges och tar stort ansvar. En viktig del i ansvaret är synligheten i bostadsområdena och i de kommersiella fastigheterna där den egna, lokala förvaltningspersonalen har hög tillgänglighet för att serva hyresgästerna på bästa sätt. Trianon genomför regelbundna NKI-undersökningar med frågor om fastigheten, service och attityd till företaget. Resultaten tas om hand och genererar inte sällan åtgärdsplaner för att nå en så hög kundnöjdhet som möjligt.

Medarbetarenkät
För att mäta medarbetarnas nöjdhet och identifiera behov av insatser görs varje år en medarbetarenkät. Under 2024 har medarbetarundersökningen även undersökt eNPS, Net Promoter Score, det vill säga huruvida medarbetarna kan *rekommendera Trianon som arbetsplats*. Det nya måttet fick ett bra resultat (24)[1] i undersökningen och kommer att följas upp i kvartalsvisa mätningar.

Generellt trivs Trianons medarbetare mycket bra och enkäten för 2024 visade bland annat att medarbetarna anser att Trianons mål är tydliga och lätta att förstå, att glädjen och trivseln mellan medarbetare är hög och att vi behandlar hyresgäster på ett bra sätt. Att internkommunikationen och ledarskapet samt frågor kring arbetsmiljö och kompetensutveckling behöver få mer fokus framkom bland behoven av förbättring.

Kompetensutveckling
Den enskilda medarbetarens kompetensutveckling diskuteras och bestäms i samråd med närmaste chef och för varje medarbetare finns det ett belopp avsatt för kompetensutveckling. En plan för individuell kompetensutveckling tas fram i samband med det årliga medarbetarsamtalet.

Under 2024 har utbildningsinsatser genomförts inom området arbetsmiljö och hälsofrämjande ledarskap. Trianon uppmuntrar arbetsrotation och att medarbetare utvecklas genom att söka nya roller inom företaget. Därför erbjuds olika interna karriärvägar i bolaget. Under året har flera medarbetare fått testa på nya områden och i några fall har karriärkliv tagits som inneburit nya ansvarsområden och titlar.

En inkluderande kultur
En gång i kvartalet samlas alla medarbetare för fysiska personalmöten där de blir uppdaterade om vad som händer i bolaget. Under 2024 har dessutom flertalet digitala interna möten lagts till för att stärka internkommunikationen och härigenom främja delaktighet och kunskapsdelning.

Alla nya medarbetare erbjuds ett introduktionsprogram där de får träffa nyckelpersoner i bolaget som berättar om sina ansvarsområden. Det är ett enkelt sätt för en ny medarbetare att få förståelse för bolagets arbetssätt och värderingar, men också ett bra sätt att skapa relationer med sina nya kollegor. För Trianons del är introduktionsprogrammet ett sätt att säkerställa att alla som arbetar i bolaget förstår värderingarna och sin egen roll i helheten.

Arbetsmiljö och riskbedömningar
Trianon bedriver ett arbetsmiljöarbete i nära samarbete med företagshälsovården för att säkerställa både den fysiska och den psykosociala arbetsmiljön. Skyddsronder, skyddskommittémöten, riskbedömningar, genomgång av policyer och rutiner, brandskyddsöversyn, årlig uppföljning, medarbetarsamtal och medarbetarenkät är exempel på aktiviteter inom området.

Jämställdhet och mångfald
Trianon har totalt sett en relativt jämn fördelning mellan kvinnliga och manliga medarbetare. På huvudkontoret är en övervägande andel kvinnor, medan det på förvaltningssidan finns en övervägande andel män. Trianon arbetar på olika sätt

”Inom Trianon finns en stark företagskultur som gör att vi tillsammans kan nå bra resultat, både vad gäller engagemang och att fortsätta göra goda affärer.

Nina Wallenberg, Kommunikations- och HR-chef.

[1] Poängen avser eNPS, andel medarbetare som rekommenderar Trianon som arbetsgivare. Mätning startar 2024 och årliga mål sätts efter basår 2024. eNPS kan variera från -100 till +100, där ett högre värde indikerar högre engagemang och nöjdhet.

2025052201727

97%
Frisktal (95)
Totalt antal arbetade timmar (efter avdrag för totalt antal sjuktimmar), i förhållande till totalt antal förväntade arbetstimmar.

83
Antal anställda vid årets slut (85)

45 år
Snittålder (44)

för att utjämna könsbalansen på avdelningsnivå, bland annat genom att försöka rekrytera kvinnor till förvaltningssidan eller män till administrativa positioner. Större delen av Trianons verksamhet finns i Malmö och bolaget strävar efter att den mångfald som finns i staden också ska avspeglas bland medarbetarna. Det finns en styrka i att ha medarbetare som behärskar flera språk och enkelt kan kommunicera med hyresgäster som inte talar svenska.

Hälsa och friskvård

Hälsokontroller genomförs bland medarbetarna vartannat år och undersöker faktorer som fysiskt aktivitet, livsstil och fysiskt välbefinnande. Resultaten utvärderas tillsammans med företagshälsovården och eventuella åtgärder vidtas. Alla medarbetare uppmanas till friskvård och rörelse och Trianon erbjuder ett generöst friskvårdsbidrag. Frisktalet ligger på 97 procent (95).

Styrning och uppföljning

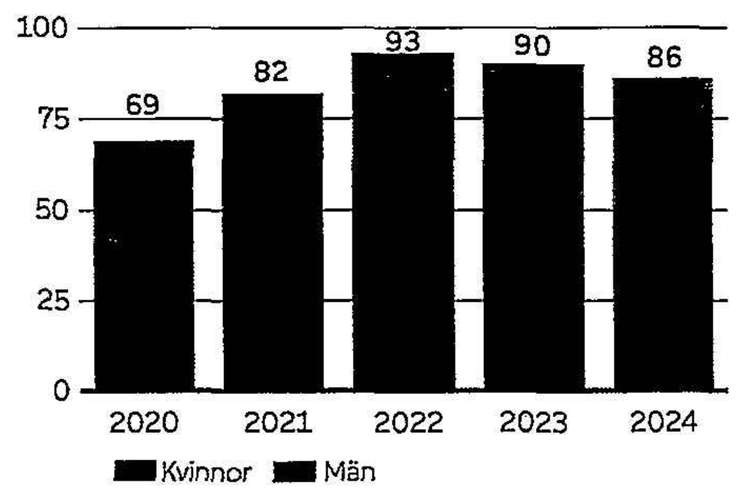
Trianon har 83 medarbetare och arbetsmiljöarbetet koordineras av HR. Arbetet sker enligt svensk lag och arbetsmiljöverkets föreskrifter. Styrande policyer för organisationen är bland annat:

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

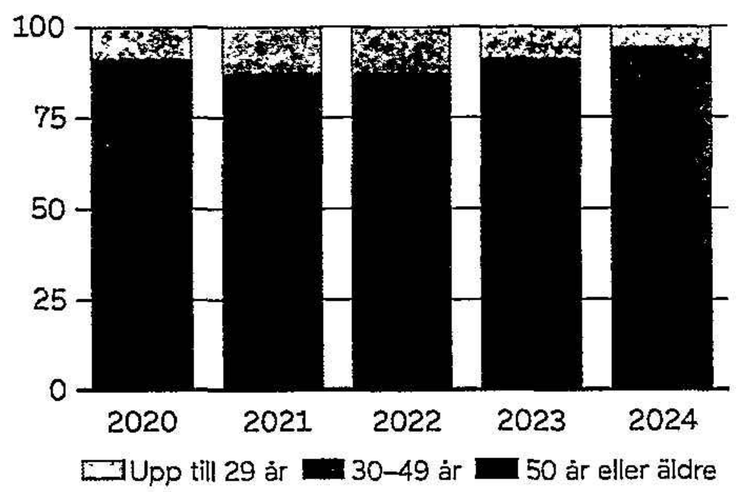
Trianons intranät innehåller policyer, regelverk och checklistor samt information om exempelvis arbetstider, försäkringar, arbetsmiljö, säkerhet, hälsa, semester och förmåner. Trianons visselblåsarfunktion finns tillgänglig via bolagets webbplats.

När det gäller Trianons relation till leverantörer ställs höga krav på arbetsvillkor och säkerhet, vilket beskrivs i bolagets Uppförandekod för leverantörer. Trianon har även regler om systematisk rapportering kring skador hos entreprenörer, där varje tillbud följs upp för att förhindra att liknande skada sker igen. Uppföljning sker dels genom regelbundna möten med leverantörer och medarbetare, dels genom en årlig medarbetarenkät.

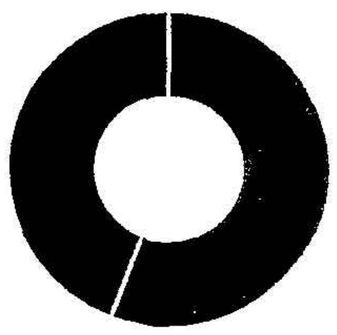
Genomsnittligt antal anställda



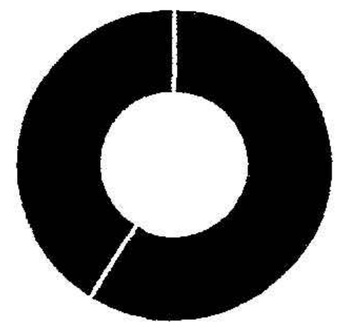
Åldersfördelning, %



Fördelning, chefer



Fördelning, samtliga anställda



Högt engagemang i Trianon

Den senaste medarbetarundersökningen som genomfördes hösten 2024 visade på högt engagemang hos Trianons medarbetare. På en skala från 1 till 10 ligger Trianons engagemangsindex på 8,2. Engagemangsindex indikerar förutsättningar för engagerande och välmående medarbetare och har fyra områden: Glädje och trivsel samt Kultur och värderingar har höga betygen. Det område som har störst utvecklingspotential är Kompetensutveckling, Intern kommunikation, Arbetsmiljö och Ledarskap.

2025052201729

Avvaktande marknad under det gångna året

Trianon är verksamma i Öresundsregionen, Nordens mest tätbefolkade storstads-område och största arbetsmarknad. Här finns 13 universitet, universitetsfilialer och svenska högskolor. Trianon har sitt huvudsakliga verksamhetsområde i Malmö kommun som har en internationell, ung och välutbildad befolkning.

Aktuell befolkningsframskrivning från Statistiska Centralbyrån talar om att tillväxttakten i befolkningen i Sverige blir 0,3 procent per år fram till 2033. Skånes befolkning förväntas dock öka mer än riket som helhet, här bedöms ökningen bli 0,5 procent per år. Skåne är ett av få län i Sverige som haft ett stabilt positivt inrikes flyttnetto varje år av de senaste 20 åren. Sedan slutet av 1980-talet har det varit den sydvästra delen av Skåne som sett den kraftigaste befolkningstillväxten och så bedöms det vara även fortsättningsvis. En relativt stor del beror på naturlig folkökning, speciellt i kommuner som har många invånare i barnafödande åldrar såsom t ex Malmö.

Utvecklingen i världsekonomin spretar. Den amerikanska ekonomin går starkt och förväntas ha fortsatt stark tillväxt. I Europa ser det dystrare ut och kontinenten dras med strukturella produktivitetsproblem. Åtgärderna i Kina visades sig inte vara tillräckliga för att stimulera konsumtionstillväxt. Långsiktiga trender såsom demografiska faktorer, geopolitisk oro, klimatförändringar och historiskt höga skulder sätter sina spår. Med Trumps seger i det amerikanska valet kan vi vänta mer volatilitet som kan dämpa tillväxten och öka inflationen.

För svensk del ser det värsta ut att ligga bakom oss och en gradvis återhämtning har inletts. Inflationen har sjunkit rejält och har legat under Riksbankens långsiktiga mål ett antal månader i rad. Arbetslösheten bedöms toppa mot slutet av 2024 och sysselsättningen ökar sannolikt under 2025. Vid ingången av 2024 låg styrräntan på 4,0 procent. Under året sänktes denna vid fem tillfällen, varav en dubbelsänkning om 0,5 procent, för att vid utgången av 2024 ligga på 2,5 procent.

Transaktionsmarknaden

Det höga inflationstrycket och väsentligt justerade ränteläget påverkade finansmarknaderna kraftigt hösten 2022 och finansieringsmöjligheterna försämrades markant. Obligationsmarknaden stängde i princip fullständigt. Allt detta bidrog till en stark inbromsning av transaktionsmarknaden. Investerarnas direktavkastningskrav steg markant inom alla segment fram till slutet av 2023 vilket resulterade i en kraftig inbromsning på transaktionsmarknaden. Första halvåret 2024 ökade tillgången till finansiering även om det är stor skillnad beroende på typ av fastighet. Bankerna ställer allt tydligare krav på hållbarhet.

Direktavkastningskraven stabiliserades under våren 2024 men trots det var transaktionsvolymen fortsatt låg. Efter sommaren gick marknaden in i en ny fas med en något högre omsättning och något lägre direktavkastningskrav inom de mest populära segmenten; lätt-industri och välbelägna bostadsfastigheter i de större städerna. Antalet transaktioner från januari till oktober 2024 var ungefär detsamma som mellan motsvarande period 2023 och ligger i linje med medeltalet under de senaste två decennierna. De senaste två åren har börsnoterade fastighetsbolag typiskt sett varit säljare. Under 2024 är det privata investerare och fonder som toppat listan över förvärvare.

Det förbättrade marknadsläget vi nu ser borgar för fler affärsmöjligheter och en högre transaktionsaktivitet under 2025.

Bostadsmarknaden

Stor-Malmö är Sveriges snabbast växande storstadsregion. Under 2024 växte Malmö med cirka 3 500 invånare. Enligt Malmö stads befolkningsprognos 2024 förväntas Malmös befolkning ha ökat med cirka 34 000 invånare till 2033 jämfört med slutet av 2023.

Genomsnittligt beviljat bygglov för lägenheter i flerbostadshus i Stor-Malmö[1] perioden 2012–2021 var 3 684 lägenheter. Bostadsbyggandet bromsade kraftigt in under 2022 på grund av bland annat inflationen och höga räntor. Sedan dess har det varit väldigt lågt. Under 2023 beviljades bygglov för cirka 30 procent färre lägenheter än genomsnittet. Sett till toppåren 2020 och 2021 halverades de nästan. Under de tre första kvartalen 2024 beviljades bygglov för 1 040 lägenheter i Stor-Malmö. Antalet färdigställda lägenheter de kommande åren kommer därför vara väldigt lågt.

Trianon befinner sig i en tillväxtregion vilket ger en hög efterfrågan på bostäder. Det låga bostadsbyggandet gör att man nu skönjer hyresrättens återhämtning på transaktionsmarknaden på attraktiva orter. Svefa bedömer att de långsiktiga marknadsförutsättningarna för bostadsfastigheter inom storstads- och regionsstadsmarknader vara starka.

Inför 2024 gjorde Trianon en 2-årig överenskommelse med Hyresgästföreningen vilken innebar en hyreshöjning om 5,3 procent 2024 och 4,9 procent 2025 i Malmö. Fastighetsägarna Syd, som företräder ett antal privata fastighetsägare i Malmö, får en hyreshöjning om 5,15 procent 2025 efter beslut av en oberoende skiljeman. Trianon ser en god efterfrågan på bostäder i sitt bestånd och de vakanserna som ändå uppstår är av normal omflyttningskaraktär.

[1] Enligt SCB:s definition omfattar regionen tolv kommuner: Jämte Malmö även Lunds, Trelleborgs, Burlövs, Kävlinge, Lomma, Staffanstorps, Svedala, Vellinge, Eslövs, Höörs och Skurups kommuner.

2025052201730

Kommersiella fastigheter
I efterdyningen av pandemin och det förändrade arbetssättet den förde med sig har kontorsmarknaden i Malmö klarat sig bättre än övriga storstäder, även om vakanserna ökade under 2023 och början av 2024. Under hösten visar dock CityMark Analys i en undersökning att ökningen har avstannat och vakansgraden i centrala Malmö har t o m minskat något. Även om vakanserna i det äldre beståndet är högre än i det nyare beståndet är det här den största minskningen skett. Omsättningen är stor och 2024 tecknas det fler hyresavtal än tidigare. Dock bidrar konjunkturen och ett ökat hybridarbete till att nettouthyrningen inte riktigt räcker för att pressa vakansgraden.

Vad gäller investerarmarknaden har 2024 varit ett trögt år även om man börjar ana en förbättring. Här finns en tydlig polarisering där moderna, effektiva fastigheter med rätt ESG-profil belägna i attraktiva lägen vinner.

Samhällsfastigheter
Samhällsfastigheter är specifikt anpassade för samhällsservice som finansieras av stat, region eller kommun. Det kan vara allt från äldreboenden, vård- och omsorgslokaler till skolor och förskolor. Fram t o m hösten 2022 rönte segmentet ett kraftigt ökande intresse från investerarmarknaden och direktavkastningskraven sjönk markant. Därefter, med de kraftigt ökade räntorna, tillhörde samhällsfastigheter det segment som tillsammans med bostäder var det hårdast drabbade. Den ökande och åldrande befolkningen gör att det finns ett behov av nyproduktion och modernisering för att tillgodose lokalbehovet talar för en långsiktig positiv utveckling. Den alltmer ansträngda ekonomin hos stat, region och kommun ger också till ytterligare möjligheter för den privata sektorn att bidra.

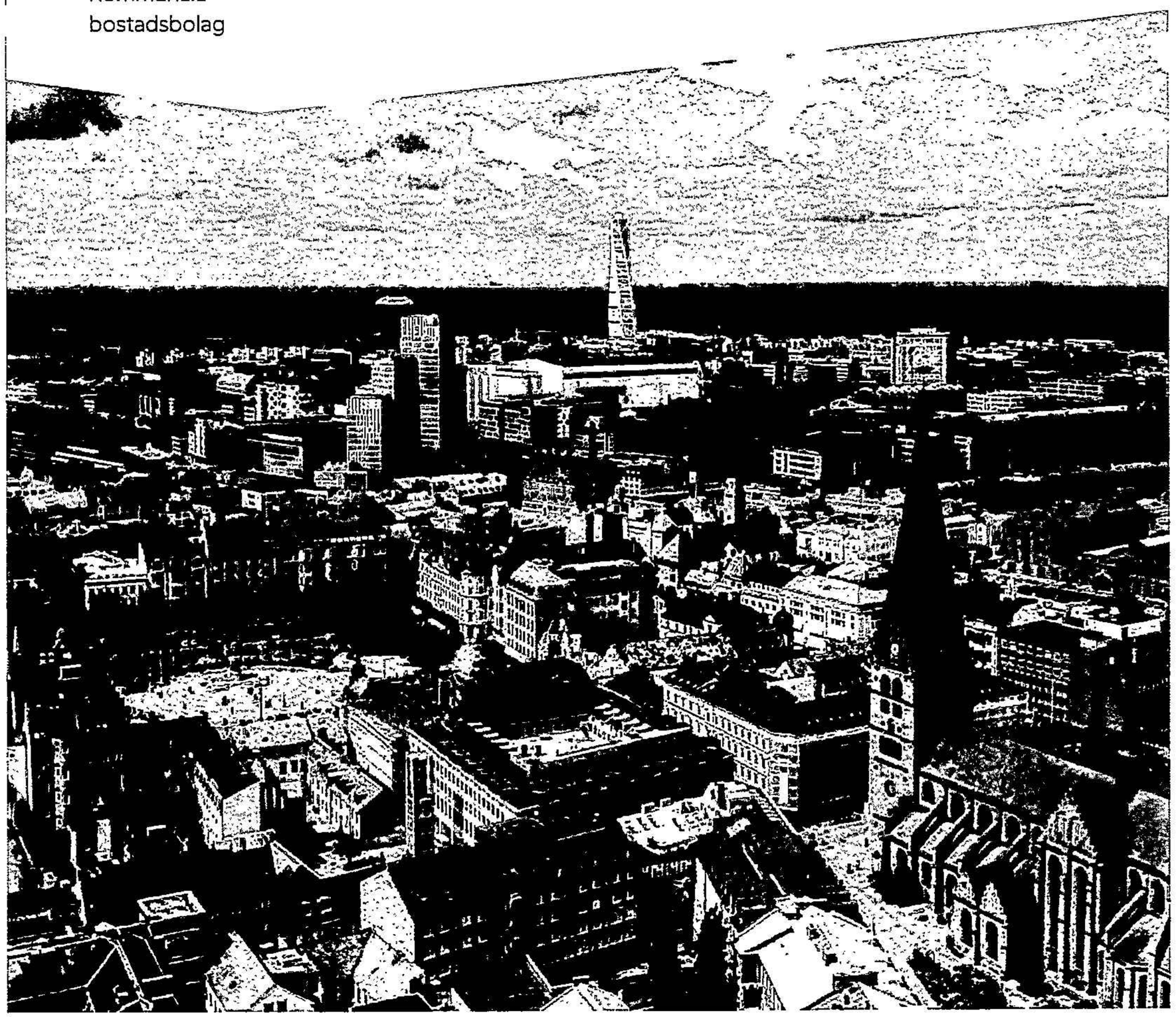
Aktörer på fastighetsmarknaden i Malmöregionen

Större fastighetsbolag inom bostäder
- Stena Fastigheter
- Heimstaden
- Willhem
- Victoriahem
- Kommunala bostadsbolag

Större fastighetsbolag inom samhällsfastigheter
- Hemsö
- Rikshem
- Kommunala fastighetsbolag

Större fastighetsbolag inom kontor
- Castellum
- Vasakronan
- Wihlborgs

Större fastighetsbolag inom handel
- Atrium Ljungberg
- Steen & Strøm
- Vasakronan



Källor: Region Skåne, SCB, Swedbank, Malmö stad, Citymark.

20250522201731

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.

148
Antal fastigheter

4,8%
Yield (avkastning)

96%
Uthyrningsgrad

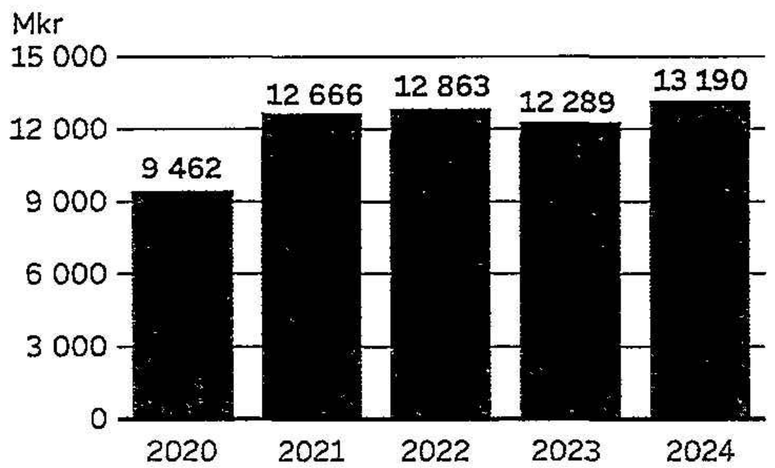
492 000 kvm
Totalt antal kvadratmeter samt 3 000 garage- och parkeringsplatser

13,2 Mdkr
Verkligt värde förvaltningsfastigheter

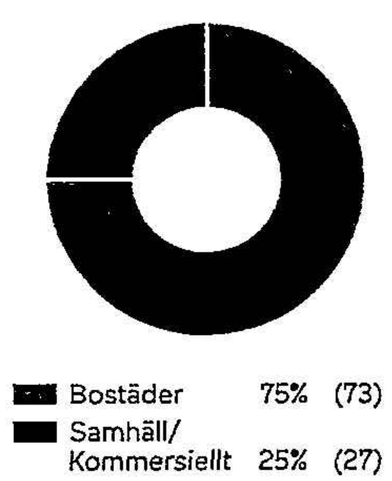
26 800 kr/kvm
Trianons fastighetsvärde per kvm inklusive projekt

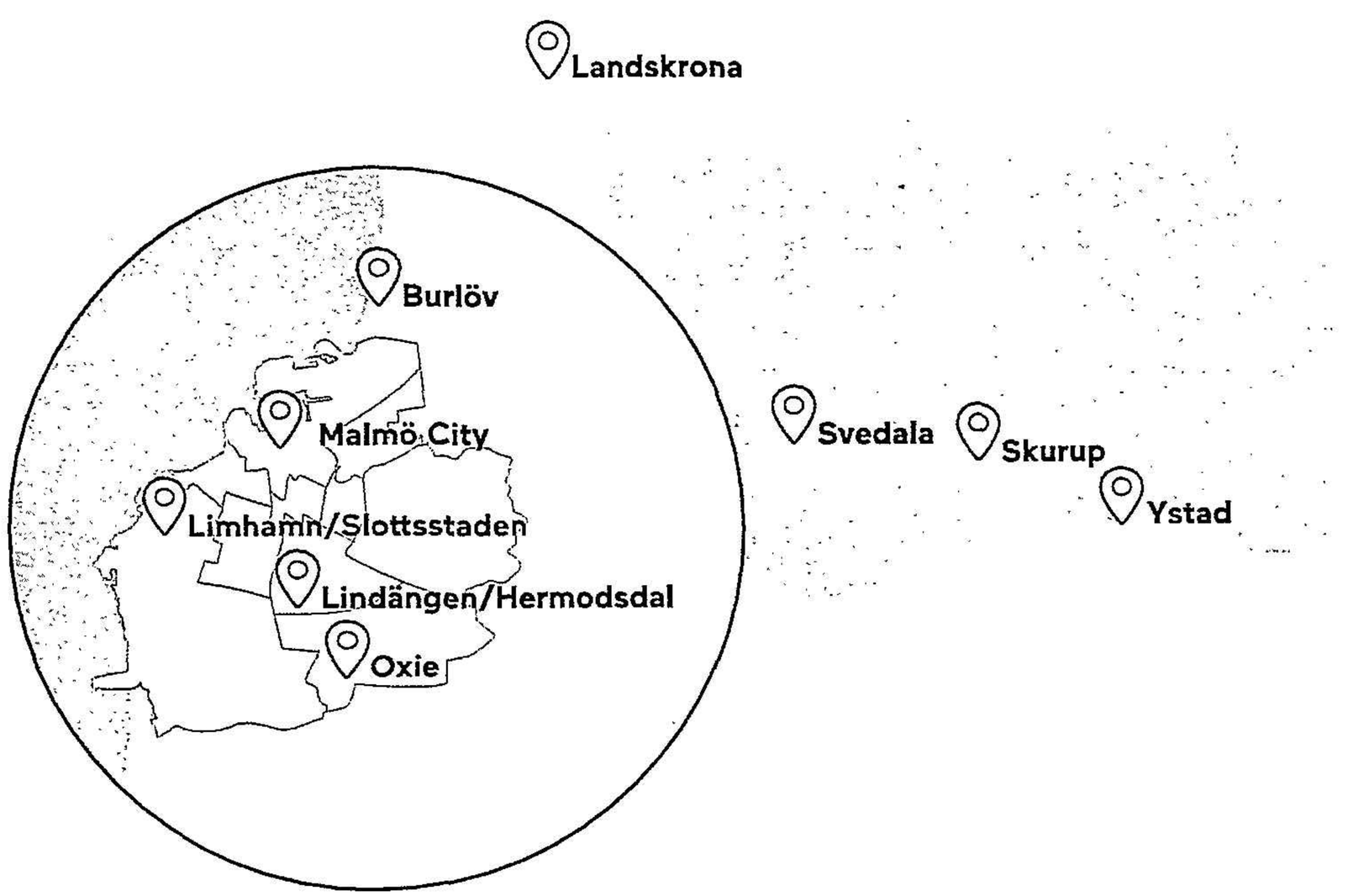
5 100
Antal lägenheter

Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde per segment





2025052201732

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 148 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 492 000 kvm. Utöver detta finns cirka 3 000 garage- och parkeringsplatser. I vårt bestånd finns cirka 5 150 hyreslägenheter.

Per den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet på fastighetsbeståndet till 13 190 Mkr (12 289). Fördelningen per kategori i förhållande till fastigheternas marknadsvärde var: Bostäder 75 procent (73), samhälls-/kommersiella fastigheter 25 procent (27). Den ekonomiska hyresgraden uppgick under året till 95,8 procent (96,1), med en positiv nettouthyrning om 10,8 Mkr (7,2). Under 2024 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,0 procent (0,0) av de totala hyresintäkterna.

Intjäningsförmåga per segment

	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde	
				Mkr	Kr/kvm	Mkr	Kr/kvm
Fastighetskategori							
Bostäder[1]	82	4 593	335 038	9 166	27 357	586	1 750
Samhäll/kommersiellt	33	228	111 661	3 181	28 486	252	2 257
Summa exklusive projektfastigheter	**115**	**4 821**	**446 699**	**12 346**	**27 639**	**838**	**1 876**
Sålda fastigheter (ej fränträdda)[2]	19	289	18 168	533	29 354	28	1 543
Projekt	14	44	27 006	310	-	16	-
Summa inklusive projektfastigheter	**148**	**5 154**	**491 873**	**13 190**	**28 816**	**882**	**1 794**

	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Driftsöverskott, Mkr	Överskottsgrad, %	Driftnetto exkl admin, Mkr	Direktavkastning exkl admin, %
Fastighetskategori						
Bostäder[1]	99	579	402	69	418	4,6
Samhäll/kommersiellt	91	229	164	71	169	5,3
Summa exklusive projektfastigheter	**96**	**809**	**566**	**70**	**586**	**4,8**
Sålda fastigheter (ej fränträdda)[2]	99	28	16	57	17	3,1
Projekt	-	9	1	-	3	-
Summa inklusive projektfastigheter	**96**	**846**	**583**	**69**	**606**	**4,6**

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

[1] Hyresvärdet per 2024-12-31 från enbart lägenheter, exklusive blockavtal, i hela fastighetsbeståndet uppgår till i genomsnitt 1 619 kr per kvm (1 514).

