

Årsredovisning för
Trianon Svedala 8:16 AB
556680-8480

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-19
Underskrifter	19

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trianon Svedala 8:16 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på bolagsstämman 2023-03-17. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2023-03-17


Olof Andersson
Styrelseordförande

Årsredovisning för
Trianon Svedala 8:16 AB
556680-8480

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-19
Underskrifter	19

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Svedala 8:16 AB, 556680-8480 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Bolaget, som har sitt säte i Malmö, äger och förvaltar fastigheten Svedala 8:16 i Svedala kommun. Fastigheterna utgörs av både lokaler och hyreslägenheter och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 3 405 kvm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande år eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Under räkenskapsåret ändrades bolagsnamnet till Trianon Svedala 8:16 AB. Under räkenskapsåret har företaget börjat tillämpa RFR2-redovisning för juridisk person, då moderbolaget tillämpar RFRS i dess koncernredovisning.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighets AB Trianon, org.nr. 556183-0281, med säte i Malmö. Moderföretaget upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2018/2019
Nettoomsättning	3 120 570	3 065 630	2 426 649	3 281 560
Resultat efter finansiella poster	298 529	1 397 234	730 637	437 496
Soliditet %	21	20	15	13

Definitioner: se not 23

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	3 940 568
Årets resultat	192 517
Totalt	4 133 085
Balanseras i ny räkning	4 133 085
Summa	4 133 085

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	4	3 120 570	3 065 630
		<u>3 120 570</u>	<u>3 065 630</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5	-1 551 205	-867 582
Övriga externa kostnader	6	-450 173	-83 167
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-484 015	-487 621
Rörelseresultat		<u>635 177</u>	<u>1 627 260</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	7	49 612	6 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-386 260	-236 511
Resultat efter finansiella poster		<u>298 529</u>	<u>1 397 234</u>
Bokslutsdispositioner	9	-31 008	-320 000
Resultat före skatt		<u>267 521</u>	<u>1 077 234</u>
Skatt på årets resultat	10	-75 004	-200 425
Övriga skatter		-	57 126
Årets resultat		<u>192 517</u>	<u>933 935</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	19 699 082	20 137 286
Byggnadsinventarier	12	258 717	289 159
		<u>19 957 799</u>	<u>20 426 445</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		3 000 000	-
Uppskjuten skattefordran	13	152	-
		<u>3 000 152</u>	<u>-</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 957 951</u>	<u>20 426 445</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	14	45 000	-
Aktuell skattefordran		74 313	-
Övriga fordringar		11 799	34 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 399	55 265
		<u>140 511</u>	<u>89 973</u>
Kassa och bank		798 699	3 507 230
Summa omsättningstillgångar		<u>939 210</u>	<u>3 597 203</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>23 897 161</u>	<u>24 023 648</u>

2023032902331

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 940 568	3 006 633
Årets resultat		192 517	933 935
		4 133 085	3 940 568
Summa eget kapital		4 233 085	4 040 568
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	16	914 000	882 992
		914 000	882 992
Avsättningar			
Avsättningar för övriga skatter		19 356	-
		19 356	-
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut	17	17 437 500	17 937 500
		17 437 500	17 937 500
Kortfristiga skulder	14		
Skulder till kreditinstitut	17	500 000	500 000
Leverantörsskulder		344 844	129 978
Skatteskulder		44 770	108 328
Övriga kortfristiga skulder		-	55 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	403 606	368 291
		1 293 220	1 162 588
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 897 161	24 023 648

Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	100 000	2 551 329	455 304
Omföring av föregående års resultat		455 304	-455 304
Årets totalresultat			933 935
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	100 000	3 006 633	933 935
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	100 000	3 006 633	933 935
Omföring av föregående års resultat		933 935	-933 935
Årets totalresultat			192 517
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	100 000	3 940 568	192 517

2023032902333

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		635 177	1 627 259
Finansiella poster		-336 648	-230 026
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	20	453 573	457 178
		752 102	1 854 411
Betald inkomstskatt		-617 230	-391 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		134 872	1 462 702
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		68 774	-6 781
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		617 749	516 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten		821 395	1 972 864
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		15 073	-79 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten		15 073	-79 020
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-500 000	-500 000
Tillkommande fordringar koncernbolag		-3 045 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 545 000	-500 000
Årets kassaflöde		-2 708 532	1 393 844
Likvida medel vid årets början		3 507 230	2 113 386
Likvida medel vid årets slut		798 698	3 507 230

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Trianon Svedala 8:16 AB med org.nr 556680-8480 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Svedala 8:16 i Svedala kommun.

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighets AB Trianon, org.nr. 556183-0281, med säte i Malmö. Moderföretaget upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår.

Not 2 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Fastighets AB Trianon AB, 556183-0281, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Bolaget har således övergått från K2 till RFR 2. De nya redovisningsprinciperna tillämpas för första gången räkenskapsåret 2022 med övergångstidpunkt per 2022-01-01, vilket innebär att balansräkningar per 2022-01-01 samt 2022-12-31 och resultaträkningen 2022 omräknas i enlighet med de nya redovisningsprinciperna. Bolaget har ej valt några av de möjliga övergångsreglerna. Övergången har ej haft någon effekt på de finansiella rapporterna, mer än en utökad upplysningsplikt.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter som aviseras kvartalsvis i förskott.

Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Rörelsekostnader samt finansiella tillgångar och skulder

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive 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. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Vilket för närvarande är 20,6%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt 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 bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar och redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter, mark och/eller byggnader, som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Upplysning lämnas i not, enligt IAS 40, om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
Förvaltningsfastigheter	50
Byggnadsinventarier	5
Hyresgästpassningar	5

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivningar redovisas som kostnad i årets resultat.

Finansiella instrument

Bolaget tillämpar inte värderingsreglerna i IFRS 9. Detta innebär att finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna fordringar hos koncernföretag samt bland skulderna skulder till kreditinstitut, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Företagets affärsmodell för att hantera tillgången samt karaktären på tillgångens avtalade kassaflöden utgör underlag för klassificering och värdering varvid de finansiella tillgångarna klassificeras i följande kategori:

- Finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde

Samtliga finansiella skulder klassificeras i följande kategori:

- Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden.
- De avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader.

Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplupet anskaffningsvärde

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt i förekommande fall kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. För redovisade räkenskapsår finns inga kortfristiga placeringar.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver som uppkommer genom bokslutsdispositioner i resultaträkningen redovisas i balansräkningen utan att dela upp posten i eget kapital och uppskjuten skatt och den temporära skillnaden särredovisas därmed ej.

Avsättningar och eventualförpliktelser

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventualförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Aktieägartillskott redovisas över eget kapital.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att kunna upprätta redovisning enligt RFR 2 måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst redovisat värde för förvaltningsfastigheter, samt upplysning om verkligt värde (se not 11). Redovisat värde bedöms löpande mot beräknat verkligt värde. I det fall verkligt värde understiger redovisat värde kommer detta att påverka resultaträkningen negativt. Vid framtagande av verkligt värde krävs bedömningar av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjort framgång av not 11.

Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 10-15 år. I hyresaviseringarna ingår även tillägg såsom exempel el, värme och fastighetskatt. 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 på 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 fastighetskatt redovisas som intäkt i den period den avser.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

kl

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	2 673 965	2 480 052
Senare än 5 år	349 807	2 374 422
	<u>3 023 772</u>	<u>4 854 474</u>

Uppgifter enligt ovan avser bashyra enligt gällande hyresavtal utan tillägg och vidaredebiteringar.

Not 5 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El- och värmekostnader	633 021	281 592
Övriga driftskostnader	49 539	56 912
Reparation och underhåll	625 925	284 279
Fastighetsskatt	118 182	125 646
Övriga fastighetskostnader	124 538	119 153
Summa	1 551 205	867 582

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	418 621	-

Köp- och försäljningstransaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor.