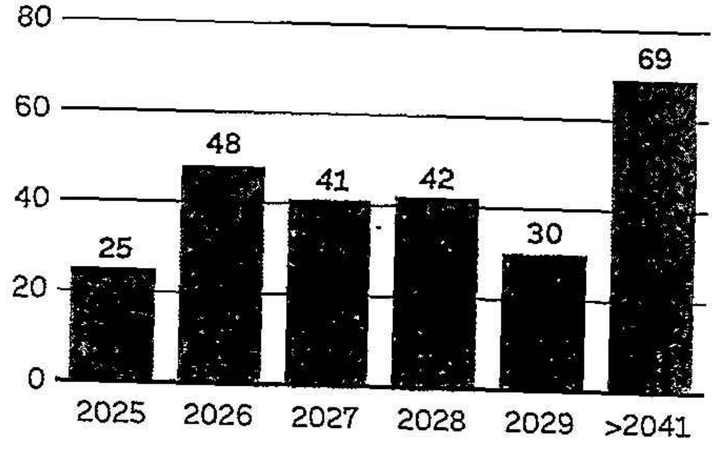
[2] Sålda fastigheter (ej fränträdda), avser fastigheter avyttrade men ännu ej fränträdda.

2025052201733

Större hyresgäster

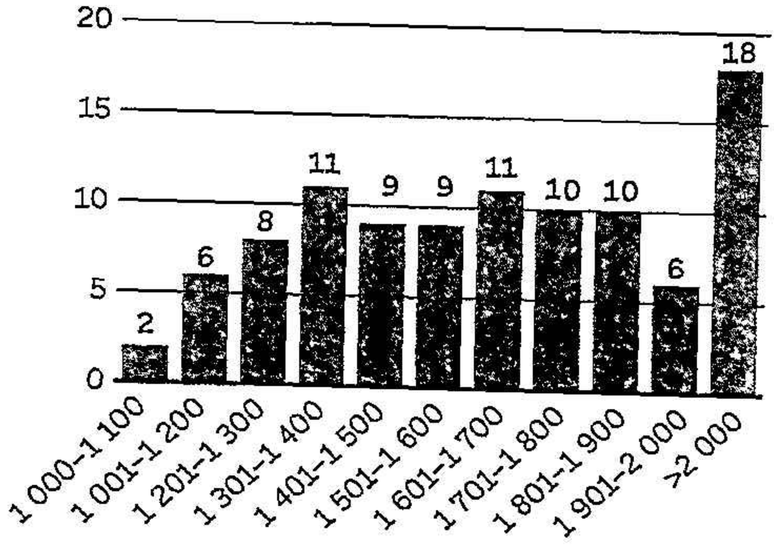
- Malmö stad
- Migrationsverket
- Coop Syd
- Ica Sverige
- Dagab
- Region Skåne
- Hyllie Park Folkhögskola

Förfallostruktur kommersiella kontrakt
Hyresvärde, Mkr

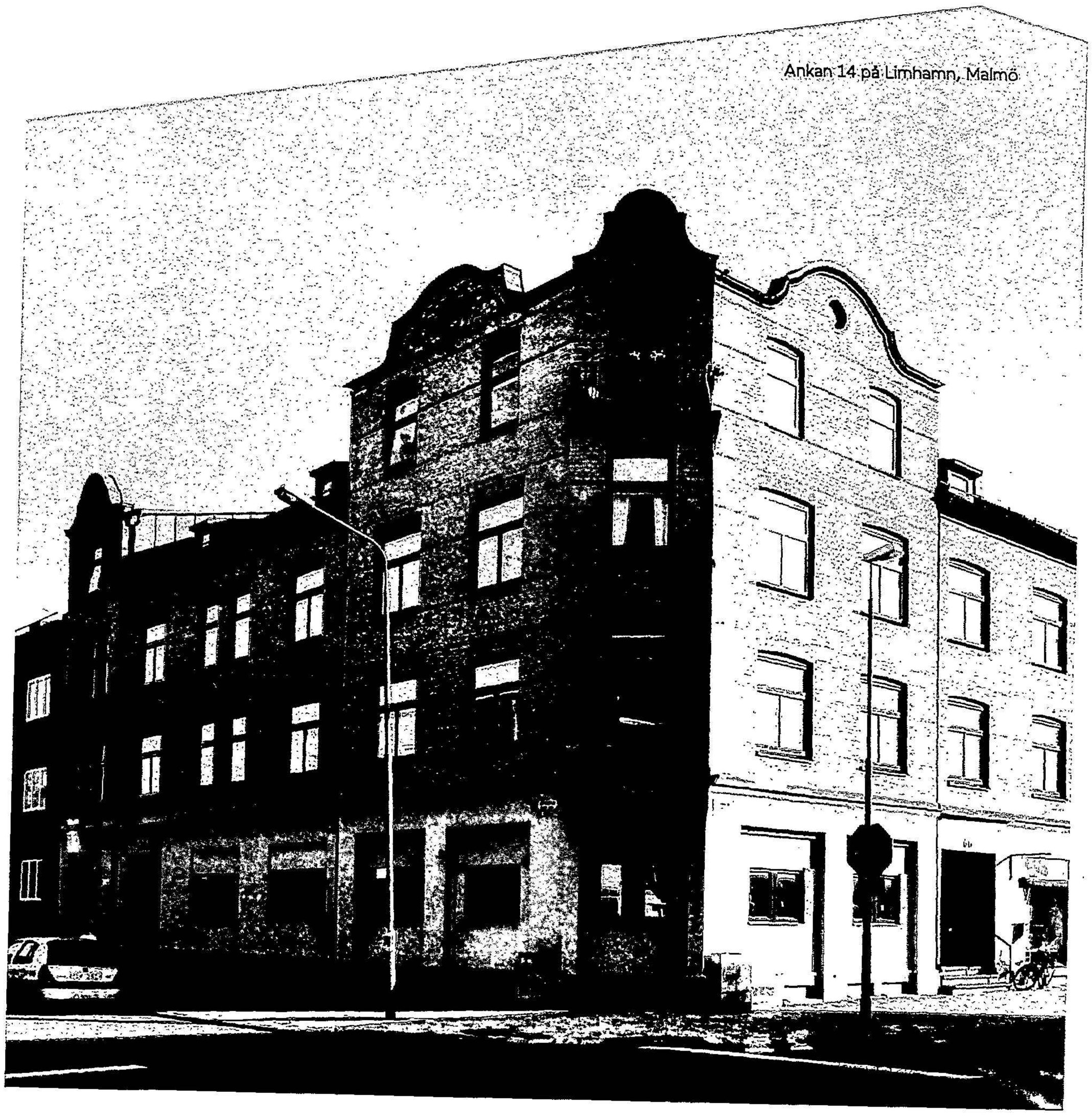


Wault
4,0 år
Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter.

Procentuell fördelning av hyresnivån för lägenheter
Per 2025-01-01



1 619 kr/kvm
Genomsnittlig hyresnivå.


Ankan 14 på Limhamn, Malmö

2025052201734

Intjäningsförmåga

Intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis ska inte jämställas med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller till exempel ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar. Trianons resultaträkning påverkas också av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt av kommande förvärv och/eller försäljningar. Dessutom påverkas resultaträkningen av värdeförändringar avseende derivat, vilket heller inte har beaktats i den beskrivna intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på de kontrakterade hyresintäkterna, 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 3,7 procent inklusive effekt av derivatinstrument och lån med fast ränta beräknat på nettoskulden.

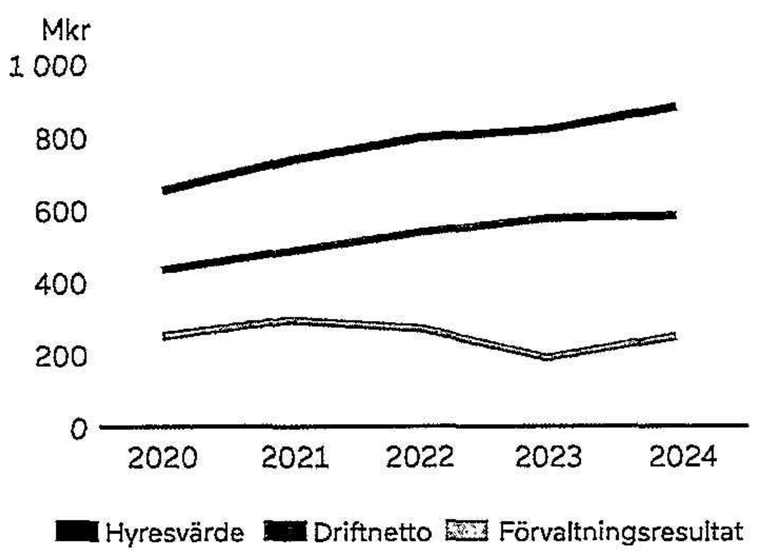
Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Koncernföretag, Mkr	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Hyresvärde	882,3	865,8	818,3	819,6	820,3
Vakanser	-29,5	-36,3	-36,4	-33,1	-33,3
Kontrakterade vakanser	-0,1	-0,9	-0,5	-0,8	-1,5
Rabatter	-7,1	-8,8	-9,0	-9,4	-7,2
Övriga intäkter	0,8	3,9	3,9	8,2	8,2
Hyresintäkter	**846,3**	**823,9**	**776,4**	**784,4**	**786,4**
Fastighetskostnader	-239,9	-229,6	-209,7	-210,3	-210,3
Fastighetsadministration	-22,7	-21,8	-21,1	-21,1	-21,1
Driftsöverskott	**583,8**	**572,5**	**545,5**	**553,0**	**555,0**
Överskottsgrad, %	*69*	*69*	*70*	*70*	*71*
Central administration	-70,0	-62,2	-62,2	-62,2	-62,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	8,4	3,9	4,3	14,6	13,8
Tomträttsavgäld	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1	-6,1
Finansiella intäkter och kostnader [1]	-267,1	-290,2	-269,1	-309,9	-309,5
Förvaltningsresultat	**249,0**	**217,9**	**212,4**	**189,4**	**191,0**
Räntetäckningsgrad, ggr	*1,93*	*1,75*	*1,79*	*1,61*	*1,62*
Intjäningsförmåga per aktie, kr [2]	*1,24*	*1,09*	*1,06*	*1,03*	*1,09*

[1] Beräknat på en genomsnittsränta om 3,7 procent på nettoskuld vid periodens utgång.

[2] Beräknat på antal utestående aktier vid periodens utgång.

Historisk intjäningsförmåga



2025052201735

Aktuell intjäningsförmåga intressebolag och joint ventures

I tabellen presenteras intjäningsförmågan på tolvmånadersbasis för intressebolag och joint ventures. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämställas med en prognos för de kommande 12 månaderna.

Tabellen är presenterad som 100 procent av fastighetens intjäningsförmåga och Trianons ägarandel framgår av separat tabell. 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 nu utgör största delen av Trianons engagemang i joint ventures.

Resterande del av Rosengård Centrum avyttrades 28 juni 2024 till Fastighets AB Hemmaplan. Köpeskillingen baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 700 Mkr, vilket överensstämde med bokfört värde. Samarbetet mellan Trianon och Hemmaplan, som startade redan 2021 när Hemmaplan förvärvade 50 procent av centrat, fortsätter genom att de båda bolagen tillsammans äger byggrätter i anslutning till Rosengård Centrum där nya bostäder och verksamheter ska utvecklas på fastigheterna Landshövdingen 2 & 3.

Under 2023 fränträddes 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.

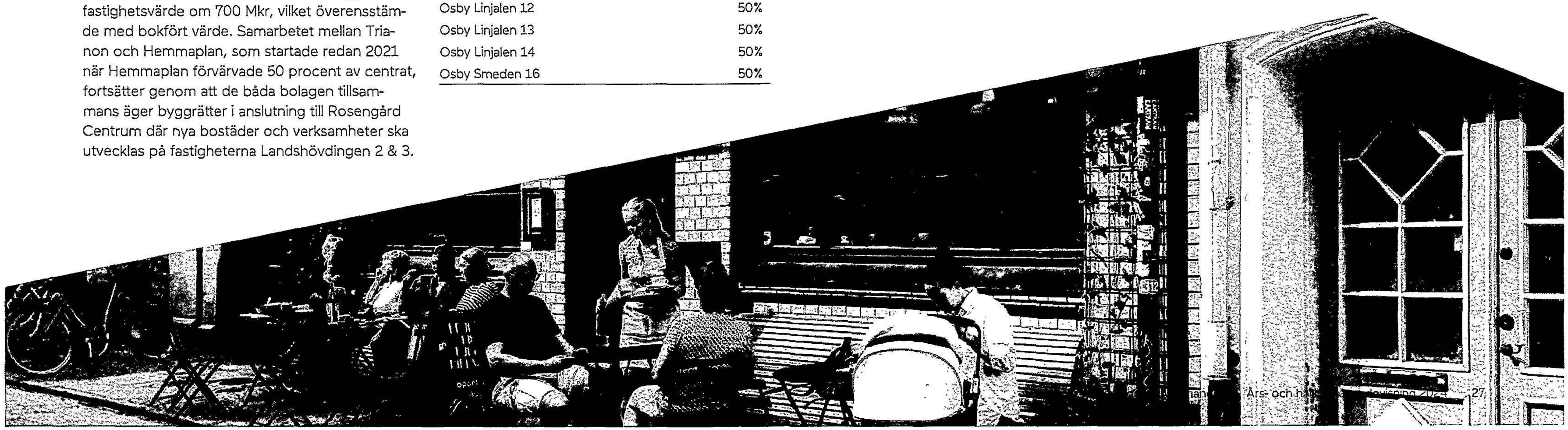
Ägarandel i intressebolag och joint venture

Fastighet	Trianons andel
Burlöv Arlöv 22:189	50%
Burlöv Kv Hanna	50%
Burlöv Tågarp 15:4, Burlöv Center	50%
Malmö Bojen 1	50%
Malmö Fendern 1	50%
Malmö Landshövdingen 2 & 3	50%
Malmö Smedjan 2	50%
Osby Kandidaten 7	50%
Osby Linjalen 1	50%
Osby Linjalen 11	50%
Osby Linjalen 12	50%
Osby Linjalen 13	50%
Osby Linjalen 14	50%
Osby Smeden 16	50%

Aktuell intjäningsförmåga 12 månader

Intressebolag och joint venture, Mkr	31 dec 2024	30 sep 2024	30 jun 2024	31 mar 2024	31 dec 2023
Hyresvärde [1]	122,7	103,4	103,6	182,6	178,9
Vakanser	-21,3	-12,9	-11,6	-17,0	-18,6
Kontrakterade vakanser	-0,3	-0,1	-0,6	-0,6	-0,5
Rabatter	-3,4	-3,1	-3,5	-5,7	-5,8
Hyresintäkter	**97,8**	**87,3**	**87,9**	**159,3**	**154,0**
Fastighetskostnader	-39,0	-36,2	-36,2	-52,4	-52,4
Fastighetsadministration	-1,8	-1,7	-1,7	-4,5	-4,5
Driftsöverskott	**56,9**	**49,4**	**50,1**	**102,4**	**97,1**
Överskottsgrad, %	58	57	57	64	63
Central administration	-12,4	-10,3	-10,3	-19,5	-19,5
Tomträttsavgäld	-0,3	-0,3	-0,3	-1,7	-1,7
Finansiella intäkter och kostnader	-27,4	-30,9	-30,9	-52,0	-48,3
Förvaltningsresultat	**16,8**	**7,9**	**8,5**	**29,2**	**27,6**

[1] Hyresvärdet minskade med 78,4 Mkr genom försäljning under andra kvartalet 2024.



2025052201736

FÖRVÄRVA OCH ÄGA

Transaktioner under 2024

Transaktionsmarknaden påverkades positivt under 2024 av förbättrad tillgång på kapital. Försäljningen av Rosengård Centrum var ett fantastiskt bevis på framgångsrik fastighetsutveckling.

Transaktionsmarknaden fick ett positivt lyft under 2024, speciellt under andra halvan av året, då tillgången på kapital väsentligen förbättrades. Finansieringsmarknaden och obligationsmarknaden visade på ökad tillgång till kapital och dessutom med lägre marginaler. Transaktionsvolymen 2024 i Sverige landade på cirka 135 Mdkr vilket är cirka 50 procent högre än 2023 och glädjande är att bostadssegmentet fortsatt utgjorde det största segmentet av transaktionsvolymen.

Försäljningar
Under 2024 sålde Trianon resterande 50 procent av Rosengård Centrum i Malmö. Rosengård Centrum är en fastighet som förvärvades av Trianon 2016 för 276 Mkr. Under åren har fastigheten utvecklats och 2021 såldes 50 procent av fastigheten för ett underliggande fastighetsvärde på 560 Mkr. I juni 2024 såldes resterande 50 procent för ett underliggande fastighetsvärde på 700 Mkr, vilket motsvarade senaste externa värdering. Investeringar i fastigheten har gjorts genom både sociala och fysiska insatser, bland annat genom byggnation av ett nytt stadsdelsbibliotek. Hyresvärdet har ökade från 36 Mkr 2016 till 78 Mkr 2024 och besökarantalet ökade från 40 000 personer i veckan till cirka 85 000 personer i veckan 2024. Den totala vinsten uppgick till cirka 200 Mkr.

Försäljningen av Rosengård Centrum är ett bra exempel på lönsam fastighetsutveckling, vilket Trianon kommer fortsätta fokusera på.

Utöver försäljningen av Rosengård Centrum har försäljningar även skett av ett antal byggrätter och mindre kontorsfastigheter.

Förvärv i Malmöregionen
Fokus för Trianon är Malmöregionen eller närliggande kommuner med pendlingsavstånd. Där finns organisation och infrastruktur på plats, vilket minskar overheadkostnaderna vid ett nytt förvärv. Det kan vara både tidsödande och kostsamt att etablera en ny förvaltningsorganisation om ett större förvärv görs på annan ort.

Fastigheter som förvärvas ska förutom ett attraktivt geografiskt läge också 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 en viktig princip.

Under året förvärvades bostadsfastigheter i Skurup med cirka 500 lägenheter omfattande cirka 40 000 kvm uthyrningsbar yta för ett fastighetsvärde om 610 Mkr, vilket motsvarar 15 250 kr per kvm. Cirka 10 procent av lägenheterna är nyproducerade och hyresvärdet uppgick till cirka 50 Mkr.

Strategi för 2025
Det förbättrade marknadsläget borgar för fler affärsmöjligheter och en högre transaktionsaktivitet under 2025.

Trianon kommer att fortsätta att renodla fastighetsportföljen genom att avyttra fastigheter som antingen ligger utan för kärnområdet eller som har färdigutvecklats, såsom i fallet med Rosengård Centrum.

Förvärvsstrategin ligger fast – att investera i fastigheter med utvecklingspotential i tillväxtkommuner i Malmöregionen.

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.

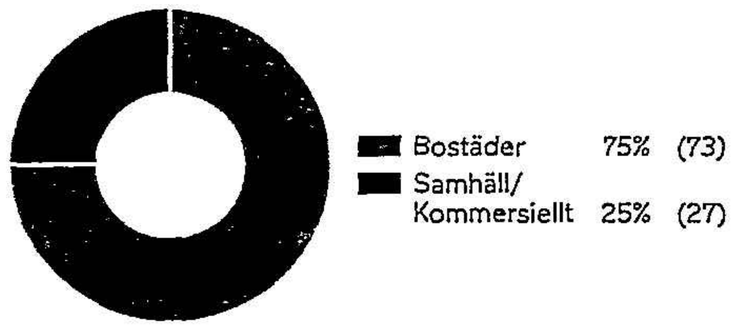
Det ska dock alltid finnas utrymme att göra förvärv utanför ramen, om erbjudandet är så attraktivt och har så stor potential att det är värdeskapande för bolaget.

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.

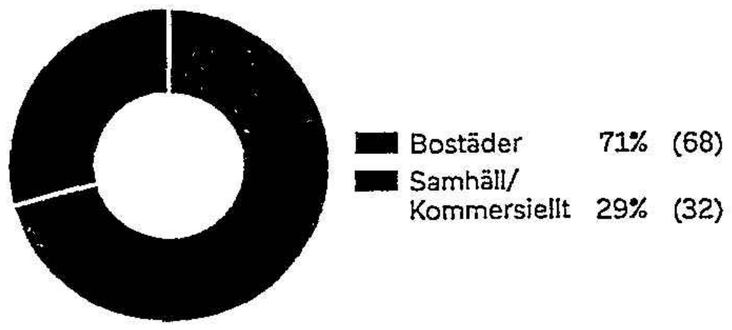
2025052201737

FÖRVÄRVA OCH ÄGA

Fastighetsvärde per segment



Hyresvärde per segment



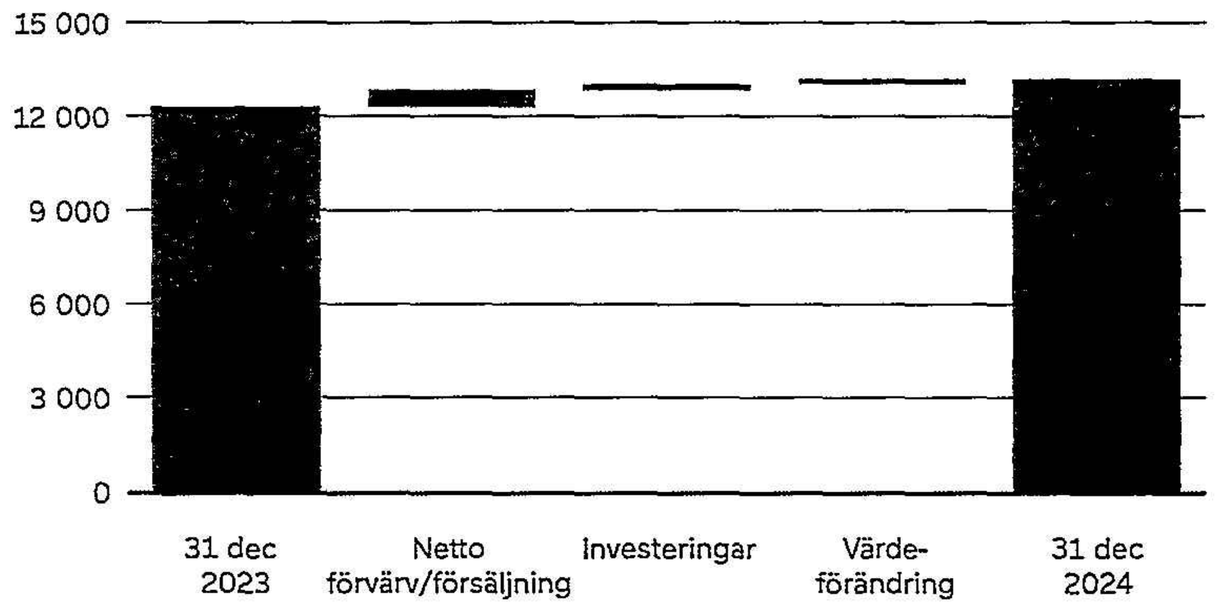
Trianons förvärv under 2024

	Antal fastigheter	Kvm	Lägenheter	Värde	Information
Fastigheter i Skurup & Ystad	16	39 455	515	610	Stjernplan

Trianons avyttringar under 2024

	Antal fastigheter	Kvm	Lägenheter	Värde Mkr	Köpare/Typ
Malmö Landshövdingen 1	1	35 386	-	700	Fastighets AB Hemmaplan
Malmö Helmer 4	1	258	-	11	Kontor
Svedala 22:8, Folkets Hus	1	1 600	-	13	Projekt
Malmö Stammen 15	1	381	-	6	Projekt
Malmö Författaren 1	1	-	-		Willhem/Projekt
Malmö Helmer 10	1	1 070	-	25	Kontor

Verkligt värde förvaltningsfastigheter



Verkligt värde på förvaltningsfastigheter ökade från 12 289 Mkr den 31 december 2023 till 13 190 Mkr den 31 december 2024. Förvärv via bolag uppgick till 610 Mkr, investeringar i nyproduktion och ombyggnader uppgick till 195 Mkr, värdeförändringar om 156 Mkr samt försäljningar till -95 Mkr. Värderingen av Trianons fastighetsbestånd görs av oberoende externa värderingsbolag. Mer information se not 18, sidan 76–77.

”Fokus för Trianon är fortfarande Malmöregionen. Att våra förvärv bidrar till en ökad direktavkastning i Trianons portfölj är en viktig princip. Försäljningar av exploateringsfastigheter som ej ingår i vårt kärnsegment har renodlat portföljen.

Jonas Karlsryd, transaktionschef

Försäljning i Malmö och Skurup 2025

Miljardaffär har gjorts med en av Trianons storägare Briban Invest AB, avseende försäljning av fastigheter i Malmö och Skurup. Försäljning sker på bokfört värde och som en del av betalningen inlöses aktier till 22 kr/aktie. Bribans ägande minskar till cirka 14 procent och Olof Anderssons ägande ökar till 30 procent. Affären är villkorad av godkännande på den extra bolagsstämman 25 mars 2025.

20250522201738

HYRA UT OCH FÖRVALTA

Fortsatt stark efterfrågan på både bostäder och kommersiella lokaler

I den expansiva Malmöregionen är efterfrågan på bostäder fortsatt hög med noll vakanser och Trianon har ett stort antal sökande till varje hyreslägenhet som blir ledig. Det syns inte heller någon avmattning när det gäller uthyrning av kommersiella lokaler och under 2024 tecknade Trianon avtal i det kommersiella beståndet för 13,2 Mkr.

Trianons strategi att fokusera på bostäder i en attraktiv och expansiv region visar sig återigen vara ett starkt kort. Trots förändrat ränte- och kostnadsläge syns ingen minskning i efterfrågan på bostäder. Även nybyggda bostäder hyrs ut i snabb takt och en möjlig anledning är att hyresrätter blivit mer attraktiva när boräntorna stigit.

Malmöregionen kommer även framöver att vara en mycket 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

De flesta av Trianons lokaler ligger på attraktiva och centrala lägen i Malmö. Trots de sämre tiderna, har vi kunnat bibehålla eller höja hyrorna. Medan det första halvåret präglades av en något lägre efterfrågan, ökade efterfrågan väsentligt efter sommaren. Oftast krävs det fler visningar innan ett avtal tecknas, vilket troligen beror på det större utbudet. Efterfrågan på butikslokaler ökade jämfört med förra året och ett stort intresse har även märkts från restaurangverksamhet.

Under året sålde vi Rosengård Centrum. Vi har därför inte räknat med uthyrningar som gjordes under andra halvåret. Trots det överträffade vi vårt uthyrningsmål.

På Burlöv Center flyttade Dressmann från en lokal till en annan större. Nu har vi inte fler stora vakanta lokaler, förutom en konkurs i slutet på året. Upplevelsen är att de stora kedjorna är fortsatt försiktiga med nyetableringar. Mindre kedjor med två till tre enheter är fortsatt expansiva.

Multihuset Entré

Entré är numera ett centrum för bostadsnära handel, restauranger, samhällsservice, upplevelser och kontor. Vi upplever ett stort intresse att hyra lokal här och har under året bland annat hyrt ut till två gym och tre restauranger. Dessutom hyrde vi ut en större lokal till Börneloppen, ett danskt franchisekoncept med begagnade barnkläder, leksaker, barnvagnar med mera. Vi är glada att de valde Entré som sin första etablering utanför Danmark, med ett koncept som dessutom ligger helt rätt i tiden.

Offensiv strategi

Lediga bostäder och lokaler marknadsförs sedan länge i digitala kanaler och i slutet av året beslutades om en satsning som ska göra det både smidigare och enklare att hyra lägenhet av Trianon. Systemet ska också förenkla kommunikationen mellan Trianon och hyresgästerna samt effektivisera den interna uthyrningsprocessen. Uthyrning av lokaler kräver också en offensiv strategi och här används en uppsökande verksamhet genom att bland annat kontakta lokala näringsidkare vars koncept skulle kunna komplettera utbudet i Trianons fastigheter.

Fokus under 2025

- För att bibehålla noll vakanser i bostadsuthyrningen förstärks en digital och kundnära satsning som ska göra det enklare och smidigare att hyra och hyra ut Trianons lägenheter.
- Fortsatt offensiv strategi för uthyrning av de kommersiella lokalerna för att snabbt och flexibelt hitta lösningar som gynnar både hyresgästen, de omgivande verksamheterna och oss som fastighetsägare.

20250522201739

10,6 Mkr
Nettouthyrning 2024

13,2 Mkr
Nytecknade kontrakt i det kommersiella beståndet

Större kontrakt tecknade under 2024 med kommersiella hyresgäster

Fastighetsbeteckning	Hyresgäst	Typ av fastighet	Längd, år	Kvm
Alven 26	Iduns Bilvård AB	Bostadsfastighet	10	900
Entré, Uno 5	Børneloppen	Kommersiell fastighet	5	815
Entré, Uno 5	Justgym Malmö AB	Kommersiell fastighet	11	710
Spiralen 10	Stiftelsen Skånes Stadsmission	Kommersiell fastighet	2	602
Sandsjön 2	Växthuset Kontorshotell AB	Kommersiell fastighet	3	600
Burlöv Center	Dressman AB	Kommersiell fastighet	5	563
Entré, Rolf 6	Brave fitness AB	Kommersiell fastighet	5	270
Flertalet fastigheter				2 672
				7 757

Børneloppen i Entré – secondhand för barn och gravida

Under hösten 2024 tecknade Trianon ett hyresavtal med Børneloppen på en yta om 815 kvm i Entré. Børneloppen är en dansk second hand-kedja med barnkläder, leksaker och annat för barn och gravida. Hyresavtalet löper på 5 år och butiken öppnade i februari 2025. I Danmark finns flest butiker, i Belgien två och en på Island och butiken i Uno 5, Entré i Malmö är den första i Sverige. Børneloppen har totalt 14 butiker och över 100 anställda. Var och en brinner för sina lokala verksamheter, känner sina stamkunder vid förnamn och utvecklar Børneloppen tillsammans för att bli ännu bättre.

2025052201740

UTVECKLA

Stor värdeskapande potential att renovera och energieffektivisera

Trianons fastighetsbestånd har stor utvecklingspotential men under de senaste två åren var renoveringstakten lägre än föregående år på grund av lägre omflyttning i det orenoverade beståndet. Trianon har ett konsekvent fokus på fastigheternas energiprestanda – ett arbete som tagit fart med full kraft under 2024.

Andelen av Trianons yta som har energiklass F eller G uppgår till 38 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 55 procent (55) men under 2024 hade Trianon, precis som året före, en något lägre renoveringstakt än tidigare år. Målet är årlig renoveringstakt på 100 lägenheter och under 2024 renoverades 84 lägenheter (109). 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 så kallade krysslista som avtalats mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Konvertering en kommersiell möjlighet

Kommersiella fastigheter och lokaler renoveras efter sina förutsättningar och kan i lämpliga fall konverteras till annan verksamhet, till exempel samhällsservice. Det har till exempel skett med Entré som målmedvetet har konverterats från ett köpcentrum med låg uthyrningsgrad då Trianon förvärvade fastigheten till dagens fullt uthyrda fastighet med en blandning av butiker, kontor, restauranger och samhällsservice. Under 2024 har flertalet hyresgästanpassningar genomförts bl.a. i Entré. Hyresgäster inom samhällsservice skriver traditionellt långa kontrakt och är säkra betalare.

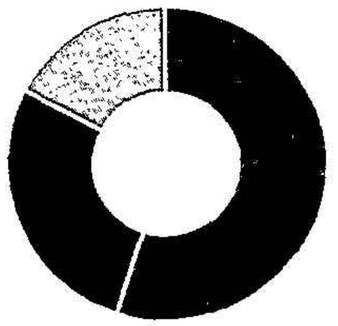
Värdeskapande hållbarhetsarbete

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 under perioden 2022–2024 har varit att sänka fastighetsbeståndets totala energiförbrukning med 10 procent under perioden. Resultatet av arbetet ledde till att energiförbrukningen gick från 131 kWh/kvm till 117 kWh/kvm i genomsnitt, vilket innebar en energibesparing med 11 procent för perioden och att de uppsatta målen nåddes. Läs mer om hållbarhetsarbetet på sidorna 12–19. I den nya affärsplanen för perioden 2025–2030 finns ett övergripande hållbarhetsmål att genomsnittlig energiförbrukning i våra fastigheter ej ska överstiga 100 kWh per kvadratmeter 2030.

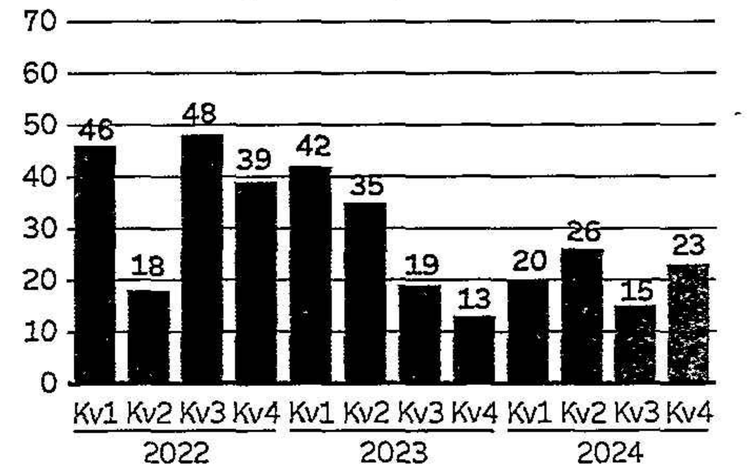
Fokus under 2025

- Fortsatt fokus på kostnadseffektiva renoveringar av lägenheter vid omflyttning.
- Fortsatt arbete med energieffektiviseringar och energioptimeringar av fastigheterna.

Potentialen i lägenhetsbestånden



Renoverade lägenheter per kvartal



2025052201741

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 Burlöv Centralstation 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 85 procent. Trianon och Wallfast har byggrätter på området och avyttrade två av dessa till Riksbyggen och Tornet föregående år. Ett stort fokus är återstående byggrätter och att driva nya detaljplaner för området tillsammans med Burlövs kommun.

Nyproduktion av lägenheter och lokaler på kvarteret Hanna förväntas färdigställas under första kvartalet 2025.

Limhamns silor

I februari 2023 presenterades det vinnande förslaget i den arkitekttävling 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.

Fastighets AB Trianon

Joint venture	Antal lägenheter	BTA, kvm	BOA/LOA, kvm	Bedömd investering, Mkr[1]	Nedlagda kostnader, Mkr	Bedömt hyresvärde, Mkr	Förväntad byggstart	Förväntat färdigställande
Kvarteret Hanna, Burlöv (lokaler, hyresrätter och bostadsrätter)	111	16 600	11 500	463	409	18	2022	2025
Landshövdingen 3, etapp 1 Södra	54	5 400	4 600		3		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 bostäder (Burlöv Center)	258	19 000	14 500		21		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 1 p-hus (Burlöv Center)		20 000			4		Ej beslutat	
Bojen 1 och Fendern 1 (Silor på Limhamn)	130	13 400					Ej beslutat	
Landshövdingen 2, etapp 1 Norra	75	7 000			3		Ej beslutat	
Tågarp 15:4, etapp 2 (Burlöv Center)	650	70 000			4		Ej beslutat	
Smedjan 2, Malmö			8 200[2]				Ej beslutat	
Summa	**1 278**	**151 400**	**38 800**	**463**	**444**	**18**		

[1] Bedömd investering anges endast efter investeringsbeslut.
[2] Avser ny BOA/LOA.

Att konvertera ett köpcentrum till multihus är också återbruk

Att förvandla ett misslyckat köpcentrum till ett välfungerande multihus anser vi är ett bra sätt att återbruka lokaler som tidigare hade andra användningsområden. När Trianon förvärvade Entré 2017 var uthyrningsgraden 48 procent och sedan dess har vi förvandlat det tidigare köpcentrumet till en fastighet med samhällsservice, närhandel, kontor, restauranger och upplevelsecentrum. Efter färdigställande av fastigheten Rolf Ort Entré konverterades den till en renodlad samhällsfastighet och uthyrningsgraden i Entré har nu nått närmare 90 procent och ett målinriktat arbete med att både marknadsföra och aktivera huset fortsätter med full kraft.

2025052201743

Ökad andel hållbar finansiering

Låg inflation, sänkningar av marknadsräntor och ökad tillgång till kapital präglade finansieringsmarknaderna under 2024. Omställningen till nya marknadsförutsättningar fortsatte genom ytterligare räntesäkringar och förstärkning av det egna kapitalet genom emission. Trianon fortsatte att satsa på ökad andel hållbar bankfinansiering genom att teckna hållbarhetslänkade lån om 2,5 Mdkr i slutet av året.

Omställningen till nya marknadsförutsättningar fortsatte och året 2024 präglades av Riksbankens sänkningar av styrräntan med start våren 2024, från 4 till 2,75 procent i slutet av året. Tillgången till kapital ökade markant speciellt under andra halvåret då obligationsmarknaden tog fart. Under hösten emitterade Trianon obligationer till historiskt låg marginal, 2,15 procent på två år. Huvudsaklig finansiering utgörs fortsatt av bankfinansiering, där samma eller lägre bankmarginaler har gällt vid refinansieringar. Andel bankfinansiering uppgick vid årets slut till cirka 95 procent och Trianon samarbetar med samtliga större banker verksamma i Sverige.

Hållbar finansiering

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

Sedan 2022 har Trianon 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 13,2 Mdkr vid periodens utgång har 5,3 Mdkr definierats som möjligt att koppla till ramverket. Under 2024 har samtlig obligationsfinansiering varit kopplat till ramverket, vilket beskrivs närmare på sidorna 38–39.

Redan 2022 tecknades det första hållbarhetslänkade banklånet. I slutet av 2024 hållbarhetslänkades ytterligare cirka 2,5 Mdkr av befintliga lån i Nordea 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. I slutet av året erhöll Trianon dessutom en kreditlimit på 100 Mkr över två år att utnyttjas för investeringar i förbättrad energiprestanda i befintliga fastigheter.

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

Fortsatt återköp av hållbar hybridobligation och kontantemission

Under våren 2024 erbjöd Trianon innehavare av bolagets befintliga efterställda hybridobligationer att delta i ett frivilligt återköpserbjudande där obligationerna löstes in mot B-aktier i bolaget genom kvittningsemission. Syftet var att förbättra bolagets kassaflöde samt öka vinsten per aktie och erbjudandet accepterades av innehavare av 76 Mkr. Efter återköpen genomförda under 2023 och 2024 återstår ett nominellt belopp om 54 Mkr motsvarande cirka 11 procent av det ursprungliga beloppet om 500 Mkr. Första inlösendatum för resterande obligationer är november 2025, vilka löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 7 procent och är bokförda som eget kapital.

En riktad kontantemission gjordes i samband med kvittningsemissionen, vilket tillförde bolaget cirka 184 Mkr i likviditet. Sammantaget ökade transaktionerna antalet B-aktier med 16 250 000 aktier och utspädningen blev cirka 8,1 procent.

Vi har hållbarhetslänkat lån om ytterligare 2,5 Mdkr under 2024, vilket gör att vi kan fortsätta med våra kloka investeringar i energieffektiviseringar och sociala investeringar. Nu uppgår andelen hållbar finansiering till hela 70 procent. Trots att tillgången på kapital och likviditeten i obligationsmarknaden ökat fortsätter vi strategin med en hög andel bankfinansiering.

Mari-Louise Hedbys, ekonomichef och vice VD

20250522201744

Finanspolicy

	Mål	Utfall 2024	Utfall 2023
Räntebindningstid, år[1]	2–4	3,4	2,6
Kapitalbindningstid, år	2	2,7	2,9

[1] Räntebindningstid påverkas av både andel ränteswap samt av andel lån med fast ränta, vilken uppgick till 26 procent (21).

Finanspolicy

Trianons finanspolicy syftar till att säkerställa att bolagets expansionsmål 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 69–71.

Skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 7 342,2 Mkr (7 100,6) vid periodens slut, varav obligationslån uppgick till 398,4 Mkr (222,7). Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat till 0,0 Mkr (21,7). Beviljad kreditlimit för energiinvesteringar uppgick till 100 Mkr (0), varav utnyttjat till 0,0 Mkr (0,0). Skulden har ökat i samband med förvärv av fastigheter och färdigställande av nyproduktion samt minskat beroende på försäljning av fastigheter, återbetalning av lån och löpande amorteringar.

Andel bankfinansiering uppgick till 95 procent (97) och andel obligationsfinansiering till 5 procent (3). Av totala räntebärande skulder var 95 procent (97) säkerställda mot pantbrev och 5 procent (3) icke säkerställda.

Genomsnittlig ränta och räntebindning

Trianon fortsatte strategin att räntesäkra både genom räntederivat samt teckna lån till fast ränta med löptider på en till tre år. Detta ökade säkringsgraden till 83 procent (83). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,4 år (2,6). Målsättning enligt Trianons finanspolicy är att koncernens räntebindning ska uppgå till mellan två och fyra år. Av totala räntebärande skulder har 74 procent (79) rörlig ränta och 26 procent (21) fast ränta.

Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (3,9). Belåningsgraden uppgick till 54,7 procent (57,1) jämfört med det finansiella målet att ej överstiga en belåningsgrad om 60 procent. Belåningsgraden i förhållande till balansomslutning uppgick till 50,5 procent (51,5). Kapitalbindningen uppgick till 2,7 år (2,9) vid periodens slut.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 5 415,0 Mkr (5 020,3), varav 5 415,0 Mkr (5 020,3) var hänförligt till moderbolagets aktieägare. Eget kapital har påverkats av nyemission om 252,3 Mkr (368,4) och av återköp av hybridobligation med -76,0 Mkr (-98,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -8,1 Mkr (-58,5). Eget kapital per aktie uppgick till 27,02 kronor per aktie (27,27) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 26,77 kronor per aktie (26,58) inklusive hybridkapital. Soliditeten uppgick till 37,9 procent (36,8) vid periodens slut.

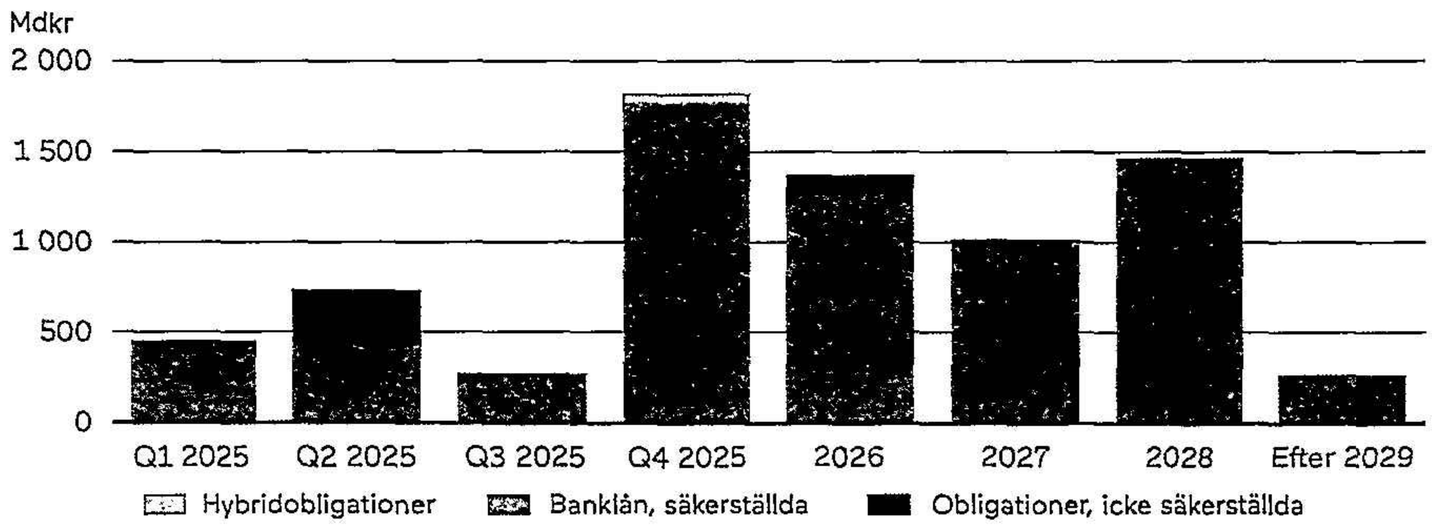
Koncernens likvida medel uppgick till 124,5 Mkr (109,8). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60,0 Mkr (38,3) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits i december 2024 att utnyttja för energiinvesteringar i befintligt bestånd.

Kovenanter

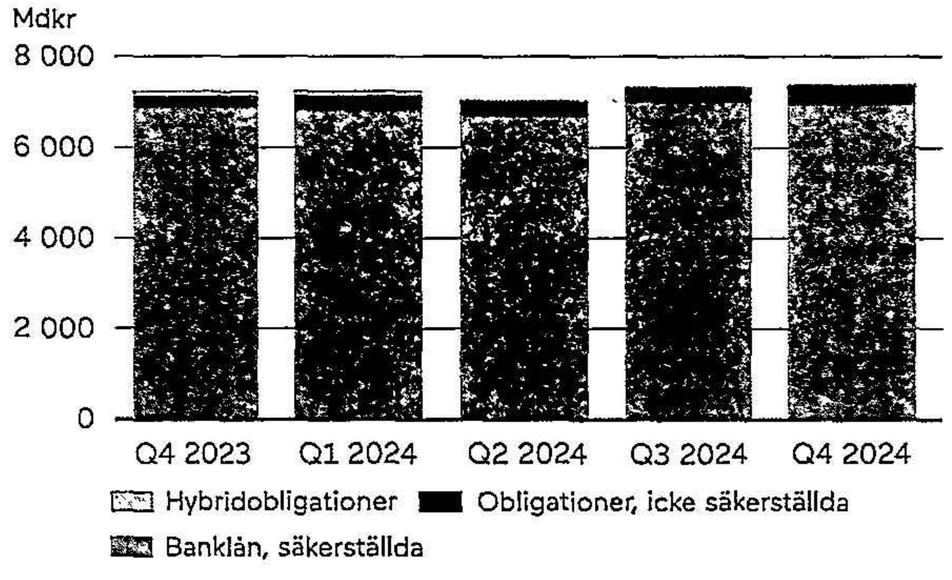
I ramavtal med koncernens finansierande banker har Trianon förbundit sig att uppfylla följande kovenanter: Belåningsgraden ska ej överstiga 60 procent, räntetäckningsgraden ska ej understiga 1,5 gånger och soliditeten ska ej understiga 30 procent. Samtliga kovenanter har uppfyllts både under innevarande och föregående räkenskapsår. För mer information se not 3, sidorna 69–71. Obligationsmål, Hållbart finansieringsramverk och särskilda lånevillkor gällande banklån om totalt 3,7 Mdkr innehåller ägarförändringsklausul om kontrollen över koncernen förändras.

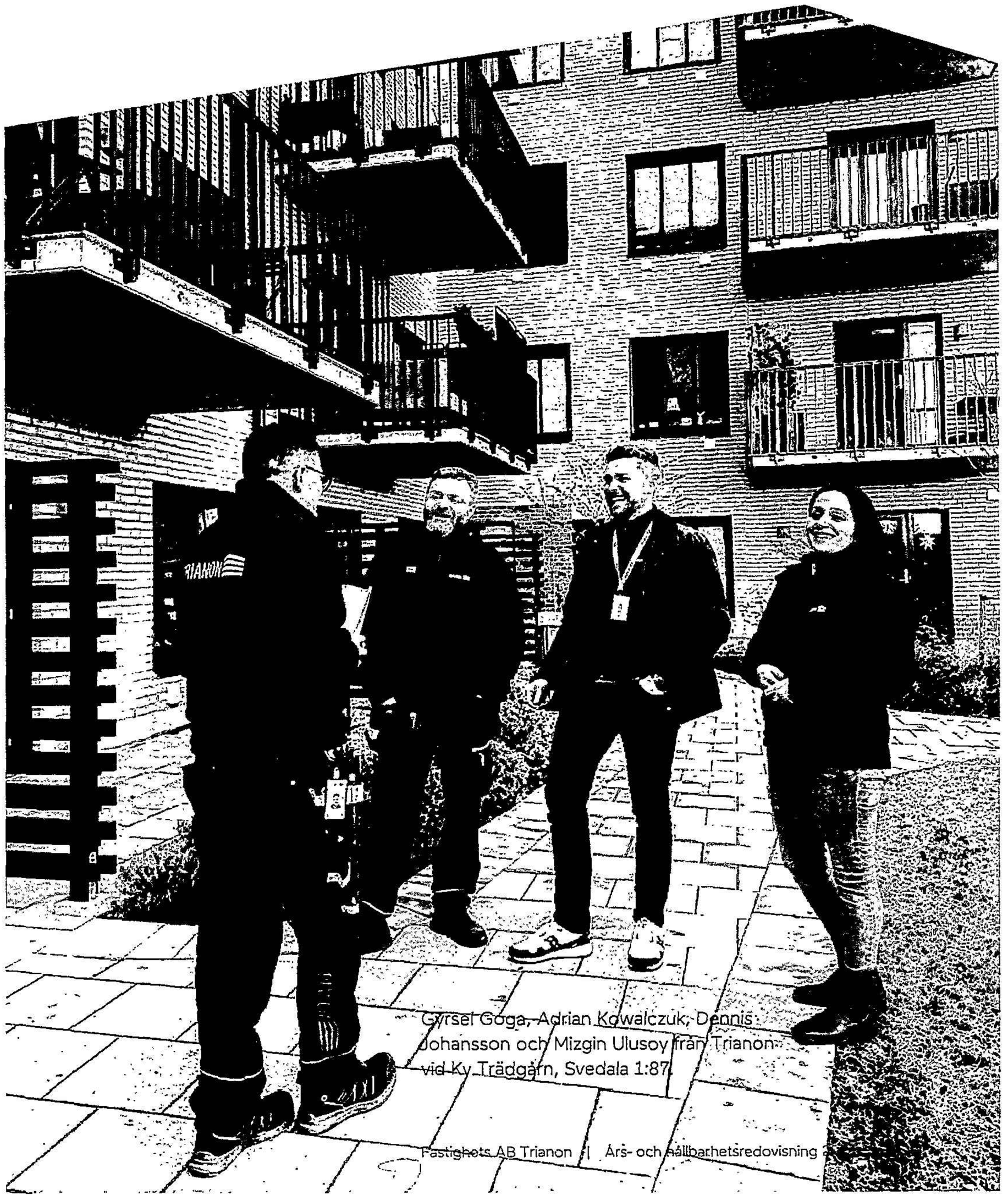
2025052201745

Förfalloprofil, lån



Fördelning finansiering





Cyrsel Goga, Adrian Kowalczuk, Dennis Johansson och Mizgin Ulusoy från Trianon vid Ky Trädgårn, Svedala 1:87.

2025052201746

Hållbara ramverk

Trianon hade tre obligationsemissioner utestående vid periodens utgång. En hållbar hybridobligation (emitterad 2022) till ett nominellt belopp om 54 Mkr samt två hållbara obligationer (emitterade 2023 och 2024) till ett nominellt belopp om 400 Mkr, samtliga kopplade till Trianons hållbara ramverk. Syftet 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, helt eller delvis, fullständiga, stödberättigade tillgångar och aktiviteter som ger tydliga miljöfördelar (gröna stödberättigade tillgångar) och/eller sociala fördelar (sociala stödberättigade tillgångar). Look back-perioden gäller för intäkterna och är begränsad till två år. Bolaget kommer kontinuerligt att använda sig av sitt professionella omdöme och sin hållbarhetsexpertis när det identifierar de stödberättigade 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 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 effektindikatorer där relevanta uppgifter finns tillgängliga för huvudkategorierna till höger på denna sida.

Gröna och energieffektiva byggnader	SDG:er	Relevant miljömål enligt EU:s taxonomi
Kategori I – Nya byggnader och större renoveringar[1]		
i. Nya byggnader som antingen uppfyller eller har som mål att uppfylla kraven[2] för Miljöbyggnad Silver eller en likvärdig nivå från ett certifieringssystem, eller		
ii. Nya byggnader med en energiförbrukning som ligger minst 20% under den tillämpliga nationella byggnadsordningen[3], eller		
iii. Nya byggnader med energicertifikat (EPC) A eller B, eller		Begränsa klimat-förändringarna
iv. Större renoveringar som leder till en besparing av efterfrågan på primärenergi med minst 30%.		
Kategori II – Befintliga byggnader		
i. Byggnader som uppfyller kraven enligt i., ii. eller iii. i kategori I, eller		
ii. Byggnader inom de 15% av det nationella byggnadsbeståndet, de 15% definieras enligt primärenergibehovet eller baserat på EPC-nivåer enligt tillgängliga oberoende studier.		
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 "riskområden" 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[4].		

[1] 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.
[2] Byggnader med målet att få miljöcertifiering inom 24 månader från obligationsemissionen.
[3] Byggnadsstandard som gäller vid byggnadstillfället.
[4] Polisens Sverigekarta.

20250522201747

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 stödberättigande 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 energieffektiva byggnader	• Energiförbrukning i (MWh och/eller kWh/kvm). • Uppskattade årliga växthusgasutsläpp som minskas eller undviks (tCO_2e). • 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_2e).

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 Nordea – ökar andel hållbar finansiering till 70 procent

Trianon förstärker hållbarhetsarbetet ytterligare och tecknar hållbarhetslänkade lån med Nordea. Befintliga lån om cirka 2,5 Mdkr blir, med de nya avtalen, hållbarhetslänkade och kopplas till Trianons övergripande 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.

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

2025052201748

Aktien

Fastighetsbranschen återhämtade sig på börsen under 2024, särskilt andra halvåret, med starkare tillväxt för bostadsrelaterade bolag och stabila hyresaktörer. Lägre finansieringskostnader förbättrade branschens kassaflöden och minskade pressen på marginalerna.

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

Under 2024 steg börskursen med nästan 23 procent (-20). Stockholm Nasdaq som helhet steg med 6 procent. OMX Stockholm Real Estate PI, det index där Trianon ingår, slutade på minus 3,5 procent.

Den totala omsättningen av Trianons B-aktier under 2024 var drygt 23 miljoner aktier, till ett värde av cirka 455 Mkr, vilket innebar en genomsnittlig omsättning på 92 075 aktier per handelsdag. Högsta handelskursen under 2024 noterades den 17 september med 26,90 kr och den lägsta den 16 februari med 15,00 kr.

Trianonaktiens totalavkastning under året var 23 procent. OMX Stockholm Gross Index (GI) ökade med 9 procent. Under de senaste fem åren har Trianonaktien haft en genomsnittlig totalavkastning om 9 procent per år, motsvarande siffra för OMX Stockholm GI är cirka 12 procent.

Aktiekapital

Per den 31 december 2024 fanns totalt 200 374 662 aktier (184 124 662) i bolaget, varav 6 084 472 A-aktier (6 084 472) och 194 290 190 B-aktier (178 040 190). Aktierna är denominerade i kr och varje aktie har ett kvotvärde på 0,625 kr per aktie (0,625). Aktiekapitalet uppgår till 125,2 Mkr (115,1). Varje A-aktie berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman och 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.

Konvertering av hybridobligationer och kontantemission

Under våren 2024 erbjöd Trianon innehavare av bolagets befintliga efterställda hybridobligationer att delta i ett frivilligt återköpserbjudande där obligationerna löstes in mot B-aktier i bolaget genom kvittningsemission. Syftet var att förbättra bolagets kassaflöde samt öka vinsten per aktie och erbjudandet accepterades av innehavare av 76 Mkr. Efter återköpen genomförda under 2023 och 2024 återstår ett nominellt belopp om 54 Mkr motsvarande cirka 11 procent av det ursprungliga beloppet om 500 Mkr. Första inlösendatum för resterande obligationer är november 2025, vilka löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M plus 7 procent och är bokförda som eget kapital.

En riktad kontantemission gjordes i samband med kvittningsemissionen, vilket tillförde bolaget cirka 184 Mkr i likviditet. Sammantaget ökade transaktionerna antalet B-aktier med 16 250 000 aktier och utspädningen blev cirka 8,1 procent.

Utdelning och utdelningspolicy

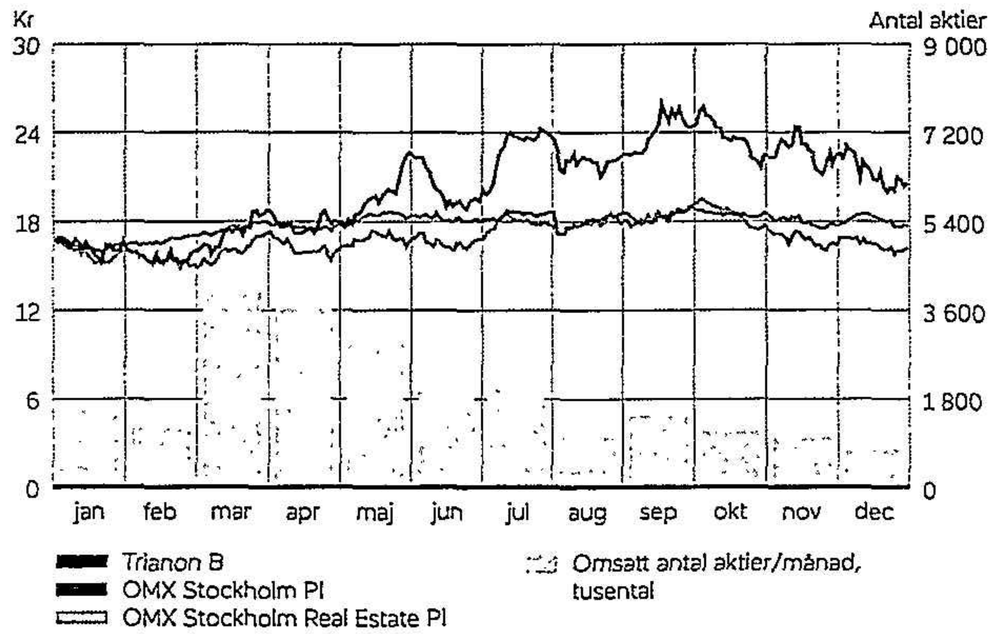
Utdelningen ska långsiktigt uppgå till högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt.

Trianons styrelse föreslår årsstämman att ingen utdelning ska lämnas för räkenskapsåret 2024 i syfte att investera i tillväxt. Ingen utdelning lämnades heller för räkenskapsåret 2023. Målsättningen framöver är att dela ut högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt i enlighet med utdelningspolicyn.

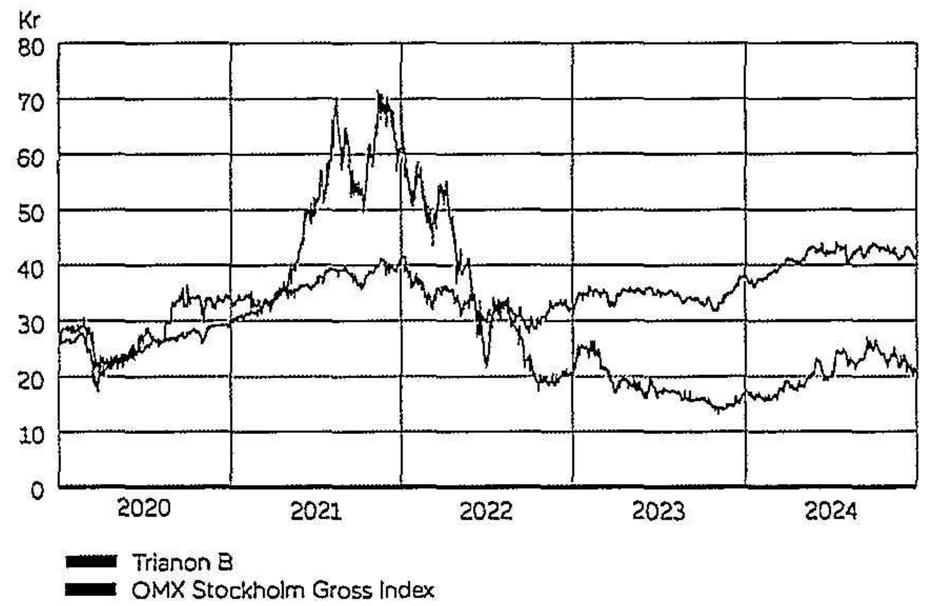
Marknadsnoterade obligationer

Trianon har tre marknadsnoterade obligationslån utestående. Under 2022 emitterades en hållbar hybridobligation om 500 Mkr. Efter återköpserbjudande, beskrivet ovan, uppgick totalt utestående belopp till 54 Mkr vid räkenskapsårets utgång. Under 2023 emitterades en senior hållbar obligation med 2 års löptid under en ram om 500 Mkr. Totalt utestående belopp uppgick till 300 Mkr vid räkenskapsårets utgång. I oktober 2024 har nya seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 100 Mkr emitterats under en ny ram om 500 Mkr med löptid om 2 år och ränta om 3M Stibor + 215 baspunkter. Samtliga obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. För ytterligare information om obligationslånen samt villkor se finansiering på sidorna 35–37.

Kursutveckling och aktieomsättning, 1 januari–31 december 2024



Totalavkastning Trianon jämfört med OMX Stockholm Gross Index (GI)



2025052201749

Aktiekapitalets utveckling

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

Ägare den 31 december 2024

De två största ägarna i Trianon är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag. De representerar vardera cirka 26 procent av bolagets totala aktier samt cirka 31 procent av bolagets totala röster.

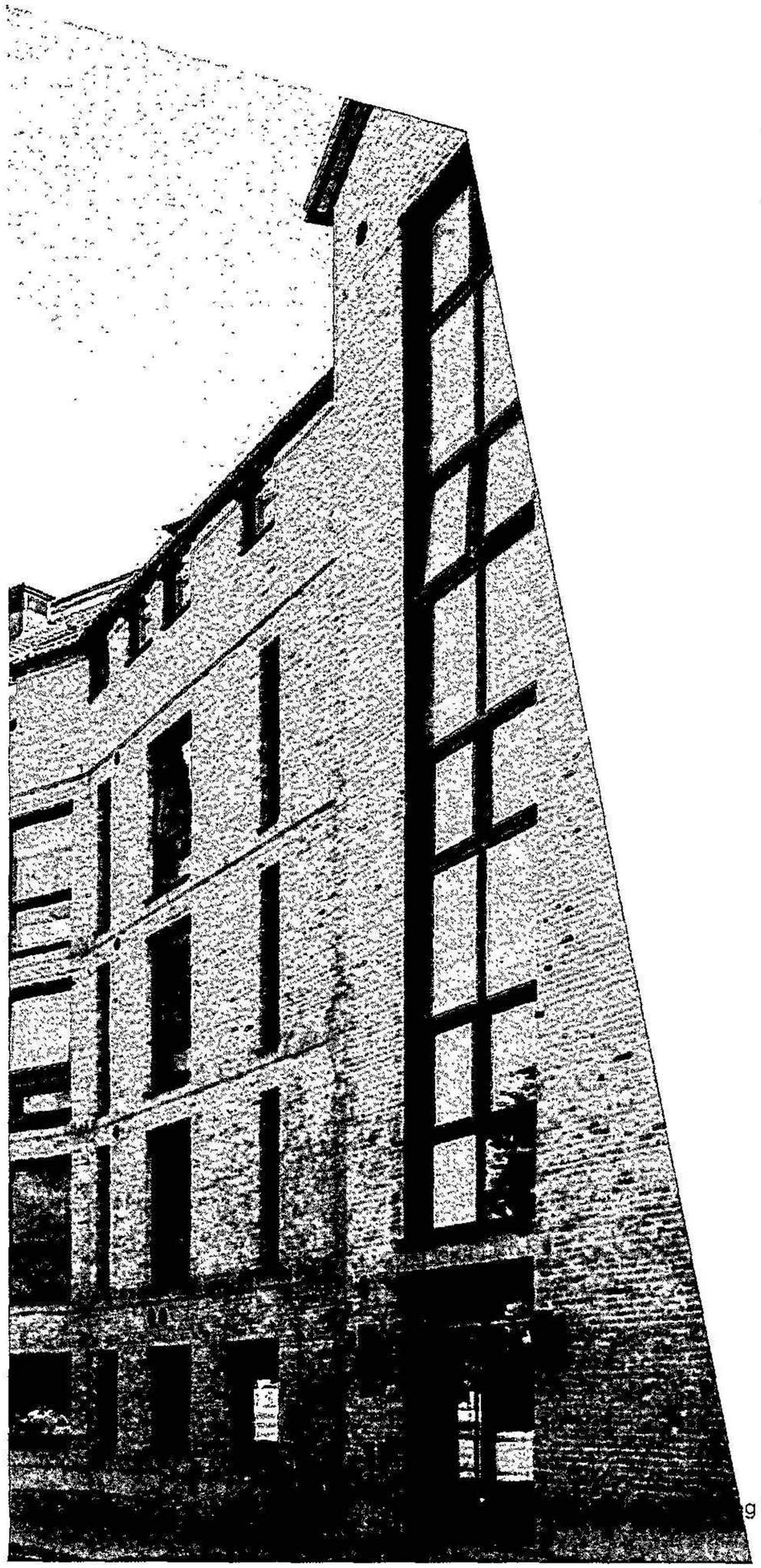
Namn	**Summa Innehav**	**Innehav**	**Summa Röster**	**Röster**
Olof Andersson privat och via bolag	52 174 577	26,04%	7 819 343,3	30,65%
Briban Invest AB	52 021 915	25,96%	7 804 077,1	30,59%
Grenspecialisten Förvaltning AB	19 329 718	9,65%	1 932 971,8	7,58%
SEB Fonder	11 722 711	5,85%	1 172 271,1	4,59%
Länsförsäkringar Fastighetsfond	9 998 154	4,99%	999 815,4	3,92%
Mats Cederholm privat och via bolag	5 362 559	2,68%	808 509,5	3,17%
Familjen Eklund privat och via bolag	5 280 000	2,64%	528 000,0	2,07%
Handelsbanken Fonder	3 907 827	1,95%	390 782,7	1,53%
Verdipapirfondet Odin Eiendom	3 743 366	1,87%	374 336,6	1,47%
Humle småbolagsfond	2 750 000	1,37%	275 000,0	1,08%
Övriga aktieägare	34 083 835	17,01%	3 408 383,5	13,36%
Summa	**200 374 662**	**100,00%**	**25 513 491,0**	**100,00%**

Nyckeltal per aktie	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Antal utestående aktier, tusental[1]	200 374,7	184 124,7	157 506,0	157 006,0	149 862,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental[1,2]	195 934,8	159 037,4	157 127,6	150 992,8	147 857,6
Eget kapital per aktie, kr	27,02	27,27	34,11	33,23	23,57
Eget kapital per aktie, kr[3]	26,77	26,58	31,14	30,60	20,58
Resultat per aktie, kr[2]	1,11	-1,59	0,84	8,41	3,31
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,91	1,02	1,48	6,70	6,07
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,47	32,09	39,35	38,79	28,22
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr[3]	31,22	31,40	36,38	36,16	25,23

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

2025052201750

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 2024 har cirka 99 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderats. I december 2024 värderades cirka 87 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 2024 till 13 189,8 Mkr (12 288,6). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 194,5 Mkr (349,7) för perioden. Investeringarna avser främst löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, nyproduktionsprojekt samt fastighetsförbättrande åtgärder med ökat driftnetto som följd.

Investeringar i fastigheter via bolag uppgick till 610,0 Mkr (146,7). Försäljning av fastigheter via bolag uppgick till -95,4 Mkr (-626,2).

Årets värdeförändringar har uppgått till 156,2 Mkr (-314,6) exklusive uppskjuten skatt. Genomsnittlig direktavkastning uppgick till 4,8 procent (4,8) vid periodens utgång. För ytterligare information om resultat per segment se not 36, sidan 88.

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 femtonårig 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 2024, vilket innebär att antalet jämförelseobjekt ökat i slutet av året.

Värderingsantaganden

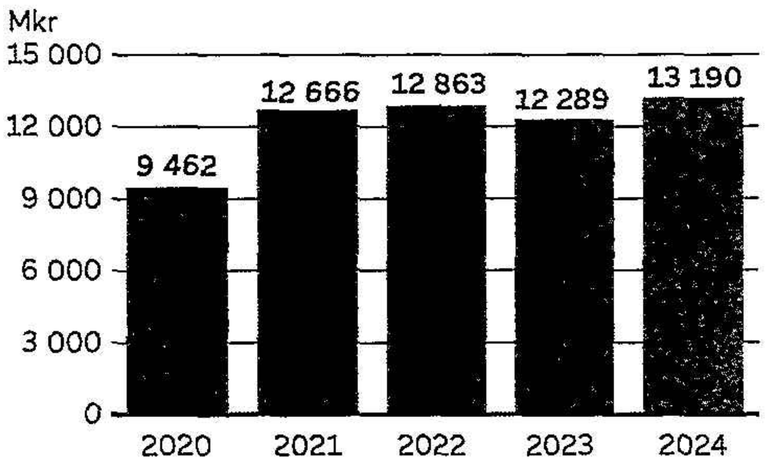
Följande antaganden och bedömningar har använts vid externvärderingen per 31 december 2024:

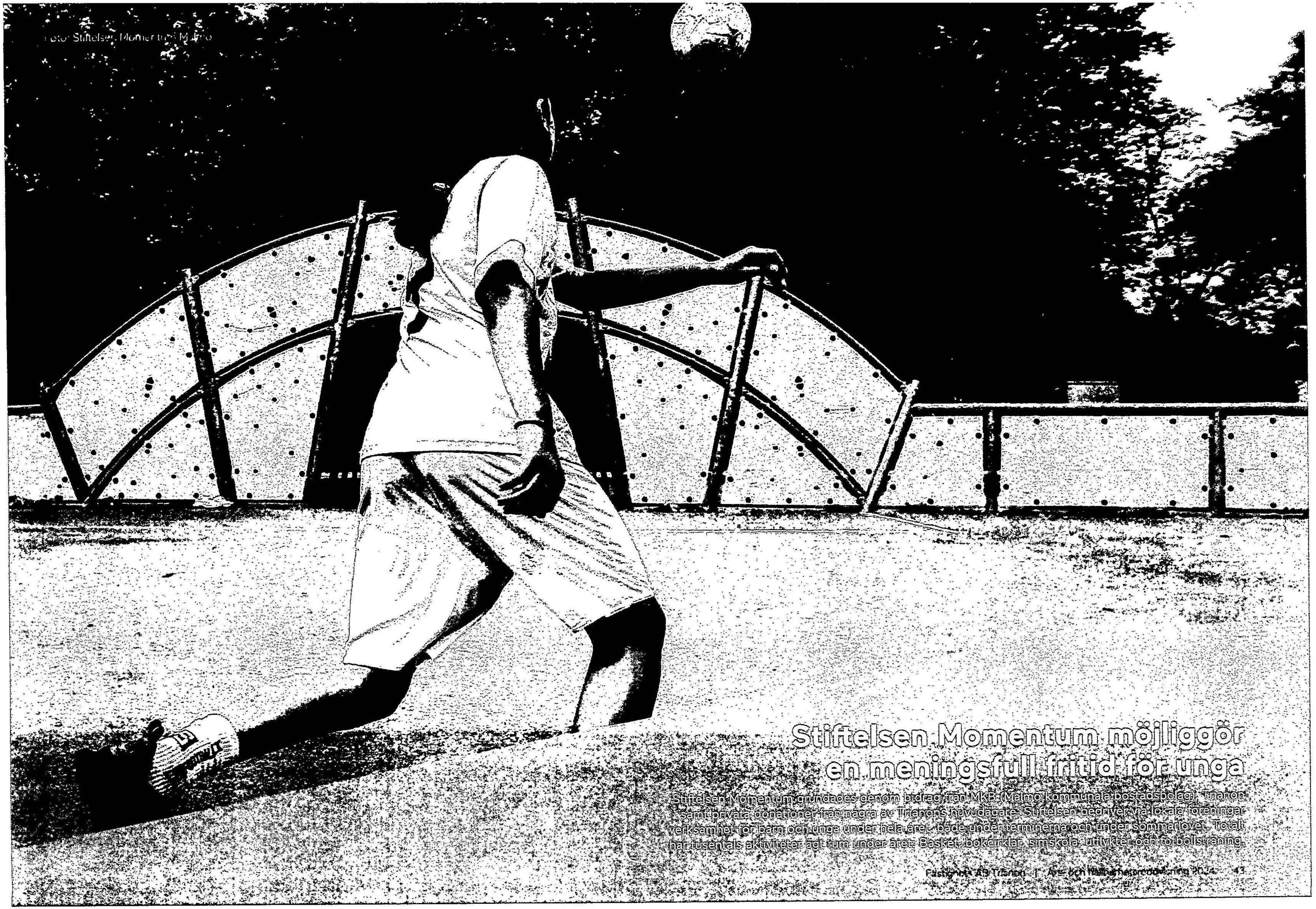
- Inflation har antagits till 1 procent under 2025 och därefter 2 procent årligen under kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkning.
- Kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition.
- Avkastningskraven sträcker sig från 2,8 procent till 7,0 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 18, sid 76–77.

Verkligt värde förvaltningsfastigheter





Stiftelsen Momentum möjliggör en meningsfull fritid för unga

Stiftelsen Momentum grundades genom bidrag från MKB (Malmö kommunala bostadsbolag), Trianon samt privata donationer från några av Trianons huvudägare. Stiftelsen bedriver via lokala föreningar verksamhet för barn och unga under hela året, både under terminerna och under sommarlovet. Totalt har tusentals aktiviteter ägt rum under året. Basket, bokcirklar, simskola, utflykter och fotbollsträning.

2025052201752

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). Ledning och styrelse har i slutet av året även genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera och prioritera de mest väsentliga ESG-riskerna (Environmental, Social, Governance) för bolaget. Arbetet fortsätter under nästkommande år. På sidorna 45–47 beskrivs de mest väsentliga riskerna för Trianon.

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

Låg risk
Medel
Hög risk

2025052201753

Riskområde	Beskrivning	Riskhantering
Omvärldsrisker – risker påverkade av externa faktorer och händelser		
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.
Strategiska risker – risker som kan hindra Trianon från att uppnå bolagets vision och mål		
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.
Operationella risker – risker relaterade till effektivitet och hantering av resurser i bolaget		
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 18.
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 säsongsvariationer 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 driftskostnader 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.

2025052201754

Riskområde	Beskrivning	Riskhantering
Finansiella risker – risker i Trianons finansiering		
Fastighetsvärden	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: • vakansgrad • hyresnivå • kontraktslängd • driftskostnader dels marknadsspecifika: • avkastningskrav kalkylräntor från jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden	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. För ytterligare information se not 18.
Förändringar i marknadsräntor	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. 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.	Trianons finanspolicy sätter mål gällande ränteexponering för koncernens låneportfölj. Målsättningen är att den genomsnittliga räntebindningstiden ska uppgå till 2–4 år. Räntesäkringar sker genom ränteswappar. Räntebindningen uppgick till 3,4 år (2,6). Andelen lån med fast ränta uppgick till 26 procent (21). För ytterligare information se not 3.
Finansiering	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.	Trianons finanspolicy sätter mål gällande kapitalbindning för koncernens låneportfölj. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden ska uppgå till 2 år. Låneportföljen fördelas på olika kapitalbindningstider och en jämn förfallostruktur eftersträvas bland långivare. Kapitalbindningen uppgick till cirka 2,7 år (2,9). En likviditetsreserv ska vid varje tid finnas tillgänglig. För ytterligare information se not 3.

2025052201755

Riskområde	Beskrivning	Riskhantering
Hållbarhetsrisker		
Miljö och klimat	Enligt Boverket står fastigheter för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning. Energibehovet behöver därmed reduceras genom driftoptimering av befintliga fastigheter och högre krav på energiprestanda och klimatanpassning behöver ställas när vi bygger om eller nytt.	• Prioritera energi- och värmeeffektivisering i fastigheterna. • Inventera fastighetsbeståndet och vidta nödvändiga åtgärder. • Genomföra klimatriskanalyser av fastighetsbeståndet. • Investering i förnybara energikällor. • Upprätthålla god kunskap om lagar och förordningar. Läs mer i hållbarhetsredovisningen på sidorna 12–19.
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.	• Ett långsiktigt arbete och ett gott ledarskap i syfte att öka medarbetarnas trivsel och välmående. • En väl förankrad gemensam värdegrund. • Marknadsmässiga ersättningar. • Medarbetarundersökningar och uppföljningar. • Kontinuerligt arbete med Trianons arbetsmiljö. Läs mer på sidorna 18–19.
Sociala förhållanden	Låg sysselsättningsgrad, hög omflyttningstakt samt upplevelse av otrygghet i bostadsområdena kan leda till ökat antal vakanser samt försämrad lönsamhet.	• Aktivt arbeta för att skapa jobb i bolagets socioekonomiskt utsatta områden. • Renovera med rimliga hyreshöjningar. • Flexibla inkomstkrav på hyresgästerna i bolagets uthyrningspolicy. • Fysiska åtgärder i utemiljön. Läs mer på sidorna 16–17.
Antikorruption	I bygg- och fastighetsbranschen kan finnas etiska risker inom korruption, med bland annat olovlig andrahandsuthyrning, mutor, oschyssta arbetsvillkor och fusk i byggbranschen. Riskerna kan finnas inom Trianon och hos anlitade leverantörer. Korruption och oegentligheter kan medföra stor skada för enskilda individer, varumärket och bolaget med ekonomiska förluster som följd.	• Bolagets attestordning samt inköpspolicy tillsammans med uppförandekod för medarbetare och leverantörer ska medverka till god kontroll och affärsetik. • Utbildning för Trianons medarbetare i uppförandekoden. • Genomföra årliga leverantörsbedömningar och leverantörsrevisioner. Läs mer på sidan 18–19.

Trianon vann priset som Årets samhällsförbättrare 2024

Sedan december har Trianon varit nominerad och inväntat att få veta vem som vunnit Årets samhällsförbättrare – ett pris som delades ut av Malmö Stad och Vinge under Malmö Näringslivsgala i mars 2025. Vi är naturligtvis både glada och stolta att ha tagit emot ett så fint pris som är ett tydligt kvitto på att vårt sätt att kombinera affärsnytta, kundnytta och samhällsnytta går alldeles utmärkt. Vårt brinnande Malmöhjärta ger oss alla i Trianon kraft att göra det där lilla extra varje dag.

2025052201757

Ett nytt avstamp för den goda affären

2024 markerar ett betydelsefullt år i Trianons resa. Året har inneburit ett strukturerat anpassnings- och omställningsarbete för att göra bolaget redo för nästa fas. Vi tar nu avstamp mot framtiden med en ny affärsplan för 2025–2030 som adresserar de möjligheter som ligger framför oss, med tydligt fokus på ökad tillväxt och värdeskapande. Vi har i samband med detta uppdaterat våra finansiella mål, hållbarhetsmål och utdelningspolicy. Vår stabila grund är den goda affären som kombinerar samhällsnytta, kundnytta och affärsnytta.

Den omvärld vi verkar i har präglats av stora rörelser under året. Vi ser hur den globala omställningen – såväl ekonomisk som teknologisk och hållbarhetsdriven – skapar förutsättningar för oss att vara innovativa och tänka nytt. Styrelsen och ledningen har under året arbetat intensivt med att framtidssäkra vår affär och skapa finansiell stabilitet som ger oss handlingsutrymme framåt. I styrelsen har vi haft 22 protokollförda möten där tid ägnats åt omvärldsanalys, finansiering och transaktioner såväl som frågor rörande riskhantering, informationssäkerhet, hållbarhetsfrågor och implementering av ny rapporteringslagstiftning, CSRD.

Året och arbetet med affärsplanen har också inneburit reflektion över den resa vi gjort tillsammans sedan Trianons börsnotering 2017. Det är med stolthet jag ser tillbaka på hur vi nära tredubblat fastighetsvärdet och samtidigt levererat tydligt värdeskapande såväl finansiellt som hållbarhetsmässigt. Trianon har idag mycket goda förutsättningar att leverera stabila resultat och samtidigt ta nya initiativ som stärker vår roll som en långsiktigt samhällsutvecklare.

För egen del har det varit en oerhört lärorika och givande år, inledningsvis som ledamot och de senaste åren som ordförande. När jag nu i maj lämnar ordförandeposten vill jag uttrycka min tacksamhet för förtroendet att få vara en del av bolagets utveckling och för det fantastiska arbete som alla medarbetare och ni andra som står vid Trianons sida har bidragit med. Jag ser med tillförsikt fram emot att fortsatt följa Trianon som stolt supporter.

Bolaget går nu in i 2025 med en tydlig riktning för att fortsätta resan framåt. Ett varmt tack till er alla som på olika sätt bidrar till Trianons framgångar.

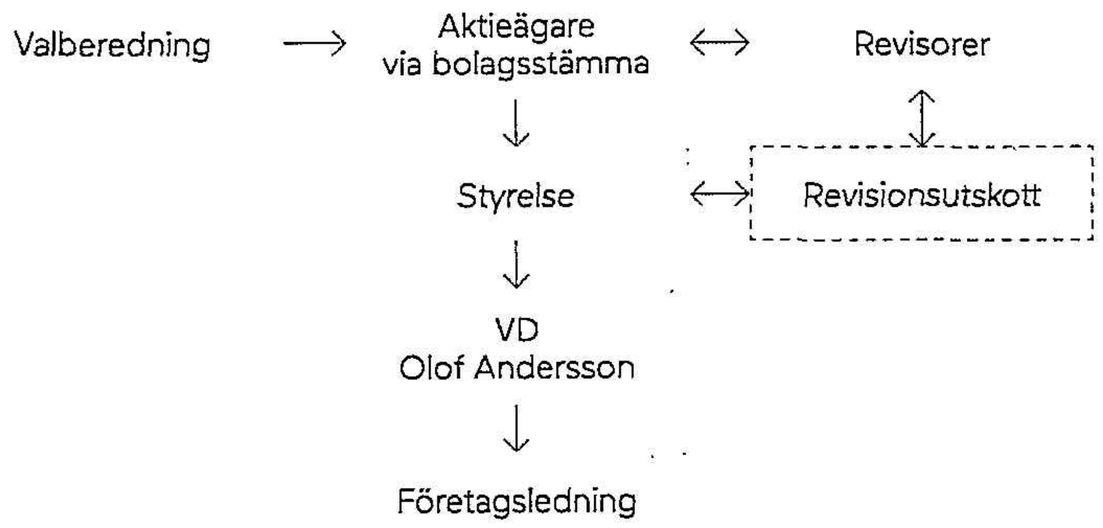
Viktoria Bergman, styrelsens ordförande.

202505220175 8

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").



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 Uppförandekoder
- Processer för intern kontroll och riskhantering
- Övriga styrinstrument, policydokument, manualer och rekommendationer

Aktieägare och aktier
Bolagets aktiekapital den 31 december 2024 uppgick till 125 234 164 kr och kvotvärdet per aktie till 0,625 kr. Bolaget har totalt 200 374 662 aktier varav 6 084 472 A-aktier och 194 290 190 B-aktier. A-aktien berättigar till 1 röst och B-aktien till 1/10 röst, innebärande ett totalt antal röster om 25 513 447 stycken. Börsvärdet den 31 december 2024 uppgick till 4,1 Mdkr.

De två största ägarna i bolaget är Olof Andersson privat och via bolag samt Jan Barchan via bolag, som vardera representerar cirka 26 procent av bolagets totala aktier samt cirka 31 procent av bolagets totala röster. Mer information om bolagets ägarstruktur finns på sidan 41.

Årsstämma
Trianons årsstämma äger rum den 15 maj 2025. 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
Ansvaret 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.

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 2024 beslöts att styrelsens ordförande, baserat på ägandet i slutet av september månad 2024, 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	26,04%	Ordförande
Jan Barchan	Briban Invest AB	25,96%	Ledamot
Katarina Berggren	Grenspecialisten Förvaltning AB	9,65%	Ledamot
Erik Ståhl Hallengren	SEB Investment Management AB	5,85%	Ledamot
Viktoria Bergman	Styrelseordförande Trianon	0,00%	Ledamot

2025052201759

Årsstämma 2024
Årsstämma hölls i bolaget den 15 maj 2024. Vid stämman fanns 87 procent av rösterna representerade. Stämman fattade beslut i de ärenden som ankommer på stämman i enlighet med bolagsordningen. Räkenskaperna för 2023 fastställdes av stämman och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

- Omval av styrelseledamöterna Olof Andersson, Axel Barchan, Viktoria Bergman, Richard Hultin, Patrik Emanuelsson och Sofie Karlsryd till ordinarie styrelseledamöter samt att nyvälja Emil Hjalmarsson till ordinarie styrelseledamot för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Viktoria Bergman valdes som styrelseordförande.
- Styrelsens ersättning ska uppgå till totalt 660 000 kr (1 050 000), varav styrelsens ordförande ska erhålla 330 000 kr (300 000) samt övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget ska erhålla 165 000 kr (150 000).
- Arvode för arbete i revisionsutskottet ska utgå med totalt 132 000 kr (120 000) varav 66 000 kr (60 000) till ordföranden och 33 000 kr (30 000) vardera till övriga ledamöter.
- Beslut om ingen utdelning för räkenskapsåret 2023.
- Principer för utseende av valberedning enligt ovan under Valberedning.
- Omval av Mazars AB, med Anders Persson 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 riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Ändring av bolagsordningen för att möjliggöra poströstning före stämman.

Extra bolagsstämma 2024
Extra bolagsstämma i bolaget hölls den 5 april 2024. Vid stämman fattades beslut om riktad kontant nyemission, riktad nyemission till vissa befintliga aktieägare samt riktad kvittningsemission till innehavare av bolagets hybridobligationer. Sammantaget ökades aktiekapitalet i bolaget med 10 156 250 kronor och antalet B-aktier ökade med 16 250 000 aktier. I samband med kvittningsemissionen återköptes bolagets hybridobligationer till ett belopp om 76 Mkr.

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.

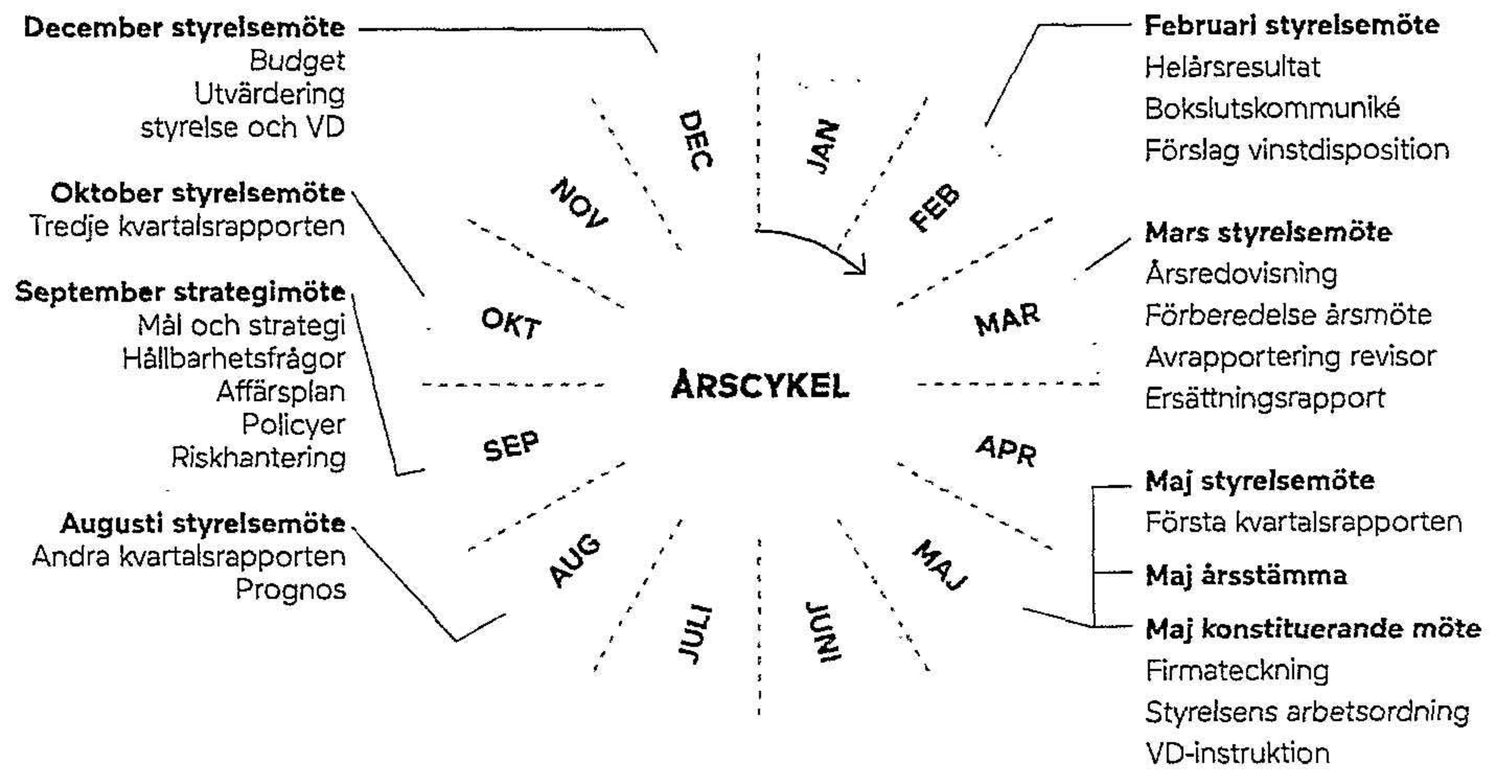
Styrelseledamöterna väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen, till den del den väljs av årsstämman, bestå av minst tre ledamöter och högst tio ledamöter, med högst tre suppleanter.

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.

Styrelsens arbete



Utskott
Styrelsen har inom sig ett revisionsutskott bestående 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 2024.

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 2024
Styrelsen har bestått av sju ledamöter.

Styrelsen har haft 22 protokollförda styrelsemöten under året. Fokus vid mötena under året har varit strategifrågor, transaktioner, organisation, fastställande av delårsrapporter, prognoser, hållbarhetsfrågor, omvärldsfrågor, riskhantering samt ett utökat fokus på 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 november 2024 och rapporterades därefter till valberedningen. Styrelseutvärderingen följer riktlinjerna för styrelseutvärderingen i Koden.

2025052201760

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 anställningsvillkor: 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 8, sidan 73.

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 sedan 2021.

Organisation
Genomsnittligt antal anställda under 2024 var 86, varav 35 kvinnor och 51 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
- Inköpspolicy
- 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 revisorsuppleanter. Bolagets revisor är Forvis Mazars AB med Anders Persson som huvudansvarig revisor. Den totala ersättningen till bolagets revisorer framgår av not 9, sidan 74.

Övriga bolagsstyrningsdokument såsom Bolagsordning finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.trianon.se.

2025052201761

Styrelse

	Viktoria Bergman	Olof Andersson	Axel Barchan	Patrik Emanuelsson	Emil Hjalmarsson	Richard Hultin	Sofie Karlsryd
	Styrelseordförande	Verkställande direktör *och styrelseledamot*	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot
Invald	2017	2006	2020	2023	2024	2021	2010
Född	1965	1965	1993	1966	1989	1956	1986
Utbildning	Communication Executives Program, Handelshögskolan i Stockholm. Berghs School of Communication.		Ekonomie kandidatexamen vid Lunds universitet.	Studier vid Militärhögskolan och IHM.	Civilingenjör Industriell ekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan	Civilingenjör, Väg och vatten vid Lunds tekniska högskola.	Kandidatexamen i Folkhälsovetenskap, Malmö universitet.
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i Galber AB. Styrelseledamot i Duni Group, Novus Group och Cinis Fertilizer samt vice ordförande i WaterAid Sverige.	Styrelseledamot och verkställande direktör i Olof Andersson Förvaltnings AB. Styrelseledamot i Sydsvenska Hem AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB.	Styrelseledamot och verksam i Briban Invest AB. Styrelseledamot i Utvecklings AB Laburnum och nok9 AB.	Verkställande direktör HEBA *Fastighets AB. Styrelseledamot* i Colive AB.	Investeringsansvarig på *Grenspecialisten. Styrelse*ledamot i Boule Diagnostics (ordförande revisionsutskott), Lime Technologies (ledamot revisionsutskott) samt Exsitec (ledamot revisionsutskott)	Styrelseledamot i At Work Sweden AB, IW Service AB, SMT Malmö Partner Holding AB samt Burlöv Center Fastighets AB.	VD Burlöv Center Fastighets AB, styrelseordförande i Olof Andersson Förvaltnings AB, styrelseledamot i SJK Invest AB.
Tidigare sysselsättning och huvudsaklig arbetslivserfarenhet	Kommunikations- och hållbarhetsdirektör och medlem av koncernledningen E.ON Nordic. Kommunikationsdirektör och medlem av koncernledningen Trelleborgkoncernen. Olika befattningar i Falcon Bryggerier/Unilever samt Cerealiakoncernen. Styrelseledamot i Vattenfall AB.	Styrelseordförande och VD i Sydgrönt AB. Styrelseledamot i Malmö Cityfastigheter AB, Malmö Citysamverkan AB, Copenhagen Malmö Port AB samt i På Limhamn ekonomisk förening.	Investment banking, Carnegie.	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.	VD Skanska Öresund AB, Vice VD Skanska AB samt olika befattningar i Skanskakoncernen.	Fastighetschef på Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Eurocorp AB samt styrelsesuppleant i NJF Fastigheter AB.
Beroende i förhållande till större ägare eller position	Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.	Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.	Oberoende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.	Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.	Oberoende till bolaget, ledning samt till större aktieägare. Emellertid beroende till Grenspecialisten.	Oberoende till bolaget och ledning. Oberoende till huvudägare.	Beroende till bolaget och ledning. Beroende till huvudägare.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	20 000 B-aktier	2 890 984 A-aktier och 49 293 593 B-aktier, privat och via Olof Andersson Förvaltnings AB.	115 600 B-aktier	Inget	20 000 B-aktier	5 320 B-aktier	35 932 B-aktier
Styrelsemöten, närvaro	22 av 22	21 av 22	20 av 22	22 av 22	8 av 22[2]	22 av 22	19 av 22
Revisionsutskott, närvaro	5 av 5	5 av 5	–	5 av 5	2 av 5[2]	–	–
Summa ersättning 2024, Tkr[1]	384	–	75	189	–	158	75
varav styrelsen, Tkr	321	–	75	158	–	158	75
varav utskott, Tkr	63	–	–	31	–	–	–

[1] Ersättning till styrelsen för perioden januari–december 2024. Arvodet till styrelsens ledamöter valda av årsstämman beslutas av årsstämman och ersättning har utgått enligt not 8, sidan 73. 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 272 172 kr under 2024. Inga ytterligare ersättningar utöver styrelsearvoden och arvoden för utskottsarbete har utgått till resterande styrelsemedlemmar.

[2] Nyvaldes vid årsstämman 15 maj 2024 och har närvarat vid samtliga styrelse- och revisionsutskottsmöten sedan dess.
Tidigare styrelseledamoten Jens Ismunden deltog vid 14 av 22 styrelsemöten samt 3 av 5 revisionsutskottsmöten och erhöll en ersättning om 90 Tkr.

2025052201762

Koncernledning

Olof Andersson

Verkställande direktör och styrelseledamot

Född	1965
Anställd och i nuvarande befattning	2006, i nuvarande befattning sedan 2006
Utbildning	
Övriga uppdrag	Styrelseledamot och verkställande direktör i Olof Andersson Förvaltnings AB. Styrelseledamot i Sydsvenska Hem AB, Förvaltnings AB Norra Vallgatan, Anbace Invest AB. Styrelsesuppleant i Frukthandlarn På Limhamn AB.
Tidigare erfarenhet	Styrelseordförande och VD i Sydgrönt AB. Styrelseledamot i Copenhagen Malmö Port AB, Malmö Cityfastigheter AB, Malmö Citysamverkan AB samt i På Limhamn ekonomisk förening.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	2 890 984 A-aktier och 49 293 593 B-aktier, privat och via Olof Andersson Förvaltnings AB.

Mari-Louise Hedbys

Ekonomichef och vice VD

Född	1964
Anställd och i nuvarande befattning	2012, i nuvarande befattning sedan 2015
Utbildning	Ekonomexamen, Lunds universitet
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i Mahema Invest AB. Innehar även ett flertal uppdrag inom Trianonkoncernen.
Tidigare erfarenhet	Business Controller Finnlines samt diverse ekonomichefsuppdrag.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	213 302 B-aktier

Anna Heide

Affärsutvecklingschef bostad. Ansvarig för förvaltning, uthyrning och nyproduktion i bostadssegmentet samt det övergripande hållbarhetsarbetet.

Född	1970
Anställd och i nuvarande befattning	2017, i nuvarande befattning sedan 2023
Utbildning	Ekonomexamen, Lunds universitet
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd, styrelseledamot i FC Rosengård.
Tidigare erfarenhet	Olika befattningar inom MKB Fastighets AB, den senaste som CSR-chef.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	133 702 B-aktier

Jonas Karlsryd

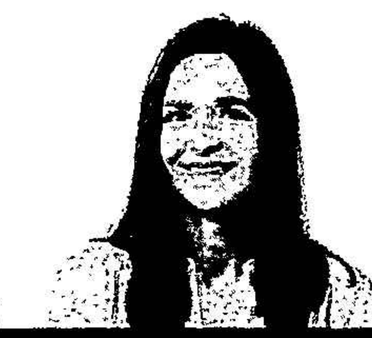
Transaktionschef

Född	1985
Anställd och i nuvarande befattning	2010, i nuvarande befattning sedan 2021
Utbildning	Fastighetsföretagande, Malmö universitet
Övriga uppdrag	Styrelseordförande i SJK Invest AB.
Tidigare erfarenhet	Business controller, Fastighets AB Trianon. Förvaltare, Fastighets AB Trianon.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	337 736 B-aktier

Lars Åkewall

Affärsutvecklingschef kommersiella fastigheter. Ansvarig för förvaltning, uthyrning, nyproduktion i det kommersiella segmentet.

Född	1963
Anställd och i nuvarande befattning	2013, i nuvarande befattning sedan 2013
Utbildning	Ekonomexamen, Lunds universitet
Övriga uppdrag	
Tidigare erfarenhet	VD Eurocorp AB och Förvaltningschef MKB Fastighets AB.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	356 923 B-aktier



Therése Altenby

Chefsjurist

Född	1983
Anställd och i nuvarande befattning	2021, i nuvarande befattning sedan 2023
Utbildning	Jur. kand, Lunds universitet
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i Dorp Invest AB. Innehar även ett flertal uppdrag i intressebolag till Trianon.
Tidigare erfarenhet	Chefsjurist Heimstaden AB (publ), dessförinnan bolagsjurist Heimstaden AB.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	118 000 B-aktier

Jens Bergman

IT- och redovisningschef

Född	1977
Anställd och i nuvarande befattning	2021, i nuvarande befattning sedan 2022
Utbildning	Ekonomexamen, Växjö universitet
Övriga uppdrag	
Tidigare erfarenhet	CFO Signatur Fastigheter AB (publ) samt diverse uppdrag som ekonomiansvarig och business controller.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	1 000 B-aktier

Nina Wallenberg

Kommunikations/IR- och HR-chef

Född	1973
Anställd och i nuvarande befattning	2020, i nuvarande befattning sedan 2022
Utbildning	Ekonomexamen, Lunds universitet
Övriga uppdrag	Styrelseledamot i Malmö Citysamverkan AB.
Tidigare erfarenhet	Styrelseledamot i Kraftringen Service AB, Kommunikationschef Svedala kommun samt diverse uppdrag som kommunikationsansvarig.
Eget och närståendes aktieinnehav 2024	12 576 B-aktier

2025052201763

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 2024. 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 99,7 Mkr (94,5) och ökningen hänför sig till ökad uthyrning i befintliga fastigheter. Moderbolaget äger 7 fastigheter och hyresintäkter från dessa utgör 95 procent (91) av de totala intäkterna. Rörelseresultatet uppgick till -11,3 Mkr (-8,0). Värdeförändringar derivat uppgick till 59,6 Mkr (-138,7) och beror på förändring av marknadsräntor. Skatt på periodens resultat uppgick till -24,4 Mkr (14,6).

Organisation
Trianons organisation består av koncernövergripande funktioner samt förvaltningsorganisation och övrig administrativ personal. Förvaltningsorganisationen är fördelad på lokala förvaltningskontor i Lindängen, Skurup 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 50-53. Ingen styrelseledamot har rätt till ersättning vid upphörande av uppdraget. I not 8, sidan 73, framgår ersättningen till styrelsen för 2024.

Riktlinjer och ersättning till ledande befattningshavare
Med ledande befattningshavare avses verkställande direktören samt övriga medlemmar av koncernledningen, se sida 54 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 2024 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 8 på sidan 73.

KOMMENTAR TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Årets resultat
Årets resultat uppgick till 224,8 Mkr (-206,1), varav 224,8 Mkr (-206,1) hänförligt till moderbolagets aktieägare, motsvarande ett resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare om 1,11 kr per aktie (-1,59) före och efter utspädning. Avkastning på eget kapital uppgick till 4 procent (-4).

Intäkter
Hyresintäkterna ökade med 5 procent och uppgick till 772,5 Mkr (732,8). Ökningen är främst hänförlig till hyreshöjningar, nyuthyrning samt färdigställande av projekt. Nettouthyrningen för perioden uppgick till 10,6 Mkr (7,2) inklusive joint venture. Total nyuthyrning (nya tecknad kontrakt) uppgick till 13,2 Mkr under 2024. Hyresvärdet uppgick till 882,3 Mkr (820,3). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95,8 procent (96,1).

Kostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till -252,9 Mkr (-252,0). Minskningen beror på god kostnadskontroll, lägre elkostnader samt minskade kostnader för fastighetsadministration. Driftskostnaderna belastas av sedvanlig säsongsvariation avseende el- och uppvärmningskostnader, som belastar med störst påverkan under första och sista kvartalet. Renoveringsarbeten av lägenheter fortsätter och 84 (109) lägenheter har renoverats under perioden. Renovering av lägenheter görs i samband med omflyttning i bostadsbeståndet. Driftsöverskottet ökade med 6 procent och uppgick till 530,3 Mkr (498,3). Överskottsgraden uppgick till 69 procent (68).

Förvaltningsresultat
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint ventures uppgick till 181,3 Mkr (183,1). Central administration uppgick till -68,7 Mkr (-67,2). 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 83 (85) varav 42 (44) tjänstepersoner.

Central administration belastades också med 3,2 Mkr (0,9) hänförligt till konstaterade samt befarade kundförluster.

Finansnettot uppgick till -284,2 Mkr (-273,6) för perioden. Snittränta för perioden inklusive swapräntor uppgick till 3,9 procent (3,9). Räntekostnader för nyttjanderätter (tomträtter) uppgick till -6,1 Mkr (-6,1).

Årets förvaltningsresultat ökade med 9 procent till 178,0 Mkr (162,9), varav förvaltningsresultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6,8 Mkr (11,5). Minskningen beror främst på ökade finansiella kostnader.

Värdeförändringar
Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 156,4 Mkr (-272,6) för perioden. Realiserade värdeförändringar uppgick till 0,0 Mkr (42,0). Positiva värdeförändringar uppgick till cirka 1 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 sålda fastigheter (ej *fränträdda*) samt för bostadsfastigheter till 4,6 procent (4,6).

Värdeförändring av derivatinstrument uppgick till 57,2 Mkr (-151,4) för perioden.

Skatt
Redovisad skatt för perioden uppgick till -81,3 Mkr (34,8). Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter uppgick till -83,4 Mkr (-10,5), värdeförändringar av derivatinstrument -11,9 Mkr (31,2), obeskattade reserver -7,8 Mkr (-3,9) samt underskott i koncernföretag 45,4 Mkr (33,7). Aktuell skatt uppgick till -22,9 Mkr (-15,7) samt skatt hänförligt till föregående år -0,7 Mkr (-0,7).

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, Skurup och Burlövs kommuner. Fastighetsinnehavet består av 148 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 492 000 kvm exklusive 3 000 garage- och parkeringsplatser. Bostadsfastigheter utgör 75 procent av fastighetsvärdet. Under perioden har 194,5 Mkr (349,7) investerats i befintliga fastigheter. Investeringarna har utgjorts av löpande lägenhetsrenoveringar i bostadsbeståndet, hyresgästanpassningar i lokaler, och nyproduktionsprojekt.

Verkligt värde för förvaltningsfastigheter uppgick till 13 189,8 Mkr (12 288,6). 87 procent av fastighetsvärdet har externvärderats vid årsskiftet och 99 procent har externvärderats under 2024. 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 fränträdda) samt för bostads-

2025052201764

fastigheter 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 7 343,2 Mkr (7 100,6) vid periodens slut. Skulden har minskat beroende på fastighetsförsäljningar och amorteringar och ökat med investeringar i befintliga fastigheter samt nyproduktion. Beviljad checkkredit uppgick till 60 Mkr (60), varav utnyttjat uppgick till 0,0 Mkr (21,7).

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 398,4 Mkr (222,7) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Andel bankfinansiering uppgick till 96 procent. Trianons räntebindning uppgick till 3,4 år (2,6). Flertalet räntesäkringar har gjorts under 2024, vilket ökat säkringsgrad och genomsnittlig räntebindning. Totalt uppgick swapportföljen till 5 403 Mkr. Säkringsgraden uppgick till 83 procent (83) av utestående låneportfölj. Derivatportföljen uppgick till 109,7 Mkr (166,9) i skuld samt till 7,3 Mkr (9,6) i fordran vid periodens utgång.

Kapitalbindningen vid årets utgång var 2,7 år (2,9). Belåningsgraden uppgick till 54,7 procent (57,1). Räknat på balansomslutningen uppgick belåningsgraden till cirka 50,5 procent (51,5).

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Eget kapital, soliditet och likvida medel
Det egna kapitalet uppgick till 5 415,0 Mkr (5 020,3). Eget kapital har påverkats av nyemission om 252,3 Mkr (368,4) och av återköp av hybridobligation med -76,0 Mkr (-98,0) samt utdelning kopplat till hybridobligation med -8,1 Mkr (-58,5). Eget kapital per aktie uppgick till 27,02 kronor per aktie (27,27) samt efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer till 26,77 kronor per aktie (26,58) inklusive hybridkapital. Soliditeten uppgick till 37,9 procent (36,8) vid periodens slut. Koncernens likvida medel uppgick till 124,5 Mkr (109,8). Outnyttjad checkkredit uppgick till 60,0 Mkr (38,3) vid periodens utgång. En kreditlimit om 100 Mkr har erhållits i december 2024 att utnyttja för energiinvesteringar i befintligt bestånd.

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 löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 7 procent och är bokfört som eget kapital minskat med transaktionskostnader. I december 2023 och i april 2024 genomfördes frivilliga återköpserbjudanden av hybridobligationerna genom kvittning mot nya B-aktier i bolaget. Totalt återköptes 446 Mkr av hybridobligationerna, vilket innebär att 54 Mkr är utestående vid periodens utgång. För ytterligare information se Trianons webbplats, www.trianon.se.

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 14,7 Mkr (19,8). Kassaflödet har påverkats av investeringar i befintliga fastigheter om -194,5 Mkr (-349,7). Finansieringsverksamheten har påverkats av upptagande av lån i befintliga och förvärvade fastigheter om 752,4 Mkr (920,2), amorteringar och återbetalning av lån om -952,5 Mkr (-551,8), utdelning på hybridobligation om -8,1 Mkr (-58,5). Kassaflöde från sålda fastigheter uppgick till 54,1 Mkr (115,1) samt från kontantemission och konvertering av hybridkapital till sammantaget 176,6 Mkr (-99,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten före ändringar av rörelsekapitalet uppgick till 176,4 Mkr (149,3) för perioden. Likvida medel vid periodens utgång uppgick till 124,5 Mkr (109,8).

Resultatdisposition
Belopp i Mkr
Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	-11,8
överkursfond	1 876,5
årets resultat	-31,4
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 833,3
	1 833,3

2025052201765

Koncernens räkenskaper

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	1–3, 33–38		
Hyresintäkter	4	772,5	732,8
Fastighetskostnader	7	-252,9	-252,0
Driftresultat uthyrning		**519,6**	**480,8**
Intäkter exploateringsfastigheter		0,0	21,4
Kostnader exploateringsfastigheter		0,0	-19,6
Driftresultat exploateringsfastigheter	5	**0,0**	**1,8**
Övriga intäkter	6	10,7	15,7
Driftresultat		**530,3**	**498,3**
Central administration	7–9	-68,7	-67,2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	10,0	31,7
varav förvaltningsresultat		6,7	*11,5*
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	13	-6,1	-6,1
Finansnetto	12, 14	-284,2	-273,6
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intresseföretag och joint ventures		**181,3**	**183,1**
Förvaltningsresultat		**178,0**	**162,9**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	18	156,4	-272,6
Värdeförändring övriga andelar [1]	22	-88,8	0,0
Värdeförändring derivat	26	57,2	-151,4
Resultat före skatt		**306,1**	**-240,9**
Skatt på årets resultat	16	-81,3	34,8
Årets resultat		**224,8**	**-206,1**
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa totalresultat för året		**224,8**	**-206,1**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		224,8	-206,1
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning [2]	17	1,11	-1,59
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning		1,11	-1,59
Genomsnittligt antal utestående aktier före utspädning, tusental [2]		195 934,8	159 037,4
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning, tusental		195 934,8	159 037,4

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

[2] Genomsnittligt antal aktier är ett vägt genomsnitt för perioden med hänsyn taget till emission genom kvittning av 26 618 705 aktier 11 december 2023, emission genom kvittning av 4 750 000 aktier samt nyemission av 11 500 000 aktier 10 april 2024.

2025052201766

Koncernens balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1–3, 32–38		
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	13 189,8	12 288,6
Nyttjanderätt, tomträtter	13	182,4	181,6
Maskiner och inventarier	19	4,5	3,6
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 376,7**	**12 473,8**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	21	407,3	533,2
Fordringar på intresseföretag och joint ventures	35	34,1	41,0
Övriga värdepappersinnehav	22	0,0	150,0
Derivatinstrument	26	7,3	9,6
Andra långfristiga fordringar		68,2	11,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		**516,9**	**745,6**
Uppskjuten skattefordran	27	146,5	110,7
Summa anläggningstillgångar		**14 040,1**	**13 330,1**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	3	23,4	19,0
Fordringar på intresseföretag och joint ventures		52,4	48,3
Övriga fordringar	31	31,9	101,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	19,9	20,7
		127,6	**189,7**
Likvida medel		124,5	109,8
Summa omsättningstillgångar		**252,1**	**299,5**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 292,2**	**13 629,6**

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1–3, 32–38		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Aktiekapital		125,2	115,1
Tillskjutet kapital/Hybridobligation		50,6	126,6
Övrigt tillskjutet kapital		1 909,8	1 667,7
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 329,4	3 110,8
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**5 415,0**	**5 020,2**
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,0
Summa eget kapital		**5 415,0**	**5 020,2**
Långfristiga skulder	29, 30		
Räntebärande skulder	25, 26	4 116,6	5 239,5
Övriga långfristiga skulder		18,2	2,9
Leasingskulder	13	182,4	181,6
Derivatskuld	26	94,3	166,9
Uppskjuten skatteskuld	27	935,7	841,4
Summa långfristiga skulder		**5 347,2**	**6 432,3**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	25, 26	3 226,6	1 861,1
Derivatskuld	26	15,4	0,0
Checkräkningskredit		0,0	21,7
Leverantörsskulder		50,6	64,3
Aktuell skatteskuld		40,6	23,1
Övriga skulder	31	55,8	79,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	141,0	127,3
Summa kortfristiga skulder		**3 530,0**	**2 177,1**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 292,2**	**13 629,6**

2025052201767

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Tillskjutet kapital/ Hybridobligation	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget kapital vid årets slut
Ingående eget kapital 2023-01-01	**98,4**	**595,1**	**1 315,1**	**3 364,3**	**5 372,9**	**0,0**	**5 372,9**
Årets resultat				-206,1	-206,1	0,0	-206,1
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat för året				**-206,1**	**-206,1**	**0,0**	**-206,1**
Återköp hybridobligation		-98,0			-98,0		-98,0
Utdelning hybridobligation				-58,5	-58,5		-58,5
Skatt hybridobligation				11,6	11,6		11,6
Konvertering hybridobligation	16,7	-370,5	352,6	-0,5	-1,7		-1,7
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**16,7**	**-468,5**	**352,6**	**-47,4**	**-146,6**	**0,0**	**-146,6**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**115,1**	**126,6**	**1 667,7**	**3 110,8**	**5 020,2**	**0,0**	**5 020,2**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**115,1**	**126,6**	**1 667,7**	**3 110,8**	**5 020,2**	**0,0**	**5 020,2**
Årets resultat				224,8	224,8	0,0	224,8
Övrigt totalresultat					0,0		0,0
Summa totalresultat för året				**224,8**	**224,8**	**0,0**	**224,8**
Nyemission	10,1		242,1		252,3		252,3
Återköp hybridobligation		-76,0			-76,0		-76,0
Utdelning hybridobligation[1]				-8,1	-8,1		-8,1
Skatt hybridobligation				1,7	1,7		1,7
Summa transaktioner med ägare redovisade direkt mot eget kapital	**10,1**	**-76,0**	**242,1**	**-6,4**	**170,0**	**0,0**	**170,0**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**125,2**	**50,6**	**1 909,8**	**3 329,4**	**5 415,0**	**0,0**	**5 415,0**

2025052201768

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32		
Driftnetto		530,3	498,3
Central administration		-68,7	-67,2
Betalt finansnetto		-286,5	-279,8
Ej kassaflödespåverkande poster		2,0	0,1
Betald inkomstskatt		-0,7	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		**176,4**	**149,4**
Förändringar rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-28,3	9,0
Förändringar av rörelseskulder		-17,7	-29,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**130,4**	**129,0**
Investeringsverksamheten			
Investering i förvaltningsfastigheter		-194,5	-349,7
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		-50,1	-80,8
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-2,0	-0,1
Förvärv av intresseföretag		-13,9	0,0
Förvärv av övriga aktier och andelar		-7,3	0,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter via dotterföretag		54,1	115,1
Försäljning av intresseföretag och joint venture		175,0	0,0
Försäljning av dotterföretag till intresseföretag och joint venture		0,0	10,1
Försäljning av fastighet		0,0	4,6
Förändring av andelar i intresseföretag och joint venture		-14,3	-15,3
Investering fordringar intresseföretag och joint venture		-5,2	-26,2
Investering/amortering av finansiella anläggningstillgångar		-4,4	1,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-62,6**	**-341,3**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		752,4	920,2
Amortering av lån		-213,9	-151,8
Återbetalning av övriga lån och depositioner		-738,4	-400,0
Förändring av checkkredit		-21,7	21,7
Emission		176,6	0,0
Hybridobligation, återköp		0,0	-99,3
Hybridobligation, utdelning		-8,1	-58,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-53,1**	**232,2**
Periodens kassaflöde		**14,7**	**19,8**
Likvida medel vid periodens ingång		109,8	90,0
Likvida medel vid periodens utgång		124,5	109,8

2025052201769

Moderbolagets räkenskaper

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	99,7	94,5
Övriga rörelseintäkter	6	4,9	9,8
Summa rörelseintäkter		**104,6**	**104,3**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	7	-30,9	-32,6
Övriga externa kostnader	9	-23,8	-19,4
Personalkostnader	8	-15,7	-14,9
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	18–19	-45,5	-45,4
Summa rörelsekostnader		**-115,9**	**-112,3**
Rörelseresultat		**-11,3**	**-8,0**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-91,6	-66,4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	29,4	0,0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	86,2	88,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	-46,0	-40,8
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	22	-88,8	0,0
Nedskrivning/återföring av nedskrivning derivat	26	59,6	-138,7
Summa finansiella poster		**-51,2**	**-157,9**
Resultat efter finansiella poster		**-62,4**	**-165,9**
Bokslutsdispositioner	15	55,4	18,7
Resultat före skatt		**-7,0**	**-147,2**
Skatt på årets resultat	16	-24,4	14,6
Årets resultat		**-31,4**	**-132,6**

Rapport över totalresultat för moderbolaget

Mkr	Not	2024	2023
Årets resultat		-31,4	-132,6
Övrigt totalresultat		0,0	0,0
Summa övrigt totalresultat		0,0	0,0
Totalresultat för året		**-31,4**	**-132,6**

2025052201770

Moderbolagets balansräkning

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	33		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	18	840,6	876,6
Maskiner och inventarier	19	0,4	0,5
Summa materiella anläggningstillgångar		**841,0**	**877,1**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	1 230,9	1 125,2
Fordringar hos koncernföretag	35	1 957,3	1 658,4
Andelar i intresseföretag och joint ventures	21	218,8	339,8
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	33	34,1	41,0
Övriga värdepappersinnehav	22	0,0	150,0
Uppskjuten skattefordran	27	23,1	36,0
Andra långfristiga fordringar		50,8	2,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 515,1**	**3 353,3**
Summa anläggningstillgångar		**4 356,1**	**4 230,4**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	3	9,9	8,6
Fordringar hos koncernföretag		569,8	336,6
Övriga fordringar	31	22,6	98,0
Övriga fordringar intresseföretag och joint ventures		39,5	37,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	10,2	11,7
Summa omsättningstillgångar		**652,1**	**492,7**
Kassa och bank		77,2	74,1
Summa omsättningstillgångar		**729,3**	**566,8**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 085,4**	**4 797,2**

Mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	33		
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		125,2	115,1
Uppskrivningsfond		9,5	9,7
Reservfond		21,4	21,4
Summa bundet eget kapital		**156,2**	**146,2**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 876,5	1 630,7
Balanserat resultat		-11,8	206,4
Årets resultat		-31,4	-132,6
Summa fritt eget kapital		**1 833,3**	**1 704,5**
Summa eget kapital		**1 989,4**	**1 850,7**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfond		10,7	0,0
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	27	18,7	15,5
Långfristiga skulder	29, 30		
Obligationslån	25	99,0	222,8
Skulder till kreditinstitut	25, 26	0,0	637,7
Derivatinstrument	26	91,9	166,9
Skulder till koncernföretag	25, 26	1 151,2	1 230,3
Summa långfristiga skulder		**1 342,1**	**2 257,7**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25, 26	636,3	7,0
Obligationslån	25	299,3	0,0
Checkräkningskredit		0,0	21,7
Derivatinstrument	26	15,4	0,0
Leverantörsskulder		8,1	21,7
Skulder till koncernföretag		706,4	546,6
Övriga skulder	31	39,7	57,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	19,2	19,1
Summa kortfristiga skulder		**1 724,4**	**673,4**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 085,4**	**4 797,2**

2025052201771

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
Mkr	**Aktiekapital**	**Uppskrivningsfond**	**Reservfond**	**Överkursfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Summa**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**98,4**	**9,7**	**21,4**	**1 277,3**	**624,6**	**98,4**	**2 129,8**
Konvertering hybridobligation	16,6			352,7	-371,0		-1,7
Återköp hybridobligation					-98,0		-98,0
Utdelning hybridobligation					-58,5		-58,5
Skatt hybridobligation					11,6		11,6
Disposition av föregående års resultat					98,4	-98,4	0,0
Utdelning							
Förskjutning mellan fritt och bundet		-0,1			0,1		0,0
Årets resultat						-132,6	-132,6
Utgående eget kapital 2023-12-31	**115,0**	**9,6**	**21,4**	**1 630,0**	**207,2**	**-132,6**	**1 850,6**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**115,0**	**9,6**	**21,4**	**1 630,0**	**207,2**	**-132,6**	**1 850,6**
Nyemission	10,2			242,5			252,6
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
Utgående eget kapital 2024-12-31	**125,2**	**9,5**	**21,4**	**1 872,5**	**-7,7**	**-31,4**	**1 989,4**

2025052201772

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Mkr	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32		
Rörelseresultat		-11,3	-8,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		45,5	45,4
Erhållna räntor		4,2	23,5
Betalda räntor		-8,3	-27,2
Betald inkomstskatt		0,0	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar avseende rörelsefordringar och rörelseskulder		**30,0**	**33,5**
Förändringar av rörelsefordringar och rörelseskulder			
Förändringar av rörelsefordringar		-9,8	-13,9
Förändringar av rörelseskulder		-14,1	-7,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**6,1**	**11,9**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-8,3	-59,9
Övriga investeringar materiella anläggningstillgångar		-0,1	-0,4
Förvärv av aktier i dotterföretag		-50,1	-6,3
Försäljning av dotterföretag		9,4	19,7
Försäljning av dotterföretag via JV		175,0	0,0
Tillskott till intresseföretag och joint ventures		-14,4	-15,3
Förändring andra långfristiga fordringar		-4,3	-0,1
Förvärv av övriga aktier och andelar		-7,3	0,0
Investering fordringar i intresseföretag och joint ventures		-2,1	-6,4
Utlåning koncernföretag		-502,6	-110,5
Erhållen amortering fordringar koncernföretag		118,2	173,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-286,6**	**-6,2**

Mkr	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		176,6	0,0
Hybridobligation, återköp		0,0	-99,0
Hybridobligation, utdelning		-8,1	-58,5
Förändring av checkkredit		-21,7	21,7
Upptagna lån		175,0	373,4
Återbetalning av lån		0,0	-400,0
Amortering av lån		-7,8	-13,9
Inlåning koncernföretag		96,1	197,7
Amortering skulder koncernföretag		-126,5	-10,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**283,6**	**10,7**
Årets kassaflöde		**3,1**	**16,4**
Likvida medel vid årets ingång		74,1	57,9
Likvida medel vid årets utgång		77,2	74,1

20250522201773

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 tre obligationer noterade på Nasdaq Stockholm, Sustainable Bond List, varav en hållbar hybridobligation.

Fastighets AB Trianons verksamhet är att äga, förvalta, utveckla och bygga bostäder och kommersiella lokaler i Malmö med omnejd. Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret 2024 har godkänts av styrelsen den 24 mars 2025 och kommer att föreslås att fastställas av årsstämman den 15 maj 2025.

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 rapporterings 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 rapporterings 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 kommer inleda ett arbete med att analysera vilka konsekvenser den nya standarden kan medföra under 2025.

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 18. För övriga uppskattningar och bedömningar se not 37.

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 36.

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 bestämmande inflytande erhölls ingår i koncernens egna kapital.

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

Företag kan välja att utföra ett sk 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 skatteford-ran/-skuld vid förvärvet. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade 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, dvs 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 ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

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 venture redovisas i koncernens resultat och balansräkningar enligt kapitalandelsmetoden, dvs 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.

Hyresintäkter redovisas först när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för rabatter och vakanta ytor. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med avflyttning i förtid redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning.

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyresgäst under viss tid medges reducerad hyra och under annan tid påläggs högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över hyreskontraktets löptid såvida inte hyresreduktionen beror på successiv inflyttning eller liknande. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Trianons sida.

Intäkter från ersättning avseende hyresgästanpassningar kan faktureras vid ett tillfälle eller motsvarande

20250522201774

intäkt i form av förhöjd hyra över hela eller delar av hyresperioden. Oavsett betalningsmetod utgör intäkten för detta en hyra och redovisas som en hyresintäkt i enlighet med IFRS 16.

I hyresaviseringarna ingår även tillägg såsom till exempel el, värme och fastighetsskatt. Analys har genomförts av intäktsredovisningen utifrån IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder där Trianon undersökte avgränsningen mellan redovisning av intäkter enligt IFRS 16 Leasingavtal och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder.

Bedömning har gjorts att andelen av servicetjänster utgör en icke väsentlig del och därför görs ingen separering av intäkterna för tjänster för redovisning enligt IFRS 15. Dessa intäkter redovisas enligt IFRS 16 vilket innebär att intäkten för servicetjänster periodiseras enligt samma principer som hyresintäkterna. Det är vår bedömning att detta inte leder till väsentliga skillnader i belopp eller tidpunkt för hur intäkten hade redovisats enligt IFRS 15.

Utfakturerad fastighetsskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

Entreprenadavtal

IFRS 15 tillämpas för redovisning av intäkter från entreprenadavtal. Ett entreprenadavtal för uppförandet av en byggnad består i regel av en mängd prestationsåtaganden, men i kontext av kontraktet förväntar sig beställaren tillträde till den byggnad som är beställd (s.k. nyckelfärdig). Således bedömer Trianon att samtliga distinkta prestationsåtaganden skall kombineras till ett prestationsåtagande, att lämna tillträde till den av kunden specificerade byggnaden. Transaktionspriset är fast men eventuella avdrag vid förseningar eller liknande villkor beaktas. Sådana rörliga intäkter eller avgifter kan påverka transaktionspriset och en initial bedömning baserad på sannolikhet genomförs för att fastställa transaktionspriset. Ingen allokering av transaktionspriset behöver göras när entreprenaden utgör ett kombinerat prestationsåtagande, men skulle det finnas fler än ett sker en allokering med utgångspunkt i fristående försäljningspriser. Tidpunkt för redovisning av intäkter bestäms genom att först testa om kriterierna för överförande av kontroll sker över tid. Då koncernen är avtalsmässigt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning enligt en s.k. inputmetod där kostnader utgör mätparameter för framdrift.

Övriga intäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Vinster och förluster från fastighetsförsäljningen redovisas i normalfallet på tillträdesdagen.

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 närvarande 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 lättnadsreglerna 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 förpliktigat, 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.

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

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

Både ränteintäkter 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.

Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterföretag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning.

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 skatteskulden 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 skatteskulder 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 skatteskuld.

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 värderingar minst årligen av oberoende externa värderingsmän eller genom internvärderingar. Som externa värderingsmän har Forum Fastighetsekonomi AB, Croisette Real Estate Partner, Malmöbryggan Fastighetsekonomi AB samt Newsec Advice AB anlitats, vilka samtliga är oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingar gjordes senast i december 2024. 87 procent av fastighetsvärdet har externvärderats vid årsskiftet och 99 procent har externvärderats under 2024, 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 18.

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

20250522201775

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 hänförbara 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.

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 hänförbara 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. Tillgångarnas restvärde, nyttjandeperiod och avskrivningsmetod granskas i slutet av varje räkenskapsår och justeras om så behövs framåtriktat i slutet av varje redovisningsperiod.

Nyttjandeperiod och restvärde prövas varje balansdag och justeras vid behov. 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 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 69.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Finansiella tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Trianons finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet består av övriga värdepappersinnehav. För övrig information se not 22.

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 kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, 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 effektivräntemetoden. 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. Ränteswappar som säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt.

I Trianons fall avses ränteswapavtal som klassificeras till verkligt värde via resultatet vilka har anskaffats för att säkra de risker för ränteexponeringar 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 såsom 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.

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.

20250522201776

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 ränta på konvertibelt skuldbrev, och
- det vägda genomsnittet av antalet stamaktier som tillkommer om samtliga potentiella stamaktier, som ger upphov till utspädningseffekt, konverteras till aktier.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

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 upprättade 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 anskaffningsvärdemetoden. 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 ÅRL anskaffningsvärdemetoden. 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.

2025052201777

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 54,7 procent (57,1). 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 3,4 år (2,6). Flertalet räntesäkringar har gjorts under året både genom utökning av derivatportföljen och genom att teckna lån med fast ränta på löptider om 1–3 år, vilket ökat den genomsnittliga räntebindningen. Total derivatportfölj uppgick till 5 403 Mkr (4 350). Säkringsgraden uppgick till 83 procent (83) av utestående låneportfölj. Säkringsgraden beräknas som swapvolym plus lån med fast ränta med löptid över 6 månader genom total skuldvolym.

Cirka 26 procent (21) av lån från kreditinstitut löper med fast ränta. Den genomsnittliga räntan under perioden uppgick till 3,9 procent (3,9). En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/-0,3 Mkr (12,7), 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 2024.

Efter periodens utgång har swapar och fasträntelån lagts om till rörlig ränta, vilket innebär att säkringsgraden minskat till 56 procent

Räntebindningsstruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2025	2 213	30
2026	295	4
2027	683	9
2028	1 453	20
2029 och framåt	2 700	37
Summa	**7 343**	**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
2025	1 000	-15,4	2,6	10,1	-10,1
2026	250	-4,6	2,5	3,7	-3,7
2028	1 453	-2,3	2,6	57,2	-57,2
2029	1 750	-70,5	2,8	11,8	-11,8
2032	700	-5,2	2,7	14,7	-14,7
2033	250	-4,4	2,8	19,4	-19,4
Summa	**5 403**	**-102,4**	**2,7**	**117,0**	**-117,0**

Räntederivat om 94,3 Mkr (166,9) redovisas som långfristiga. 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 33.

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

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 60 procent. Belåningsgraden per bokslutsdagen uppgick till 54,7 procent (57,1).

Lånen upptas endast från kreditgivare med hög rating och styrning sker av låneskuldens förfallostruktur. Räntebärande skulder uppgick per 31 december 2024 till 7 343,2 Mkr (7 100,6), varav 0,0 Mkr (21,7) utgör utnyttjad del av checkkredit om totalt 60 Mkr (60).

Upplåning ska enligt finanspolicyn 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 under 2024.

2025052201778

Nyckeltal	Kovenant	Andel skulder, %	2024	2023
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,25	5	1,6	1,6
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,50	77	1,6	1,6
Belåningsgrad, %	<60	79	54,7	57,1
Belåningsgrad, %	<65	3	54,7	57,1
Soliditet, %	>30	53	37,9	36,8

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

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31, koncern

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
Q1 2025	453	6
Q2 2025	735	10
Q3 2025	272	4
Q4 2025	1 767	24
2026	1 373	19
2027	1 014	14
2028	1 465	20
2029 och framåt	264	4
Summa	**7 343**	**100**

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31, koncern

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2024	1 861	26
2025	2 995	42
2026 och framåt	2 245	32
Summa	**7 101**	**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**

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31, moderbolag

Förfallotidpunkt, år	Volym, Mkr	Andel, %
2024	0	0
2025	868	100
2026 och framåt	0	0
Summa	**868**	**100**

Löptidsanalys odiskonterade skulder

Koncern 2024-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Räntekostnader	Leverantörsskulder	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**

Koncern 2023-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Räntekostnader	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Summa
3 mån	472,3	83,4	64,3	6,6	626,6
4–6 mån	182,6	76,8	0,0	0,0	259,4
7–9 mån	441,2	74,7	0,0	0,0	515,9
10–12 mån	764,9	67,2	0,0	0,0	832,1
1–2 år	2 995,0	182,3	0,0	55,0	3 232,3
2–3 år	1 140,0	58,8	0,0	0,0	1 198,8
3–4 år	0,0	36,0	0,0	0,0	36,0
4–5 år	932,7	32,9	0,0	0,0	965,6
Mer än 5 år	171,9	341,0	0,0	18,0	530,9
	7 100,6	**953,1**	**64,3**	**79,6**	**8 197,6**

2025052201779

Löptidsanalys odiskonterade skulder

Moderbolag 2024-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Räntekostnader	Leverantörsskulder	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**

Moderbolag 2023-12-31

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Räntekostnader	Leverantörsskulder	Övriga skulder	Summa
3 mån	0,0	5,7	21,7	-0,5	26,9
4–6 mån	0,0	5,9	0,0	0,0	5,9
7–9 mån	0,0	6,2	0,0	0,0	6,2
10–12 mån	0,0	6,2	0,0	546,6	552,8
1–2 år	867,5	14,4	0,0	55,0	936,9
2–3 år	0,0	30,9	0,0	0,0	30,9
3–4 år	0,0	28,9	0,0	0,0	28,9
4–5 år	0,0	27,4	0,0	0,0	27,4
Mer än 5 år	1 230,3	25,8	0,0	2,9	1 259,0
	2 097,8	**151,4**	**21,7**	**604,0**	**2 874,9**

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.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart.

Exponering i finansiella fordringar exklusive likvida medel

	KONCERN			MODERBOLAG	
Mkr	**2024**	**2023**	**Mkr**	**2024**	**2023**
Kundfordringar	23,4	19,0	Kundfordringar	9,9	8,6
Fordringar hos intresseföretag	12,6	9,9	Fordringar hos intresseföretag	0,0	9,9
Fordringar hos joint ventures	73,9	79,4	Fordringar hos joint ventures	73,6	68,9
Fordringar hos dotterföretag	0,0	0,0	Fordringar hos dotterföretag	2 526,8	1 995,0
Upplupna intäkter	7,1	8,9	Upplupna intäkter	4,7	5,8
Övriga fordringar	56,9	113,4	Övriga fordringar	47,6	98,0
Summa	**173,9**	**230,6**	**Summa**	**2 662,6**	**2 186,2**

Av ovanstående fordringar förfaller 30,5 Mkr inom 3 månader, 109,3 Mkr inom 1 år och övriga inom mer än 5 år. Kreditförlusten finns i posten kundfordringar.

Ackumulerade nedskrivningar har skett av kundfordringar enligt följande:

	KONCERN			MODERBOLAG	
Mkr	**2024**	**2023**	**Mkr**	**2024**	**2023**
Kundfordringar	32,0	25,4	Kundfordringar	12,5	10,1
Reserv för förväntade kreditförluster	-8,7	-6,4	Reserv för förväntade kreditförluster	-2,3	-1,5
Summa kundfordringar	**23,3**	**19,0**	**Summa kundfordringar**	**10,3**	**8,6**

Under räkenskapsåret har reserv för förväntade kreditförluster ökat med 2,3 Mkr (-8,5). Konstaterade kundförluster har belastat resultatet med 1,2 Mkr.

2025052201780

NOT 4 Hyresintäkter / Nettoomsättning

Koncernens hyresintäkter fördelar sig enligt följande:

	KONCERN	
Mkr	**2024**	**2023**
Bostäder	501,9	468,6
Lokaler	247,6	242,6
Garage och parkeringsplatser	22,9	21,5
Summa	**772,5**	**732,8**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024**	**2023**
Bostäder	11,6	10,9
Lokaler	79,0	75,6
Garage och parkeringsplatser	9,1	8,0
Summa	**99,7**	**94,5**

Kontraktsförfallostruktur	**Antal kontrakt**	**Årligt kontraktsvärde**	**Andel, %**	**Totalt kontraktsvärde under avtalstiden**	**Andel, %**
Kommersiella lokalkontrakt, löptid					
2025	114	25,0	10	19,9	2
2026	89	48,3	19	82,6	8
2027	92	41,4	16	109,6	11
2028	48	42,2	17	146,9	14
2029	18	29,7	12	131,4	13
Övriga t.o.m. 2041	41	69,0	27	534,1	52
Summa	**402**	**255,6**	**100**	**1 024,5**	**100**

Kontraktsvärde avser bashyra inklusive indextillägg per år.

Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT) för lokalhyreskontrakt uppgick till 4,0 år.

NOT 5 Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter	**KONCERN**	
Mkr	**2024**	**2023**
Intäkter exploateringsfastigheter	0,0	21,4
Kostnader exploateringsfastigheter	0,0	-19,6
Summa	**0,0**	**1,8**

Trianon har tidigare redovisat två fastigheter som exploateringsfastigheter efter försäljning av fastigheterna med framtida tillträde. Under 2024 har avtalet gällande den ena fastigheten i sin helhet upphört och därmed har fastigheten omklassificerats till förvaltningsfastighet. Den andra fastigheten har avyttrats under 2024.

NOT 6 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	**KONCERN**	
Mkr	**2024**	**2023**
Lönerelaterade ersättningar/ bidrag	1,4	1,0
Försäkringsersättning	0,6	0,8
Övriga rörelseintäkter	8,7	13,9
Summa	**10,7**	**15,7**

Övriga rörelseintäkter	**MODERBOLAG**	
Mkr	**2024**	**2023**
Försäkringsersättning	0,0	0,2
Övriga rörelseintäkter	4,9	9,6
Summa	**4,9**	**9,8**

NOT 7 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Fastighetskostnader	**KONCERN**	
Mkr	**2024**	**2023**
El- och värmekostnader	79,9	74,0
Övriga driftskostnader	25,0	25,0
Reparation och underhåll	43,2	51,1
Fastighetsskatt	23,3	22,9
Personalkostnader	22,2	22,7
Övriga fastighetskostnader	59,2	56,3
Summa	**252,9**	**252,0**

Fastighetskostnader	**MODERBOLAG**	
Mkr	**2024**	**2023**
El- och värmekostnader	10,6	10,7
Övriga driftskostnader	2,1	2,1
Reparation och underhåll	4,7	5,7
Fastighetsskatt	6,5	6,5
Övriga fastighetskostnader	7,0	7,6
Summa	**30,9**	**32,6**

Central administration	**KONCERN**	
Mkr	**2024**	**2023**
Externa kostnader	30,4	26,6
Personalkostnader	36,3	38,8
Avskrivningar	2,0	1,9
Summa	**68,7**	**67,2**

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

2025052201781

NOT 8 Medeltalet anställda, personalkostnader, pensioner och övrigt

	KONCERN	
Medeltalet anställda	**2024**	**2023**
Kvinnor	35	36
Män	51	54
Summa	**86**	**90**

	MODERBOLAG	
Medeltalet anställda	**2024**	**2023**
Kvinnor	5	5
Män	3	3
Summa	**8**	**8**

	STYRELSE	
Könsfördelning	**2024**	**2022**
Kvinnor	2	2
Män	4	4
Summa	**6**	**6**

	LEDANDE BEFATTNINGS-HAVARE	
Könsfördelning	**2024**	**2023**
Kvinnor	2	2
Män	3	3
Summa	**5**	**5**

Fr.o.m. 2025 består ledningsgruppen av 8 personer, 4 kvinnor och 4 män.

Mkr	KONCERN	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2024**	**2023**
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör		
Grundlön	2,3	2,3
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	4,1	4,4
Övriga anställda	34,2	35,2
Summa	**40,6**	**41,9**
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	1,7	1,7
Övriga ledande befattningshavare	1,1	1,4
Övriga anställda	2,6	2,8
Övriga sociala kostnader		
Verkställande direktör	1,1	0,9
Övriga ledande befattningshavare	1,6	1,7
Övriga anställda	11,4	11,7
Summa	**19,5**	**20,2**

Mkr	MODERBOLAG	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2024**	**2023**
Löner och andra ersättningar		
Verkställande direktör		
Grundlön	2,3	2,3
Övriga ledande befattningshavare		
Grundlön	3,1	2,9
Övriga anställda	3,7	3,6
Summa	**9,1**	**8,8**
Pensionskostnader		
Verkställande direktör	1,7	0,7
Övriga ledande befattningshavare	0,9	0,8
Övriga anställda	0,7	0,6
Övriga sociala kostnader		
Verkställande direktör	1,1	0,9
Övriga ledande befattningshavare	1,2	1,1
Övriga anställda	1,4	1,3
Summa	**7,0**	**5,4**

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, förvaltningschefer, transaktionschef samt affärsutvecklingschef. Inga aktiekursrelaterade ersättningar finns. Total ersättning till verkställande direktören uppgick till 4,0 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, 1,1 Mkr (1,1).

Tkr	KONCERN		
Ersättning till styrelsen *som påverkat årets resultat*	**2024**	**2023**	
Viktoria Bergman	384	360	Ordförande, revisionsutskott
Axel Barchan	75	165	Styrelse, revisionsutskott t.o.m. juni 2023
Emil Hjalmarsson	0	0	Styrelse och revisionsutskott fr.o.m. maj 2024
Richard Hultin	158	150	
Jens Ismunden	90	180	Styrelse och revisionsutskott t.o.m. maj 2024
Patrik Emanuelsson	189	90	Styrelse och revisionsutskott fr.o.m. juli 2023
Elin Thott	0	75	Styrelse t.o.m. maj 2023
Sofie Karlsryd	75	113	Fd. styrelsesuppleant numera ord. styrelseledamot
Summa	**971**	**1 133**	

Styrelsearvode har, i enlighet med beslut enligt årsstämma, utgått med 330 000 kr (300 000) till styrelseordföranden samt med 165 000 kr (150 000) per person till övriga styrelseledamöter undantaget anställda av bolaget eller representanter för huvudägarna samt med 0 kr (75 000) till styrelsesuppleant. Ersättning till revisionsutskottets ledamöter har utgått med 66 000 kr (60 000) till ordföranden i revisionsutskottet samt 33 000 kr (30 000) vardera till ledamöterna.

2025052201782

NOT 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

	KONCERN	
Mkr	**2024**	**2023**
Forvis Mazars AB		
Revisionsuppdrag	2,5	2,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,9	0,9
Summa	**3,4**	**3,3**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024**	**2023**
Forvis Mazars AB		
Revisionsuppdrag	2,5	2,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,9	0,9
Summa	**3,4**	**3,3**

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 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024**	**2023**
Resultatandel koncernbolag	2,0	2,3
Resultat försäljning andelar i koncernföretag	1,0	-0,8
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-94,6	-67,9
Summa	**-91,6**	**-66,4**

NOT 11 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

	KONCERN	
Mkr	**2024**	**2023**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	10,0	31,7
Summa	**10,0**	**31,7**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024**	**2023**
Nedskrivning andelar i intresseföretag och joint ventures	-15,8	0,0
Resultat från försäljning joint venture	45,2	0,0
Summa	**29,4**	**0,0**

NOT 12 Finansiella intäkter / Ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERN	
Mkr		
Finansiella intäkter	**2024**	**2023**
Ränteintäkter övriga	14,7	33,8
Summa	**14,7**	**33,8**

	MODERBOLAG	
Mkr		
Finansiella intäkter	**2024**	**2023**
Ränteintäkter koncernföretag	72,2	54,5
Ränteintäkter övriga	14,1	33,5
Summa	**86,2**	**88,0**

NOT 13 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.

	2024	2023
Materiella anläggningstillgångar, Nyttjanderätt tomträtter		
Ingående värde	181,5	181,5
Tillkommande avtal	0,9	0,0
Utgående värde	**182,4**	**181,5**
Långfristiga skulder, leasingskuld		
Ingående värde	181,5	181,5
Tillkommande avtal	0,9	0,0
Utgående värde	**182,4**	**181,5**
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	**2024**	**2023**
Inom 1 år	6,1	6,1
Mellan 1–5 år	25,2	11,2
Senare än 5 år	34,2	1,5
Summa	**65,5**	**18,8**

2025052201783

NOT 14 Finansiella kostnader / Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	KONCERN	
Finansiella kostnader	**2024**	**2023**
Räntekostnader övriga	293,9	302,5
Övriga finansiella kostnader	5,1	4,9
Summa	**298,9**	**307,4**

Mkr	MODERBOLAG	
Finansiella kostnader	**2024**	**2023**
Räntekostnader koncernföretag	37,7	26,4
Räntekostnader övriga	3,5	10,3
Övriga finansiella kostnader	4,8	4,1
Summa	**46,0**	**40,8**

NOT 15 Bokslutsdispositioner

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024**	**2023**
Erhållna koncernbidrag	66,9	18,7
Lämnade koncernbidrag	-0,8	0,0
Periodiseringsfond	-10,7	0,0
Summa	**55,4**	**18,7**

NOT 16 Skatt på årets resultat

	KONCERN	
Mkr	**2024**	**2023**
Aktuell skatt		
Årets skatteintäkt/skattekostnad	-22,9	-15,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,7	-0,7
Summa aktuell skatt	**-23,6**	**-15,7**
Uppskjuten skatt		
Obeskattade reserver	-7,8	-3,9
Finansiella instrument	-11,9	31,2
Underskottsavdrag	45,4	33,7
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-83,4	-10,5
Summa uppskjuten skatt	**-57,7**	**50,5**
Summa skatt	**-81,3**	**34,8**
Resultat före skatt	306,1	-240,9
Skatt enligt gällande skattesats	-63,1	49,6
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,7	-0,7
Effekt av ej uppbokade underskottsavdrag	-9,5	-5,9
Effekt av resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	2,1	6,5
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,1	8,7
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-20,2	-0,1
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	0,0	-0,1
Ej redovisad uppskjuten skatt på temporära skillnader	10,5	-19,9
Övriga poster	-0,5	-3,3
Summa skattekostnad	**-81,3**	**-34,8**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024**	**2023**
Aktuell skatt		
Årets skatteintäkt/skattekostnad	-6,6	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,5
Summa aktuell skatt	**-6,7**	**-0,5**
Uppskjuten skatt		
Finansiella instrument	-13,9	16,9
Underskottsavdrag	-0,6	0,9
Skillnad mellan fastigheternas bokförda värden och skattemässiga värden	-3,2	-2,7
Summa uppskjuten skatt	**-17,7**	**15,1**
Summa skatt	**-24,4**	**14,6**
Resultat före skatt	-7,0	-147,2
Skatt enligt gällande skattesats	1,4	30,3
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,1	-0,5
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	18,1	0,3
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-48,5	-14,0
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	5,6	0,0
Justering av temporära skillnader	-1,2	0,0
Övriga poster	0,3	-1,5
Summa skattekostnad	**-24,4**	**14,6**

2025052201784

NOT 17 Resultat per aktie

	2024	2023
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie före utspädning	1,11	-1,59
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr per aktie efter utspädning	1,11	-1,59
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	224,8	-206,1
Utdelning hybridobligation	-8,1	-46,9
Årets resultat efter avdrag utdelning hybridobligation	**216,7**	**-253,0**

Resultat per aktie före 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 2024 uppgående till 195 934,8 (159 037,4).

	2024	2023
Antal aktier 31 december	200 374,70	184 124,70
Vägt genomsnittligt antal aktier under året före utspädning	195 934,80	159 037,40

Ingen utspädning finns för räkenskapsåret 2024.

NOT 18 Förvaltningsfastigheter / Byggnad och mark

Mkr	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter	**2024**	**2023**
Ingående balans	12 288,7	12 862,6
Investeringar via bolag	610,0	146,7
Investeringar i nya förvaltningsfastigheter	35,9	0,0
Investeringar i befintliga fastigheter[1]	194,5	349,7
Försäljning	-95,4	-626,2
Försäljning till intresseföretag och joint ventures	0,0	-129,5
Värdeförändring	156,2	-314,6
Utgående redovisat värde	**13 189,9**	**12 288,6**

[1] Investeringar har minskat med 0,0 Mkr (26,7) i statligt investeringsstöd.

Statliga bidrag har minskat anskaffningsvärdet ackumulerat med 141,5 Mkr. Räntekostnad om 33,4 Mkr (29,1) har aktiverats i koncernen under året.

Årets värdeförändring av kvarstående fastigheter uppgick till 165,2 Mkr (-283,1) och årets värdeförändring av avyttrade fastigheter uppgick till -9,0 Mkr (-31,5).

Mkr	MODERBOLAG	
Byggnad och mark	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	1 112,0	1 039,3
Investeringar	8,3	72,7
Utgående anskaffningsvärde	**1 120,3**	**1 112,0**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-245,3	-200,9
Årets avskrivningar	-44,4	-44,4
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-289,7**	**-245,3**
Ingående ackumulerade uppskrivningar	9,9	9,9
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**9,9**	**9,9**
Utgående redovisat värde	**840,5**	**876,6**

Påverkan på periodens resultat	KONCERN	
Mkr	**2024**	**2023**
Fastighetsintäkter	772,5	732,8
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som genererar fastighetsintäkter	-252,0	-250,8
Fastighetskostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererar fastighetsintäkter	-0,9	-1,2

Koncernens förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 148 stycken fastigheter. Fastighetsvärdet fördelar sig på 75 procent (73) bostäder samt 25 procent (27) samhäll/kommersiellt.

Fastigheterna har värderats externt i december 2024 enligt nedan.

Mkr	KONCERN	
Förvaltningsfastigheter enligt	**2024**	**2023**
Extern värdering	11 442,8	8 162,6
Intern värdering	1 596,7	3 786,5
Pågående projekt	150,3	339,5
Utgående redovisat värde	**13 189,8**	**12 288,6**

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

Under räkenskapsåret 2024 har cirka 99 procent av det totala fastighetsbeståndet externvärderats. I december 2024 värderades cirka 87 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 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 femtonårig kalkylperiod använts.

Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda fastighetstransaktioner inom respektive delmarknad.

2025052201785

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 2024, vilket innebär att antalet jämförelseobjekt ökat i slutet av året.

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.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 (definition finns i not 33). Med nivå 3 avses verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Skillnaden mellan bokfört värde och verkligt värde, och därmed orealiserade värdeförändringar, fastställs årligen utifrån värdering.

Värderingsantaganden	2024	2023
Inflation, % 2025 (2024)	1	3
Inflation, % 2026 och framåt (2025 och framåt)	2	2
Kalkylränta, % [1]	4,7–9,0	4,6–9,0
Avkastningskrav, %	2,8–7,0	2,4–8,0

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 sänkts från 3 till 1 procent.

[1] 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 +/- 659 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, drift- och underhållskostnader samt nuvarande vakansgrader utgör observerbar data. Direktavkastningskrav, kalkylränta och långsiktig vakansgrad utgör icke observerbar data.

Känslighetsanalysen ger en förenklad bild då olika antaganden är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav. Det mest väsentliga inbördes sambandet mellan observerbara indata och andra icke observerbara indata är sambandet mellan fastighetens risk i kassaflödet och fastighetens bedömda avkastningskrav. Vakans är ett exempel på 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 fastighetsvärderingen 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 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.

Vid ingången av 2024 låg styrräntan på 4,0 procent. Under året sänktes denna vid fem tillfällen för att vid utgången av 2024 ligga på 2,5 procent. Fortsatta sänkningar av räntor, bättre tillgång på finansiering, lägre avkastningskrav samt ökade kassaflöden beroende på hyreshöjningar kan leda till positiva värdeförändringar under 2025.

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	-793/1 029	-215/265	-1 008/1 294
Kalkylränta	0,5 procentenhet	-263/277	-51/54	-314/331
Marknadshyra	5 procent	689/-689	169/-169	858/-858
Drift och underhåll	*5 procent*	*-183/183*	-31/31	-214/214
Marknadshyra	10 procent	1 378/-1 378	338/-338	1 716/-1 716
Drift och underhåll	10 procent	-366/366	-62/62	-428/428
Långsiktig vakans	5 procentenhet	-616	-206	-822

I tabellen visas effekten av förändring av parametrarna marknadshyra och drift- och underhållskostnader med både 5 och 10 procent. Förändring med 5 procent ligger i linje med utvecklingen under 2024 och 10 procent är ett vedertaget antagande i externa värderares känslighetsanalyser.

Antaganden per segment vid fastställande av verkligt värde

		Bostäder	Samhäll/kommersiellt
Direktavkastning	%	2,8–5,2	4,2–7,0
Kalkylränta	%	4,7–7,2	6,2–9,0
Långsiktig vakans	%	0,0–6,0 [2]	0–25
Drift och underhåll	kr/kvm	225–726	165–1 854

[2] I några av bostadsfastigheterna finns inslag av kommersiella ytor vilket är beaktat i den långsiktiga vakansen.

2025052201786

NOT 19 Maskiner och inventarier

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	13,7	12,8
Investeringar	2,4	0,9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16,1**	**13,7**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10,1	-9,3
Årets avskrivningar	-1,5	-0,8
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11,6**	**-10,1**
Utgående redovisat värde	**4,5**	**3,6**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1,4	1,0
Investeringar	0,1	0,4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1,5**	**1,4**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-0,9	-0,8
Årets avskrivningar	-0,2	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1,1**	**-1,0**
Utgående redovisat värde	**0,4**	**0,5**

NOT 20 Andelar i koncernföretag

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	1 125,1	1 409,9
Investeringar	124,1	17,7
Försäljningar	-4,9	-245,8
Aktieägartillskott	81,3	11,2
Nedskrivning	-94,6	-67,9
Utgående anskaffningsvärden	**1 230,9**	**1 125,2**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag.

Företag	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Antal andelar**	**Kapital-andel, %**	**Bokfört värde 2024-12-31**	**Bokfört värde 2023-12-31**
Amiralsstadens Fastigheter AB	559388-1831	Malmö	0		0,0	0,0
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	28,1
Skattmåsen po Limhamn KB	969716-8814	Malmö		100	40,4	38,5
Svedala Folkets Hus AB	559291-2223	Malmö		0	0,0	4,9
Söderfrö Fastighets AB	556653-9960	Malmö	500	100	6,3	5,5
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	12,6	8,2
Trianon Korpen AB	559257-0146	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Lerteglet 2 AB	556935-0407	Malmö	500	100	9,1	9,1
Trianon Macken AB	556717-8164	Malmö	1 000	100	7,0	15,0
Trianon Mozart I AB	559133-5087	Malmö	50 000	100	11,1	11,1
Trianon Passaren AB	559178-4474	Malmö	500	100	7,0	0,0
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

20250522201787

Företag	Organisations-nummer	Säte	Antal andelar	Kapital-andel, %	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Trianon Resursen AB	556082-2610	Malmö	1 000	100	29,4	32,2
Trianon Sege Park AB	559058-8348	Malmö	500	100	5,2	5,2
Trianon Seved AB	559155-0271	Malmö	500	100	0,0	0,1
Trianon Skrattmåsen AB	556696-8763	Malmö	2 500	100	0,8	0,8
Trianon Skurup AB	559098-6351	Malmö	500	100	15,3	0,0
Trianon Slussen AB	556939-3910	Malmö	500	100	1,4	1,4
Trianon Smedjan AB	559225-5284	Malmö	500	100	0,2	0,1
Trianon Sorgenfri AB	559212-7442	Malmö	500	100	0,5	0,5
Trianon Spiralen 10 KB	969628-2525	Malmö		100	0,2	15,9
Trianon Svedala 25 AB	559165-1558	Malmö	500	100	0,1	0,0
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	12,4
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
Trianon Västeräng AB	559410-8473	Malmö	250	100	0,0	0,0
Trianon Ystad AB	556929-7814	Malmö	500	100	57,8	0,0
Trianon Östergård AB	559250-4848	Malmö	25 000	100	41,2	41,2
Vårsången Invest AB	559023-3788	Malmö	*500*	*100*	*0,1*	*0,1*
					1 230,9	**1 125,2**

Koncernen äger genom ovan nämnda dotterföretag 100 procent i ytterligare 66 bolag, vilka framgår i respektive dotterföretags årsredovisning.

NOT 21 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	533,2	475,2
Förvärv	13,8	11,0
Resultat	10,0	31,7
Årets uttag/Försäljningar	-174,2	0,0
Omklassificering	-13,2	0,0
Aktieägartillskott	37,7	15,3
Utgående anskaffningsvärden	**407,3**	**533,2**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	339,8	324,5
Avgår försäljning	-129,8	0,0
Omklassificering	-13,2	0,0
Nedskrivning andelar i intresseföretag och joint ventures	-15,7	0,0
Aktieägartillskott	37,7	15,3
Utgående anskaffningsvärden	**218,8**	**339,8**

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

Företag	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel, %	Röst-andel, %	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Amiralstaden Fastigheter AB [2]	559388-1831	Malmö	50	50	13,9	0,0
BM Malmö AB [1]	559254-3465	Malmö	45	45	0,0	14,5
Burlöv Center Fastighets AB [2]	559165-1566	Malmö	50	50	346,2	327,6
Landshövdingen Holding AB [2]	559319-3476	Malmö	50	50	0,0	170,0
LerTri Holding AB [2]	559344-9019	Malmö	50	50	23,8	0,5
Stjernplan Tegelstenen 32 AB [1]	559396-7002	Malmö	50	50	23,3	20,5
					407,3	**533,2**

[1] Intresseföretag.
[2] 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	14,5	0,6	0,0
BM Malmö AB	559254-3465	Malmö	40,1	40,0	-39,0
Burlöv Center Fastighets AB	559165-1566	Malmö	798,5	452,3	18,6
Landshövdingen Holding AB [3]	559319-3476	Malmö	-	-	4,3
LerTri Holding AB	559344-9019	Malmö	94,7	70,9	26,1
Stjernplan Tegelstenen 32 AB	559396-7002	Malmö	73,2	49,8	0,0

[3] Andelar sålda under räkenskapsåret 2024.

20250522201788

NOT 22 Övriga värdepappersinnehav

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	150,0	0,0
Förvärv	0,0	150,0
Emission	7,3	0,0
Försäljning	-157,3	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**0,0**	**150,0**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	150,0	0,0
Förvärv	0,0	150,0
Emission	7,3	0,0
Försäljning	-157,3	0,0
Utgående anskaffningsvärde	**0,0**	**150,0**

Övriga värdepappersinnehav relaterar 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 erhölls i december 2023 avseende ej tillträdda fastigheter i samma transaktion. Bolaget har gjort bedömningen att 25 Mkr av handpenningen ej kommer att kunna utnyttjas av motparten. Då handpenningen erhölls i form av andelar i bolaget har beloppet intäktsförts och reducerat förlusten vid försäljning av andelarna. Ett belopp om 30 Mkr har därför redovisats som kortfristig skuld, se not 33. I koncernen redovisas dessa värdepapper till verkligt värde över resultatet, vilket innebär att resultatet vid avyttringen om -88,8 redovisas som värdeförändring övriga andelar i resultaträkningen.

NOT 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Förutbetalda tomträttsavgifter	3,0	3,0
Övriga förutbetalda kostnader	9,6	8,7
Upplupna ränteintäkter	3,3	4,0
Upplupna hyresintäkter	3,9	4,9
Summa	**19,8**	**20,7**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Övriga förutbetalda kostnader	5,5	5,9
Upplupna ränteintäkter	2,6	3,4
Upplupna hyresintäkter	2,1	2,4
Summa	**10,2**	**11,7**

NOT 24 Eget kapital

KONCERN

Kapitalstruktur

Trianon ska ha en stabil kapitalstruktur med låg finansiell risk, innebärande en belåningsgrad som inte långsiktigt ska överstiga 55 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,75 gånger.

Utöver eget kapital finns skulder i balansräkningen som i princip är ränte- och amorteringsfria såsom derivatskuld och uppskjuten skatteskuld och som därför till stor del kan betraktas såsom eget kapital. Belåningsgrad används därför som nyckeltal för kapitalstrukturen istället för soliditetsmått. Av samma skäl återläggs derivatskuld 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.

Vid extra bolagsstämma fattades beslut om riktad kontant nyemission, riktad nyemission till vissa befintliga aktieägare samt riktad kvittningsemission till innehavare av bolagets hybridobligationer. Sammantaget ökades aktiekapitalet i bolaget med 10 156 250 kronor och antalet B-aktier ökade med 16 250 000 aktier. I samband med kvittningsemissionen återköptes bolagets hybridobligationer till ett belopp om 76 Mkr.

Aktiekapital

Innehavare av aktier är berättigade till utdelning som fastställs vid bolagsstämma och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie för A-aktier samt 1/10 dels röst per B-aktie. Alla aktier har samma rätt till koncernens kvarvarande nettotillgångar. Kvotvärdet per aktie uppgår till 0,625 kronor per aktie.

Tillskjutet kapital

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. Efter konvertering av hybridobligationer *till ett nominellt belopp om 370 Mkr till B-aktier uppgår* nominellt utestående belopp till 54 Mkr, vilket redovisas netto efter emissionskostnader.

Övrigt tillskjutet kapital består av inbetalt kapital till bolaget genom nyemission.

Balanserade vinstmedel

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.

MODERBOLAG

Aktiekapital

Aktiekapitalet bestod vid årets slut av 6 084 472 A-aktier med vardera en röst och 194 290 190 B-aktier med vardera 1/10 dels röst, sammanlagt 200 374 662 aktier.

Bundna fonder

Bundna fonder avser reservfond och uppskrivningsfond och får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat

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.

Utdelning

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 i syfte att investera i tillväxt. Målsättningen framöver är att dela ut högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt i enlighet med utdelningspolicyn.

	Antal aktier, tusental	Kvotvärde, kr	Aktiekapital, Mkr
Ingående 2024-01-01	184 124,7	0,625	115,1
Nyemission	11 500,0	0,625	7,2
Emission genom kvittning	4 750,0	0,625	3,0
Utgående 2024-12-31	**200 374,7**	**0,625**	**125,2**

20250522201789

NOT 25 Upplåning

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut		
Långfristiga skulder	4 017,6	5 016,7
Kortfristiga skulder	2 927,3	1 861,1
Summa skuld lån från banker och övriga kreditinstitut	**6 944,9**	**6 877,8**
Skuld obligationslån		
Långfristiga skulder	99,0	222,8
Kortfristiga skulder	299,3	0,0
Summa skuld obligationslån	**398,3**	**222,8**
Övriga skulder		
Långfristiga skulder	18,2	2,9
Summa övriga skulder	**18,2**	**2,9**
Summa långfristig upplåning	4 134,8	5 242,4
Amortering inom 2–5 år	3 870,5	4 137,4
Amortering senare än 5 år	264,3	1 105,0
Summa kortfristig upplåning	**3 226,6**	**1 861,1**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Lån från banker och övriga kreditinstitut		
Långfristiga skulder	0,0	637,7
Kortfristiga skulder	636,3	7,0
Summa skuld lån från banker och övriga kreditinstitut	**636,3**	**644,7**
Skuld obligationslån		
Långfristiga skulder	99,0	222,8
Kortfristiga skulder	299,3	0,0
Summa skuld obligationslån	**398,3**	**222,8**
Skuld koncernbolag		
Långfristiga skulder	1 151,2	1 230,3
Kortfristiga skulder	705,7	546,6
Summa skulder till koncernbolag	**1 856,9**	**1 776,9**
Summa långfristig upplåning	1 250,2	2 090,8
Amortering inom 2–5 år	99,0	860,5
Amortering senare än 5 år	1 151,2	1 230,3
Summa kortfristig upplåning	**1 641,3**	**553,6**

I räntebärande skulder ingick obligationslån om 398,4 Mkr (222,7) redovisat netto minskat med transaktionskostnader. Trianon emitterade i juni 2023 seniora icke säkerställda hållbara obligationer under en ram om 500 Mkr och emitterat belopp uppgick till 300 Mkr vid periodens utgång. Obligationerna har en löptid om 2 år med slutligt förfall i juni 2025 och löper med en ränta om 3M Stibor + 500 baspunkter. I oktober 2024 har nya seniora icke säkerställda hållbara obligationer om 100 Mkr emitterats under en ny ram om 500 Mkr med löptid om 2 år och ränta om 3M Stibor + 215 baspunkter. Obligationslånen är noterade på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.

För övriga villkor vad gäller upplåning se not 3.

NOT 26 Räntederivat

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde skuld	157,3	6,0
Värdeförändring	-57,2	151,3
Anskaffad del via bolag	2,3	0,0
Utgående nettoskuld	**102,4**	**157,3**
Varav långfristig del derivatskuld	94,3	166,9
Varav kortfristig del derivatskuld	15,4	0,0
Varav långfristig del derivatfordran	7,3	9,6

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående redovisat värde skuld	166,9	28,2
Värdeförändring	-59,6	138,7
Utgående nettoskuld	**107,3**	**166,9**
Varav långfristig del derivatskuld	91,9	166,9
Varav långfristig del derivatfordran	15,4	0,0

Under året har värdeförändring om 27,1 Mkr realiserats men samtidigt återinvesterats.

2025052201790

NOT 27 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

Mkr	KONCERN	
Uppskjuten skattefordran	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skatt avseende		
Skattemässiga underskott/ränteavdrag:		
Ingående balans	75,7	29,7
Förändring i balansräkningen	0,0	0,7
Förändring direkt i eget kapital	1,7	11,6
Förändring i resultaträkningen	46,4	33,7
Utgående redovisat värde	**123,8**	**75,7**
Finansiella instrument:		
Ingående balans	34,4	5,8
Förändring i resultaträkningen	-12,4	28,6
Utgående redovisat värde	**22,0**	**34,4**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:		
Ingående balans	0,6	0,0
Förändring i resultaträkningen	0,2	0,6
Utgående redovisat värde	**0,8**	**0,6**
Nyttjanderättstillgångar:		
Ingående balans	37,4	37,4
Förändring i balansräkningen	0,2	0,0
Utgående redovisat värde	**37,6**	**37,4**
Kvittas mot uppskjuten skatteskuld	-37,6	-37,4
Utgående redovisat värde	**146,5**	**110,7**

Mkr	MODERBOLAG	
Uppskjuten skattefordran	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skatt avseende		
Skattemässiga underskott/ränteavdrag:		
Ingående balans	1,6	0,8
Förändring direkt i eget kapital	1,7	11,6
Förändring i resultaträkningen	-2,3	-10,8
Utgående redovisat värde	**1,1**	**1,6**
Finansiella instrument:		
Ingående balans	34,4	5,8
Förändring i resultaträkningen	-12,4	28,6
Utgående redovisat värde	**22,0**	**34,4**
Utgående redovisat värde	**23,1**	**36,0**

Mkr	KONCERN	
Uppskjuten skatteskuld	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skatt avseende		
Obeskattade reserver i koncernföretag:		
Ingående balans	11,5	7,6
Förändring i resultaträkningen	7,8	3,9
Utgående redovisat värde	**19,3**	**11,5**
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:		
Ingående balans	827,9	842,9
Avyttring koncernföretag	1,0	-26,1
Förändring i balansräkningen	2,3	0,0
Förändring i resultaträkningen	83,6	11,1
Utgående redovisat värde	**914,8**	**827,9**
Finansiella instrument:		
Ingående balans	2,0	4,6
Förändring i resultaträkningen	-0,5	-2,6
Utgående redovisat värde	**1,5**	**2,0**
Leasingskuld:		
Ingående balans	37,4	37,4
Förändring i balansräkningen	0,2	0,0
Utgående redovisat värde	**37,6**	**37,4**
Kvittas mot uppskjuten skattefordran	-37,6	-37,4
Utgående redovisat värde	**935,7**	**841,4**

Mkr	MODERBOLAG	
Uppskjuten skatteskuld	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skatt avseende		
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och verkligt värde:		
Ingående balans	15,5	12,8
Förändring i resultaträkningen	3,1	2,7
Utgående redovisat värde	**18,7**	**15,5**
Utgående redovisat värde	**18,7**	**15,5**

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 37.

2025052201791

NOT 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna lönerelaterade kostnader	12,1	11,1
Upplupna räntor	24,9	20,4
Förutbetalda hyresintäkter	86,1	77,5
Övriga poster	17,8	18,3
Summa	**141,0**	**127,3**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Upplupna lönerelaterade kostnader	3,8	3,5
Upplupna räntor	2,1	0,0
Förutbetalda hyresintäkter	11,5	12,0
Övriga poster	1,9	3,5
Summa	**19,2**	**19,1**

NOT 29 Ställda säkerheter

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Säkerheter för kreditfaciliteter:		
Fastighetsinteckningar	7 754,9	7 067,0
Pantsatta aktier nettotillgångar	1 133,4	0,0
Summa	**8 888,3**	**7 067,0**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Säkerheter för kreditfaciliteter:		
Fastighetsinteckningar	719,5	659,4
Pantsatta aktier i dotterföretag	38,0	0,0
Summa	**757,5**	**659,4**

NOT 30 Eventualförpliktelser

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intresseföretag	467,0	617,3
Summa	**467,0**	**617,3**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	6 414,3	5 964,3
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures och intresseföretag	467,0	617,3
Summa	**6 881,3**	**6 581,6**

NOT 31 Övriga kortfristiga fordringar och skulder

Kortfristiga fordringar

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Skattefordran	5,3	3,0
Övriga fordringar	26,6	98,6
Summa	**31,9**	**101,6**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Övriga fordringar	22,6	98,0
Summa	**22,6**	**98,0**

Kortfristiga skulder

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Handpenning	30,0	55,0
Övriga fordringar	25,8	24,6
Summa	**55,8**	**79,6**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Handpenning	30,0	55,0
Övriga fordringar	9,7	2,4
Summa	**39,7**	**57,4**

En handpenning om 55 Mkr erhölls i december 2023 avseende ej tillträdda fastigheter, se not 22. Bolaget har gjort bedömningen att 25 Mkr av handpenningen ej kommer att kunna utnyttjas av motparten.

2025052201792

NOT 32 Kassaflödesanalys

	KONCERN	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys		
Betalt finansnetto		
Erhållen ränta	14,7	33,8
Erlagd ränta	-294,4	-307,4
Erlagd räntekostnad, nyttjanderätter	-6,1	-6,1
Summa betalt finansnetto	**-285,8**	**-279,8**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2,0	1,9
Nettoresultat exploateringsfastigheter	0,0	-1,8
Summa	**2,0**	**0,1**

	MODERBOLAG	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Tilläggsupplysning till kassaflödesanalys		
Betalt finansnetto		
Erhållen ränta	12,1	23,5
Erlagd ränta	-8,3	-27,2
Summa betalt finansnetto	**3,8**	**-3,7**
Justeringar för poster som *inte ingår i kassaflödet:*		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	45,5	45,4
Summa	**45,5**	**45,4**

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:	**2024**	**2023**
Förvaltningsfastigheter	610,0	146,7
Rörelsefordringar	3,5	28,1
Likvida medel	1,7	0,3
Långfristiga skulder	-468,3	-159,0
Övriga rörelseskulder och avsättningar	-23,0	-1,4
Summa nettotillgångar	**123,9**	**14,7**
Avgår: Likvida medel i den förvärvade enheten	-1,7	-0,3
Lösen extern skuld minus upptagande av ny skuld	11,5	34,7
Överenskommen reglering av fordran respektive skuld till säljaren vid förvärv av bolag	-83,5	31,7
Påverkan på likvida medel	50,1	80,8

Avyttrade nettotillgångar via dotterföretag:	**2024**	**2023**
Förvaltningsfastigheter	134,2	749,9
Rörelsefordringar	2,4	6,6
Likvida medel	0,1	6,7
Långfristiga skulder	0,0	-375,6
Uppskjutna skatteskulder	-1,4	-26,1
Kortfristiga skulder	-10,7	-63,3
Övriga rörelseskulder och avsättningar	-75,0	-88,7
Andelar i intresseföretag	0,0	-20,5
Resultat vid avyttring	18,5	41,7
Försäljningspris	**68,1**	**230,8**
Avgår: Likvida medel	-0,1	-6,7
Överenskommen reglering via revers	-50,5	-86,0
Betalning genom aktier	-35,9	-95,0
Reglering av koncernfordran	72,3	82,0
Påverkan på likvida medel	54,1	125,1

KONCERN

		Ej kassaflödespåverkande			
Poster från finansieringsverksamheten	**2023-12-31**	**Kassaflödespåverkande**	**Förvärv/ Försäljning**	**Nyttjanderätt**	**Omklassificering**	**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**

KONCERN

		Ej kassaflödespåverkande			
Poster från finansieringsverksamheten	**2022-12-31**	**Kassaflödespåverkande**	**Förvärv/ Försäljning**	**Nyttjanderätt**	**Omklassificering**	**2023-12-31**
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder	7 289,3	390,1	-372,0	-0,7	0,0	7 306,7
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**7 289,3**	**390,1**	**-372,0**	**-0,7**	**0,0**	**7 306,7**

2025052201793

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
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**2 666,1**	**115,1**	**111,1**	**2 892,3**

MODERBOLAG

Poster från finansieringsverksamheten	2022-12-31	Kassaflödespåverkande	Ej kassaflödespåverkande	2023-12-31
Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder	917,1	-18,9	-9,0	889,2
Skuld koncernbolag	1 362,5	186,6	227,8	1 776,9
Summa skulder från finansieringsverksamheten	**2 279,6**	**167,7**	**218,8**	**2 666,1**

2025052201794

NOT 33 *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	
KONCERN	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fordringar hos intresseföretag	12,6	9,9				
Fordringar hos joint venture	73,9	79,4				
Övriga värdepappersinnehav			0,0	150,0		
Kundfordringar	23,4	19,0				
Övriga fordringar	94,8	113,4				
Upplupna intäkter	7,2	8,9				
Likvida medel	124,5	109,8				
Räntebärande skulder					7 343,2	7 100,6
Leasingskulder					182,4	181,6
Räntederivat skuld			-109,7	-166,9		
Räntederivat fordran			7,3	9,6		
Checkräkningskredit					0,0	21,7
Leverantörsskulder					50,6	64,3
Övriga skulder					44,0	82,5
Upplupna kostnader					54,8	49,8
Summa	**336,4**	**340,4**	**-102,4**	**-7,3**	**7 675,0**	**7 500,5**

Mkr	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden vid resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
MODERBOLAG	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fordringar hos intresseföretag	0,0	9,9				
Fordringar hos joint venture	73,6	68,9				
Fordringar hos koncernföretag	2 526,8	1 995,0				
Övriga värdepappersinnehav	0,0	150,0				
Kundfordringar	9,9	8,6				
Övriga fordringar	73,5	100,9				
Upplupna intäkter	4,7	5,8				
Likvida medel	77,2	74,1				
Skuld till kreditinstitut					636,3	644,7
Räntederivat skuld			-107,3	-166,9		
Checkräkningskredit					0,0	21,7
Leverantörsskulder					8,1	21,7
Skulder till koncernföretag					1 857,6	1 776,9
Obligationslån					398,4	222,8
Övriga kortfristiga skulder					9,7	57,0
Upplupna kostnader					7,8	7,0
Summa	**2 765,7**	**2 413,2**	**-107,3**	**-166,9**	**2 917,9**	**2 751,8**

Verkliga värden
För kortfristiga fordringar och skulder är diskonteringseffekten 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 7 343,2 Mkr (7 100,6), uppgick det verkliga värdet till 7 346,5 Mkr (7 098,2). 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 fastställes 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 värderingstekniker. 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 instrumentet i nivå 3.

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

2025052201795

NOT 34 Händelser efter balansdagen

- Styrelsen föreslog att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2024 i syfte att investera i tillväxt. Målsättningen framöver är att dela ut högst 30 procent av förvaltningsresultatet minskat med betald skatt i enlighet med utdelningspolicyn.
- Trianon vann i början av 2025 priset som "Årets samhällsförbättrare", ett pris som delas ut av Malmö stad.
- Miljardaffär har gjorts med en av Trianons storägare Briban Invest AB, avseende försäljning av fastigheter i Malmö och Skurup. Försäljning sker på bokfört värde och som en del av betalningen inlöses aktier till 22 kr/aktie. Bribans ägande minskar till cirka 14 procent och Olof Anderssons ägande ökar till 30 procent. Affären är villkorad av godkännande på den extra bolagsstämman 25 mars 2025.
- Swapar och fasträntelån har lagts om till rörlig ränta, vilket innebär att säkringsgraden minskat till 56 procent.
- Bruksvärdering av fastigheten Vårsången 6 har slutförts, vilket kommer att höja hyrorna med cirka 2,5 Mkr per år utöver årliga hyreshöjningar. Hyreshöjningen kommer att fasas in under en tvåårsperiod.

NOT 35 Transaktioner med närstående

Följande transaktioner har skett med närstående:

	Försäljning av varor och tjänster till närstående		Ränteintäkter och ränteutgifter med närstående		Inköp av varor och tjänster hos närstående		Fordringar hos närstående		Skulder till närstående	
Mkr	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
KONCERN										
Närståenderelation:										
Intresseföretag	1,6	2,1	0,0	0,7	0,0	0,0	12,6	9,9	0,0	0,0
Joint ventures	1,0	4,6	1,6	1,3	0,0	-0,6	69,5	79,3	0,0	0,0
Övriga närstående	1,1	1,0	0,0	0,0	-0,3	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**3,7**	**7,7**	**1,6**	**2,0**	**-0,3**	**-0,2**	**82,1**	**89,2**	**0,0**	**0,0**
MODERBOLAG										
Närståenderelation:										
Dotterföretag	2,6	2,6	34,5	28,1	-8,7	-3,0	1 957,3	1 658,4	1 151,2	1 230,3
Intresseföretag	1,6	2,1	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	9,9	0,0	0,0
Joint ventures	0,1	3,4	1,6	1,3	0,0	-1,0	69,5	68,8	0,0	0,0
Övriga närstående	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	**4,5**	**8,3**	**36,1**	**30,1**	**-8,7**	**-4,0**	**2 026,8**	**1 737,1**	**1 151,2**	**1 230,3**

Fordringar på joint ventures avser fastigheterna Burlöv center och silorna i Limhamn (Bojen och Fendern).

Moderbolaget har närståendetransaktioner med sina dotterföretag, se not 20.

Med övriga närstående bolag avses ägarbolagen Briban Invest AB respektive Olof Andersson Förvaltnings AB samt de bolag som dessa kontrollerar. Styrelseledamöterna respektive verkställande direktören har bestämmande inflytande i ägarbolagen. Under året har styrelseledamoten Richard Hultin via bolag erhållit konsultarvode om 272 172 kr för managementtjänster utförda åt delägda bolag i koncernen.

Vad gäller styrelsens, VD:s och andra ledande befattningshavares ersättningar, se not 8.

2025052201796

NOT 36 Segmentsredovisning

KONCERN	Totalt		Bostäder		Samhäll/Kommersiellt	
Mkr	jan-dec 2024	jan-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023	jan-dec 2024	jan-dec 2023
Hyresintäkter	768,4	726,6	545,8	516,7	222,6	209,9
Fastighetskostnader	-244,7	-246,6	-178,3	-181,3	-66,4	-65,3
Driftnetto	**523,7**	**480,0**	**367,5**	**335,4**	**156,2**	**144,6**
Räntekostnad nyttjanderätt (tomträtter)	-6,1	-6,1	-6,0	-6,0	-0,1	-0,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	211,5	-254,4	337,2	-199,9	-125,7	-54,5
Segmentsresultat	**729,1**	**219,5**	**698,7**	**129,5**	**30,4**	**90,0**
Ej fördelade poster						
Driftnetto avseende projektfastigheter	-4,2	0,8				
Övriga intäkter och central administration	-58,0	-49,7				
Resultat från intresseföretag och joint ventures	10,0	31,7				
Finansnetto exklusive tomträtter	-284,2	-273,7				
Värdeförändring projektfastigheter	-55,1	-18,2				
Värdeförändring övriga andelar	-88,8	0,0				
Värdeförändring derivat	57,2	-151,4				
Resultat före skatt	**306,1**	**-240,9**				
Skatt på årets resultat	**-81,3**	**34,8**				
Årets resultat	**224,8**	**-206,1**				
Verkligt värde per segment	12 879,7	11 950,0	9 698,9	8 662,4	3 180,8	3 287,6
Verkligt värde projekt	310,1	338,6				
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	**13 189,8**	**12 288,6**	**9 698,9**	**8 662,4**	**3 180,8**	**3 287,6**
Överskottsgrad, %	68,6	67,8	67,3	64,9	70,2	68,9

Verksamheten följs upp per segment. Från och med 2024 slås segmenten samhäll och kommersiellt samman till ett segment. Fastighetsbeståndet delas in i segmenten; bostäder och samhäll/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 6 procent av omsättningen. Koncernens övriga rörelseintäkter är ej fördelade per segment.

Samtliga anläggningstillgångar är belägna i Sverige.

NOT 37 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 583,4 Mkr (315,5), vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster inom koncernen och har därför värderats och redovisats som uppskjuten skattefordran. Utav dessa utgör 581,4 Mkr (310,9) ej utnyttjade ränteavdrag, vilka måste utnyttjas inom 6 år. Övriga 2,0 Mkr (4,6) 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 18, Förvaltningsfastigheter.

NOT 38 Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst.

Till bolagsstämmans förfogande står:	
balanserat resultat	-11,8
överkursfond	1 876,5
årets resultat	-31,4
	1 833,3
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	1 833,3

2025052201797

Underskrifter

Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 maj 2025. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och 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.

Malmö 2025-03-24

Viktoria Bergman
Styrelseordförande

Olof Andersson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

Axel Barchan
Styrelseledamot

Patrik Emanuelsson
Styrelseledamot

Emil Hjalmarsson
Styrelseledamot

Richard Hultin
Styrelseledamot

Sofie Karlsryd
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2025-03-24
Forvis Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2025052201798

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten och hållbarhetsrapporten på sidorna 50–54 respektive 12–19. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4–5, 8–9, 12–19, 35-37, 40-42, 44–47 och 50–89 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 2024 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 2024 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 resultat-räkningen 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 revisorsförordningens (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 revisorsförordningens (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 2024 till 13 189,8 Mkr och värdeförändringarna till 156,4 Mkr. Koncernens förvaltningsfastigheter utgör 92% av de totala tillgångarna per 31 december 2024. 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 18 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 1–3, 6–7, 10–11, 20–34, 38-39, 43, 48–49 och 90–104. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror 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

20250522201799

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 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 2024 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 betryggande sätt. 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 betryggande sätt.

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 tillkommande 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 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 2024.

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 värdepappersmarknaden, 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.

2025052201800

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 50-54 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 12-19 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 2024 och har varit bolagets revisor sedan juni 2016.

Huvudansvarig revisor, Anders Persson, företrädande Forvis Mazars har varit bolagets revisor sedan 2019.

Malmö 2025-03-24
Forvis Mazars AB

Anders Persson
Auktoriserad revisor

Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

20210522 001

Värdeskapande projekt i Burlöv

I Burlöv äger vi tillsammans med Wallfast stationsnära fastigheter och byggrätter till ett värde av 1,4 Mdkr. Sedan december 2020 har vi utvecklat Burlöv Center från en uthyrningsgrad på cirka 40 procent till nuvarande 85 procent samt sålt byggrätter i området. Vi driver detaljplan för bostäder på ytterligare 100 000 kvm BTA och har en färdig detaljplanerad byggrätt på 18 000 kvm BTA. I bild Kv Hanna i direkt anslutning till Burlövs nya station med tåg var sjätte minut till centrala Malmö och Lund på 5 respektive 7 minuter.

2025052201802

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
Driftnettot 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.

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

Fastighetsvärde kr 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.

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 tolvmånadersperiod.

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 fastigheternas 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 102.*

2025052201803

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 *färdigställts eller är under uppförande kommer* att hålla en låg energiförbrukning 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 7 sidan 72. 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

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder (2)	Absolut omsättning (3), MSEK	Andel av omsättning (4), %	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5), %	Anpassning till klimatförändringar (6), %	Vatten och marina resurser (7), %	Cirkulär ekonomi (8), %	Föroreningar (9), %	Biologisk mångfald (10), %	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11), J/N	Anpassning till klimatförändringar (12), J/N	Vatten och marina resurser (13), J/N	Cirkulär ekonomi (14), J/N	Föroreningar (15), J/N	Biologisk mångfald och ekosystem (16), J/N	Minimiskyddsåtgärder (17), J/N	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2024 (18), %	Taxonomiförenlig andel av omsättningen, år 2023 (19), %	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E	Kategori (omställningsverksamhet) (21) T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	96,4	12														12	10		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	676,1	88														88	90		
Totalt (A.1 + A.2)		772,5	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)		772,5	100																	

2025052201804

Driftsutgifter/Opex

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder (2)	Absoluta driftsutgifter (3), MSEK	Andel av driftsutgifter (4) %	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5), %	Anpassning till klimatförändringar (6), %	Vatten och marina resurser (7), %	Cirkulär ekonomi (8), %	Föroreningar (9), %	Biologisk mångfald (10), %	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11), J/N	Anpassning till klimatförändringar (12), J/N	Vatten och marina resurser (13) J/N	Cirkulär ekonomi (14) J/N	Föroreningar (15) J/N	Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N	Miniminiskyddsåtgärder (17) J/N	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2024 (18), %	Taxonomiförenlig andel av kapitalutgifterna, år 2023 (19), %	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E	Kategori (omställningsverksamhet) (21) T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	4,1	8														8	7		
A.2. Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	49,4	92														92	93		
Totalt (A.1 + A.2)		53,5	100														100	100		
B. VERKSAMHETER SOM INTE OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
Driftsutgifter för verksamheter som inte omfattas av taxonomin (B)		0,0	0																	
Totalt (A + B)		53,5	100																	

Kapitalutgifter/Capex

Ekonomiska verksamheter	Kod/koder (2)	Absoluta kapitalutgifter (3), MSEK	Andel av kapitalutgifter (4), %	Kriterier för väsentligt bidrag: Begränsning av klimatförändringar (5), %	Anpassning till klimatförändringar (6), %	Vatten och marina resurser (7), %	Cirkulär ekonomi (8), %	Föroreningar (9), %	Biologisk mångfald (10), %	Kriterier avseende att inte orsaka betydande skada (DNSH): Begränsning av klimatförändringar (11), J/N	Anpassning till klimatförändringar (12), J/N	Vatten och marina resurser (13) J/N	Cirkulär ekonomi (14) J/N	Föroreningar (15) J/N	Biologisk mångfald och ekosystem (16) J/N	Miniminiskyddsåtgärder (17) J/N	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2024 (18), %	Taxonomiförenlig andel av driftsutgifterna, år 2023 (19), %	Kategori (möjliggörande verksamhet) (20) E	Kategori (omställningsverksamhet) (21) T
A. VERKSAMHETER SOM OMFATTAS AV TAXONOMIN																				
A.1. Miljömässigt hållbara (taxonomiförenliga) verksamheter																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	0,0	0														0	0		
A.2 Verksamheter som omfattas av taxonomin men som inte är miljömässigt hållbara (ej taxonomiförenliga)																				
Förvärv och ägande av byggnader	7.7	163,1	84														84	26		
Uppförande av nya byggnader	7.1	31,4	16														16	74		
Totalt (A.1 + A.2)		194,5	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)		194,5	100																	

2025052201805

Fastighetsregister

BOSTADSFASTIGHETER

Fastighetsinnehav	Typ	Område
Almen 1	Bostad	Ystad
Almen 3	Bostad	Ystad
Almen 5	Bostad	Ystad
Almen 7	Bostad	Ystad
Alven 26	Bostad	Malmö
Ankan 2	Bostad	Malmö
Ankan 14	Bostad	Malmö
Arlöv 21:181	Bostad	Burlöv
Badmössan 1	Bostad	Malmö
Basunen 3	Bostad	Malmö
Beckasinen 11	Bostad	Malmö
Björnen 6	Bostad	Skurup
Björnen 8	Bostad	Skurup
Brockfågeln 11	Bostad	Malmö
Bryggan 1	Bostad	Malmö
Bäverungen 5	Bostad	Stockholm
Centralköket 1	Bostad	Malmö
Concordia 35	Bostad	Malmö
Dalkarlen 22	Bostad	Landskrona
Delfinen 14	Bostad	Malmö
Delfinen 15	Bostad	Landskrona
Delfinen 16	Bostad	Landskrona
Docenten 1	Bostad	Malmö
Docenten 4	Bostad	Malmö
Docenten 7	Bostad	Malmö
Docenten 8	Bostad	Malmö
Draken 16	Bostad	Landskrona
Draken 17	Bostad	Landskrona
Drömmen 12	Bostad	Malmö
Folkvisan 3	Bostad	Malmö
Fredrik 16	Bostad	Skurup
Fredrik 17	Bostad	Skurup
Fritz 14	Bostad	Malmö
Fritz 2	Bostad	Malmö
Gjörloff 5	Bostad	Landskrona
Gnistan 4	Bostad	Malmö
Gåsen 2	Bostad	Malmö
Gåsen 8	Bostad	Malmö
Hermodsdal 4	Bostad	Malmö
Hermodsdal 5	Bostad	Malmö
Hjorten 46	Bostad	Landskrona
Hoppet 8	Bostad	Landskrona
Häggen 13	Bostad	Malmö
Hälsingör 2	Bostad	Malmö
Hämplingen 8	Bostad	Malmö
Jordlotten 9	Bostad	Malmö
Kil 1	Bostad	Malmö
Korpen 14	Bostad	Landskrona
Korpen 42	Bostad	Malmö
Laboratorn 1	Bostad	Malmö
Laboratorn 6	Bostad	Malmö
Lejonet 2	Bostad	Skurup
Lektorn 5	Bostad	Malmö
Lerteglet 1	Bostad	Malmö
Lerteglet 2	Bostad	Malmö
Linné 44	Bostad	Landskrona
Macklean 25	Bostad	Skurup
Motetten 2	Bostad	Malmö
Murteglet 1	Bostad	Malmö
Mårten 16	Bostad	Skurup
Najaden 9	Bostad	Landskrona
Nimrod 26	Bostad	Landskrona
Notarien 1	Bostad	Malmö
Nyborg 22	Bostad	Malmö
Onsjö 7	Bostad	Malmö
Orten 8	Bostad	Malmö
Oscar II 20	Bostad	Landskrona
Passaren 2	Bostad	Skurup
Pelikanen 17	Bostad	Landskrona
Pelikanen 21	Bostad	Landskrona
Professorn 14	Bostad	Malmö
Professorn 15	Bostad	Malmö
Professorn 4	Bostad	Malmö
Professorn 5	Bostad	Malmö
Professorn 6	Bostad	Malmö
Safiren 1	Bostad	Landskrona
Slussen 2	Bostad	Malmö
Stacken 1	Bostad	Malmö
Stacken 13	Bostad	Malmö
Stacken 9	Bostad	Malmö
Strutsen 26	Bostad	Malmö
Svedala 1:87	Bostad	Svedala
Svedala 59:2	Bostad	Svedala
Svedala 59:3	Bostad	Svedala
Torna 8	Bostad	Malmö
Urberget 1	Bostad	Skurup
Uret 2	Bostad	Malmö
Vakteln 10	Bostad	Malmö
Vakteln 3	Bostad	Malmö
Vallhunden 8	Bostad	Stockholm
Vallmon 2-7	Bostad	Skurup
Vågen 6	Bostad	Malmö
Vårsången 6	Bostad	Malmö
Vårsången 8	Bostad	Malmö
Örmölla 13:257-277	Bostad	Skurup
Östergård 3	Bostad	Skurup
Östra Förstaden 27	Bostad	Landskrona

SAMHÄLL/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
Mercurius 5	Samhäll/ kommersiell	Malmö
Månskäran 1	Samhäll/ kommersiell	Malmö
Nötskrikan 18	Samhäll/ kommersiell	Malmö
Paulina 47	Samhäll/ kommersiell	Malmö
Residenset 4	Samhäll/ kommersiell	Malmö

2025052201806

SAMHÄLL/KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Fastighetsinnehav	Typ	Område
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
Blåklockan 13	Projekt	Vimmerby
Bunkeflostrand 155:3	Projekt	Malmö
Centralköket 3	Projekt	Malmö
Gullvivan 5	Projekt	Vimmerby
Husie 172:75	Projekt	Malmö
Hässleholm Vittsjö 3:422	Projekt	Hässleholm
Kåsören 1	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
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
Smeden 16	Bostad	Osby
Smedjan 2	Projekt	Malmö
Tågarp 15:4 (Burlöv Center)	Kommersiell	Burlöv

20250522201807

Flerårsöversikt

Trianon presenterar vissa finansiella mått i årsredovisningen 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 94.

Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen för perioden 2022–2024.

- Förvaltningsresultatet ska öka med 12 procent årligen
- Avkastning på eget kapital ska överstiga 12 procent över en konjunkturcykel
- Belåningsgrad ska ej överstiga 60 procent
- Räntetäckningsgrad ska överstiga 1,75 ggr

Styrelsen beslutade om ny affärsplan 2025–2030 med nya finansiella mål och hållbarhetsmål samt ny utdelningspolicy. Se sidorna 8–9.

Finansiella	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Avkastning på eget kapital, %	4,3	-3,9	3,2	31,3	16,7	12,7	13,6	20,0	44,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,64	1,67	2,49	3,15	3,45	2,59	2,38	3,11	3,87
Soliditet, %	37,9	36,8	38,9	38,6	35,3	34,6	34,2	37,2	34,0
Genomsnittlig ränta, %	3,9	3,9	2,2	1,9	2,3	2,4	2,6	2,1	2,0
Förvaltningsresultat, Mkr	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, %	9,3	-29,7	-8,4	12,9	26,4	35,6	12,2	42,2	26,2
Resultat före skatt, Mkr	306,1	-240,9	201,9	1 666,0	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Periodens totalresultat, Mkr	224,8	-206,1	171,4	1 310,5	537,4	307,1	267,0	340,2	401,9
Eget kapital, Mkr	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	5 364,5	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	6 306,7	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	6 256,1	5 781,8	5 730,6	5 677,5	3 780,4	3 006,0	2 398,8	2 126,0	1 469,8
Balansomslutning, Mkr	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	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Antal utestående aktier, tusental[1]	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[1]	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	27,02	27,27	34,11	33,23	23,57	19,41	14,39	12,78	10,51
Eget kapital per aktie, kr[2]	26,77	26,58	31,14	30,60	20,58	16,82	14,39	12,78	10,51
Resultat per aktie, kr[1]	1,11	-1,59	0,84	8,41	3,31	2,14	1,86	2,54	3,57
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,91	1,02	1,48	6,70	6,07	5,13	3,81	3,71	2,92
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	31,47	32,09	39,35	38,79	28,22	23,20	17,45	15,47	13,07
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr[2]	31,22	31,40	36,38	36,16	25,23	20,61	17,45	15,47	13,07

[1] Definition enligt IFRS.
[2] 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	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Hyresintäkter, Mkr	772,5	732,8	688,3	618,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Driftsöverskott, Mkr	530,3	498,3	439,6	396,0	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Hyresvärde, Mkr	882,3	820,3	798,4	737,8	653,4	557,8	437,9	365,6	231,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,8	96,1	95,2	95,0	94,5	93,5	89,2	85,0	96,0
Överskottsgrad, %	68,6	67,8	62,6	64,1	66,6	64,0	61,7	62,5	64,0
Förvaltningsmarginal, %	59,0	58,0	52,4	64,5	55,9	54,6	51,8	52,4	53,2
Belåningsgrad, %	54,7	57,1	54,6	53,5	55,7	55,1	56,6	53,6	56,4
Belåningsgrad i förhållande till balansomslutning, %	50,5	51,5	50,9	49,9	51,1	52,4	55,3	51,7	53,6
Driftnetto genom belåning, %	7,7	7,4	6,6	6,2	7,3	6,8	6,7	6,9	6,4
Andel bostadsfastigheter, %	75	73	73	75	66	64	61	55	-
Uthyrningsbar yta exkl. garage, tkvm	492	455	491	488	402	341	272	223	158

2025052201808

Härledning av nyckeltal

Mkr, om inget annat anges	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Hyresintäkter	772,5	732,8	688,3	618,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Övriga intäkter	10,7	15,7	16,3	5,5	2,6	6,7	3,6	2,5	1,7
Fastighetskostnader	-252,9	-252,0	-273,4	-227,6	-187,3	-167,6	-135,5	-100,7	-64,5
Driftnetto	**530,3**	**496,5**	**431,2**	**396,0**	**368,5**	**285,5**	**212,6**	**163,5**	**111,6**
Överskottsgrad, %	**68,6**	**67,8**	**62,6**	**64,1**	**66,6**	**64,0**	**61,7**	**62,5**	**64,0**
Eget kapital	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
Balansomslutning	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
Soliditet, %	**37,9**	**36,8**	**38,9**	**38,6**	**35,3**	**34,6**	**34,2**	**37,2**	**34,0**
Räntebärande skulder, långfristiga	4 116,6	5 239,5	4 127,0	3 454,2	4 059,6	850,1	1 814,7	1 657,3	1 848,3
Räntebärande skulder, kortfristiga	3 226,6	1 861,1	2 980,4	3 412,4	1 486,6	3 714,9	1 553,1	900,3	32,3
Checkräkningskredit	0,0	21,7	0,0	0,0	0,0	0,0	5,1	0,0	8,4
Likvida medel	-124,5	-109,8	-90,0	-87,4	-280,1	-177,7	-30,0	-44,1	-23,2
Räntebärande nettoskuld	7 218,6	7 012,4	7 017,4	6 779,1	5 266,1	4 387,3	3 342,9	2 513,5	1 865,8
Förvaltningsfastigheter	13 189,8	12 288,6	12 862,6	12 665,5	9 462,3	7 958,4	5 904,9	4 692,9	3 306,1
Belåningsgrad, %	**54,7**	**57,1**	**54,6**	**53,5**	**55,7**	**55,1**	**56,6**	**53,6**	**56,4**
Resultat före skatt	306,1	-240,9	201,9	1 666,0	651,4	387,6	306,7	431,8	503,5
Återläggning av värdeförändringar, förvaltningsfastigheter och derivat	-124,9	424,0	38,1	-1 377,7	-343,9	-210,4	-171,1	-308,3	-376,8
Återläggning av finansnetto	284,2	273,6	151,9	90,2	85,7	66,6	49,1	23,2	13,8
Justerat resultat före skatt	465,5	456,7	392,0	378,5	393,2	243,8	184,7	146,7	140,5
Finansnetto	-284,2	-273,6	-151,9	-90,2	-85,7	-66,6	-49,1	-23,2	-13,8
Räntekostnader derivat	0,0	-0,1	-11,2	-30,0	-28,4	-27,4	-28,4	-24,0	-22,5
Totala räntekostnader inklusive räntekostnader derivat	-284,2	-273,7	-163,1	-120,2	-114,1	-94,0	-77,5	-47,2	-36,6
Räntetäckningsgrad, ggr	**1,64**	**1,67**	**2,49**	**3,15**	**3,45**	**2,59**	**2,38**	**3,11**	**3,87**
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	224,8	-206,1	171,4	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Beräknat årstakt	224,8	-206,1	171,4	1 305,0	519,7	309,6	255,8	318,9	401,9
Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 195,9	5 245,6	5 421,5	4 172,8	3 103,1	2 440,3	1 886,4	1 593,4	908,4
Avkastning på eget kapital, %	**4,3**	**-3,9**	**3,2**	**31,3**	**16,7**	**12,7**	**13,6**	**20,0**	**44,2**

2025052201809

Mkr, om inget annat anges	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	5 415,0	5 020,3	5 372,9	5 217,3	3 532,3	2 830,9	1 978,4	1 757,2	1 181,5
Återläggning av uppskjuten skatt	935,7	841,4	855,1	857,3	586,8	467,3	372,9	324,7	232,4
Återläggning av derivatskuld	109,7	166,9	28,2	70,9	166,5	133,5	79,0	67,0	78,3
Återläggning av derivatfordran	-7,3	-9,6	-22,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Återläggning av uppskjuten skattefordran	-146,5	-110,7	-35,5	-55,5	-57,4	-47,7	-31,5	-22,9	-22,4
Långsiktigt substansvärde	**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**
Avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	-50,6	-126,6	-467,8	-412,5	-447,8	-378,0	0,0	0,0	0,0
Långsiktigt substansvärde efter avdrag för eget kapital hänförligt till hybridobligationer	**6 256,1**	**5 781,8**	**5 730,6**	**5 677,5**	**3 780,4**	**3 006,0**	**2 398,8**	**2 126,0**	**1 469,8**
Driftnetto	530,3	498,3	439,6	396,0	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Central administration	-68,7	-67,2	-72,9	-55,5	-52,9	-35,8	-34,1	-26,3	-18,9
Räntekostnader nyttjanderätter	-6,1	-6,1	-6,1	-6,4	-6,4	-5,8	0,0	0,0	0,0
Förvaltningsöverskott	455,5	425,1	360,6	334,1	309,2	243,9	178,5	137,2	92,7
Hyresintäkter	772,5	732,8	688,3	518,1	553,2	446,4	344,5	261,7	174,4
Förvaltningsmarginal, %	**59,0**	**58,0**	**52,4**	**64,5**	**55,9**	**54,6**	**51,8**	**52,4**	**53,2**
Driftnetto	530,3	498,3	439,6	396,0	368,5	285,5	212,6	163,5	111,6
Återläggning av fastighetsadministration	22,2	22,7	21,1	21,4	18,0	16,0	12,0	9,8	7,0
Driftnetto exkl adminkostnader	552,5	521,0	460,6	417,4	386,5	301,5	224,6	173,3	118,6
Beräknat årstakt	552,5	521,0	460,6	417,4	386,5	301,5	224,6	173,3	118,6
Nettoskuld	7 218,6	7 012,4	7 017,4	6 779,2	5 266,1	4 409,0	3 342,9	2 513,5	1 865,8
Driftnetto genom belåning, %	**7,7**	**7,4**	**6,6**	**6,2**	**7,3**	**6,8**	**6,7**	**6,9**	**6,4**

2025052201810

5-årsöversikt Hållbarhet

Nyckeltal hållbarhet	2024	2023	2022	2021	2020
Koldioxidutsläpp ton CO_2-ekvivalenter (tCO_2e)					
Scope 1					
Biogas för uppvärmning, tCO_2e	0,2	0,3	0,5	0,3	0,1
Drivmedel från servicebilar, tCO_2e	30,3	35,9	35,7	33,2	31,0
Scope 2					
Fjärrvärme, tCO_2e	5 904,8	3 955,9	3 960,2	4 179,1	3 871,5
El market-based, tCO_2e	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
El location-based, tCO_2e [1]	1 021,9	-	-	-	-
Scope 3					
Kategori 3 – Bränsle- och energirelaterade aktiviteter, tCO_2e	272,3	-	-	-	-
Kategori 6 – Tjänsteresor, tCO_2e	4,7	6,2	5,7	2,9	-
Summa Scope 1-2 i jämförbart bestånd					
Scope 1-2, tCO2e	5 910,4	-	-	4 212,6	-
Scope 1-2, kg CO2e/kvmAtemp [2]	10,5	-	-	9,2	-
Värmeförbrukning					
Fjärrvärmeförbrukning normalårskorrigerad, kWh/m² Atemp	90	91	90	100	99
Biogasförbrukning normalårskorrigerad, kWh/m² Atemp	2	3	4	1	1
Elförbrukning, kWh/kvm Atemp	25	27	29	30	30
Summa, kWh/kvm Atemp	**117**	**121**	**124**	**131**	**130**
Vattenförbrukning, m³/kvm	1,39	1,34	1,40	1,45	1,51
Egenproducerad direkt/indirekt förnybar energi					
Produktion solceller, MWh	1 785	2 764	2 973	2 321	567
Installerad effekt, MW	0,82	2,59	2,44	2,33	2,10
Andel egenproducerad el av total elförbrukning, %	10	15	15	13	4
Kostnadseffektiva renoveringar					
Antal renoverade lägenheter	84	109	151	186	132
Medarbetare					
Genomsnittligt antal anställda	86	90	93	82	69
Varav andel kvinnor, %	41	40	44	42	41
Andel kvinnor i chefsposition, %	44	42	44	43	42
Frisktal, %	97	95	95	95	94

[1] Kategori vilken Trianon börjat mäta 2024 därav inga historiska värde.
[2] 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_2e
En koldioxidekvivalent, CO_2e, 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
Normalårskorrigering 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.

20250522201811

Information

Information om årsstämma i Trianon
Årsstämma i Fastighets Aktiebolaget Trianon (publ) kommer att hållas torsdagen den 15 maj 2025 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 onsdagen den 7 maj 2025, dels anmält sig till stämman senast fredagen den 9 maj 2025.

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 onsdagen den 7 maj 2025. Sådan registrering kan vara tillfällig (s.k. rösträttsregistrering) och begärs hos förvaltaren enligt förvaltarens rutiner i sådan tid i förväg som förvaltaren bestämmer. Rösträttsregistrering som har gjorts av förvaltaren senast fredagen den 7 maj 2025 kommer att beaktas vid framställningen av aktieboken.

I bolaget finns totalt 200 374 662 aktier, varav 6 084 472 A-aktier och 194 290 190 B-aktier, som totalt berättigar till 25 513 491 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. 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, och sänds till aktieägare som begär det.

Finansiell kalender
Delårsrapport Q1 2025 2025-05-06
Årsstämma 2025 2025-05-15
Delårsrapport Q2 2025 2025-07-11
Delårsrapport Q3 2025 2025-11-07

Rapporterna kommer att finnas tillgängliga på www.trianon.se

För ytterligare information kontakta:

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

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

TRIANON

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
Org. nr. 556183-0281
www.trianon.se