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	45 000	-
Ränteintäkter, övriga	4 612	6 485
Summa	49 612	6 485

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nedskrivning av koncernmellanhavanden	386 260	236 511
Summa	386 260	236 511

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	90 000	320 000
Periodiseringsfond, årets återföring	-58 992	-
Summa	31 008	320 000

Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-55 800	-200 425
Uppskjuten skatt	-19 204	-
	-75 004	-200 425

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	Procent	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	267 521		1 077 234
Skatt enligt gällande skattesats	20,6% -55 109	20,6%	-221 910
Ej skattepliktiga intäkter	4		-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-1 639		-
Övrigt Justering av temporära skillnader	-18 260		21 485
Årets skattekostnad	-75 004		-200 425

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 568 185	27 458 721
-Nyanskaffningar	15 369	109 464
Vid årets slut	27 583 554	27 568 185
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 430 899	-6 973 722
-Årets avskrivning	-453 573	-457 177
Vid årets slut	-7 884 472	-7 430 899
Redovisat värde vid årets slut	19 699 082	20 137 286
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

Bolagets förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Forum Fastighetsekonomi AB har värderat bolagets fastighet.

Förvaltningsfastigheter värderats minst en gång per år av externa värderingsinstitut med erkända kvalifikationer. Värderingarna har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingarna har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter. Till detta kommer nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För värderingarna har en femtonårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats. Värderingen av bolagets fastighet har skett med indata hänförlig till nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknigen
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 4% - 5%

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	608 780	608 780
	608 780	608 780
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-319 621	-289 177
-Årets avskrivning	-30 442	-30 444
	-350 063	-319 621
Redovisat värde vid årets slut	258 717	289 159

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Förändring i resultaträkningen	152	-
Utgående redovisat värde	152	-

Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

Finansiella instrument

Bolaget finansieras med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Trianonkoncernens finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver koncernledningens godkännande. Ansvar för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicy skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet. Per bokslutsdagen uppgick bolagets likvida medel, finansiella placeringar och utnyttjade kreditfaciliteter till 798 699 kr (3 507 230).

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. En förändring av marknadsräntan (STIBOR 3 månader) med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle påverka bolagets resultat med 179 375 kr, en förändring av marknadsräntan med -1 procentenhet skulle inte innebära någon nämnbar skillnad. Skillnaden mellan räntekostnaden beror på att de flesta avtalen löper med räntegolv.

Kreditrisk

Risken för att bolagets hyresgäster inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för hyresfordringar, utgör en kundkreditrisk. Bolagets kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Kreditrisk i koncerninterna fordringar

Moderbolagets fordringar på koncernföretag löper med korta löptider. Moderföretagets bedömning är att, på grund av de korta löptiderna, de förväntade kreditförlusterna är immateriella och därför ej redovisats.

Kreditrisk i likvida medel

För likvida medel är skandinaviska banker och finansiella institutioner motparter med rating om antingen minst A- (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's).

Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. Den

förväntade kreditförlusten för likvida medel har bedömts som immateriella och därför ej redovisats.

2023032902343

	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2022-12-31	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2021-12-31	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2022-12-31	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2021-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag	45 000	-		
Övriga fordringar	11 799	34 708		
Likvida medel	798 699	3 507 230		
	855 498	3 541 938		
<i>Skulder</i>				
Skuld till kreditinstitut banklån			17 937 500	18 437 500
Leverantörsskulder			344 844	129 978
Övriga skulder			-	106 349
Upplupna kostnader			58 460	62 425
			18 340 804	18 736 252

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 1000 aktier med vardera en röst och ett kvotvärde på 100 kr per aktie.

Bundet eget kapital

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av föregående års fria egna kapital efter eventuell vinstutdelning lämnats. Tillsammans med årets resultat utgör detta summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Utdelning

Ingen utdelning kommer att föreslås för årsstämman 2022.

Not 16 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	-	58 992
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	187 000	187 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2018	135 000	135 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	182 000	182 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	320 000	320 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	90 000	-
	914 000	882 992

Av periodiseringsfonder utgör 188.284 kr (83.818 kr) uppskjuten skatt.

Not 17 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	500 000	500 000
Summa kortfristiga skulder	500 000	500 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	17 437 500	17 937 500
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	-
Summa långfristiga skulder	17 437 500	17 937 500
Summa skulder till kreditinstitut	17 937 500	18 437 500

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	58 460	62 425
	58 460	62 425

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 500 000	25 500 000
	25 500 000	25 500 000

Not 20 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	484 015	487 621
	484 015	487 621

Poster från finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2022-12-31
Långfristiga skulder	17 937 500			17 437 500
Kortfristiga skulder	500 000	-500 000		500 000
Summa skulder från finansieringsverksamheten	18 437 500	-500 000		17 937 500

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 22 Förklaringar avseende övergång till RFR2

Förklaringar avseende övergång till RFR2

Denna årsredovisning för bolaget är den första som upprättats med tillämpning av RFR2, vilket framgår av Redovisningsprinciper.

De redovisningsprinciper som där anges har tillämpats vid upprättande av bolagets årsredovisning för jämförelseåret 2021 samt bolagets öppningsbalans den 1 januari 2021.

Vid upprättandet av bolagets öppningsbalansräkning har belopp som redovisats enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper justerats enligt RFR2.

Övergången till RFR2 har inte medfört några förändringar i jämförelsetalen för bolaget.

	<i>Enligt fastställd årsredovisning</i>	<i>Effekt vid övergång RFR2</i>	<i>Enligt RFR2</i>
<i>Justeringar i resultaträkningen 2021:</i>			
Nettoomsättning	3 065 630		3 065 630
Fastighetskostnader	-867 582		-867 582
Räntekostnader och liknande resultatposter	-236 511		-236 511
Förändring av periodiseringsfonder	-320 000		-320 000
Årets resultat före skatt	1 641 537		1 641 537
Skatt	-200 425		-200 425
Årets resultat	1 441 112		1 441 112
<i>Justeringar i balansräkningen 2021-12-31:</i>			
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	20 426 445		20 426 445
Övriga fordringar	34 708		34 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 265		55 265
Kassa och Bank	3 507 230		3 507 230
Summa tillgångar	24 023 648		24 023 648
<i>Eget kapital och skulder</i>			
Aktiekapital	100 000		100 000
Balanserad vinst eller förlust	3 006 633		3 006 633
Årets resultat	933 935		933 935
Obeskattade reserver	882 992		882 992
Skulder till kreditinstitut	18 437 500		18 437 500
Leverantörsskulder	129 978		129 978
Skatteskulder	108 328		108 328
Övriga skulder	55 991		55 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 291		368 291
Summa eget kapital och skulder	24 023 648		24 023 648
<i>Justeringar i balansräkningen 2021-01-01:</i>			
<i>Tillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	20 804 602		20 804 602
Övriga fordringar	25 513		25 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 679		57 679
Kassa och Bank	2 113 386		2 113 386
Summa tillgångar	23 001 180		23 001 180
<i>Skulder</i>			
Aktiekapital	100 000		100 000
Balanserad vinst eller förlust	2 551 329		2 551 329
Årets resultat	455 304		455 304

Obeskattade reserver	562 992	562 992
Skulder till kreditinstitut	18 937 500	18 937 500
Skulder till koncernföretag	36 958	36 958
Leverantörsskulder	58 624	58 624
Skatteskulder	64 395	64 395
Övriga skulder	76 471	76 471
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 607	157 607
Summa skulder	23 001 180	23 001 180

2023032902346

Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter


Malmö 2023-03-17



Olof Andersson
Styrelseordförande



Mari-Louise Hedbys
Styrelseledamot



Anna Heide
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17
Mazars AB



Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trianon Svedala 8:16 AB
Org. nr 556680-8480

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Svedala 8:16 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trianon Svedala 8:16 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Trianon Svedala 8:16 AB 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. **Övriga upplysningar**

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 juni 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trianon Svedala 8:16 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Trianon Svedala 8:16 AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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.

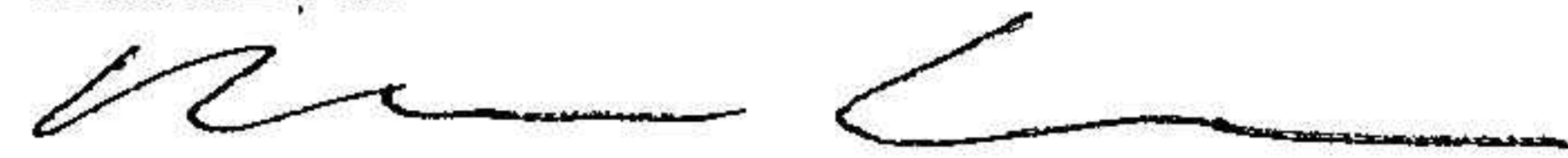
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Malmö, 2023- 03 -17

Mazars AB



Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor