

Årsredovisning för
Trianon Vårsången 2 AB
556984-5646

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-18
Underskrifter	18

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trianon Vårsången 2 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på bolagsstämman 2024-03-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2024-03-15


Olof Andersson
Styrelseordförande

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	4	25 422 513	24 742 870
Övriga rörelseintäkter		719 759	-
		<u>26 142 272</u>	<u>24 742 870</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5,6	-9 090 805	-8 407 761
Övriga externa kostnader		-306 622	-1 219 191
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 928 455	-3 002 450
Rörelseresultat	7	<u>13 816 390</u>	<u>12 113 468</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	697 223	495 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 246 850	-314 582
Resultat efter finansiella poster		<u>266 763</u>	<u>12 293 908</u>
Bokslutsdispositioner	10	-8 314 887	-2 058 060
Resultat före skatt		<u>-8 048 124</u>	<u>10 235 848</u>
Skatt på årets resultat	11	1 656 267	-781 159
Övriga skatter		2	-
Årets resultat		<u>-6 391 855</u>	<u>9 454 689</u>

Rapport över totalresultat

kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets resultat	-6 391 855	9 454 689
Övrigt totalresultat		-
Summa övrigt totalresultat		-
Totalresultat för året	<u>-6 391 855</u>	<u>9 454 689</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	265 473 259	268 384 588
		<u>265 473 259</u>	<u>268 384 588</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	14	33 100 000	35 500 000
Uppskjuten skattefordran	16	2 277 869	7 463
		<u>35 377 869</u>	<u>35 507 463</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>300 851 128</u>	<u>303 892 051</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	15	539 880	205 065
Fordringar hos koncernföretag		-	5 866 822
Övriga fordringar		84 414	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		680 292	954 463
		<u>1 304 586</u>	<u>7 026 350</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	-
Summa omsättningstillgångar		<u>1 304 586</u>	<u>7 026 350</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>302 155 714</u>	<u>310 918 401</u>

2024032710495

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		22 709 641	13 254 952
Årets resultat		-6 391 855	9 454 689
		<u>16 317 786</u>	<u>22 709 641</u>
Summa eget kapital		<u>16 367 786</u>	<u>22 759 641</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	18	374 000	374 000
		<u>374 000</u>	<u>374 000</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	5 856 231	5 252 034
		<u>5 856 231</u>	<u>5 252 034</u>
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut	20	269 550 000	274 725 000
		<u>269 550 000</u>	<u>274 725 000</u>
Kortfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut	20	2 775 000	2 775 000
Leverantörsskulder		904 038	974 092
Skulder till koncernföretag		1 875 667	-
Skatteskulder		276 713	279 327
Övriga skulder		-	22 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	4 176 279	3 756 475
		<u>10 007 697</u>	<u>7 807 726</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>302 155 714</u>	<u>310 918 401</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50 000	5 599 598	7 655 354
Aktieägartillskott		7 655 354	-7 655 354
Årets resultat			9 454 689
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50 000	13 254 952	9 454 689
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	50 000	13 254 952	9 454 689
Omföring av föregående års resultat		9 454 689	-9 454 689
Årets resultat			-6 391 855
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	50 000	22 709 641	-6 391 855

2024032710497

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		13 816 390	12 113 468
Finansiella poster		-13 549 627	180 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	23	2 928 455	3 002 450
Betald inkomstskatt		-12 554	13 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 182 664	15 309 384
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-131 404	7 618 310
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		313 264	1 491 149
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 364 524	24 418 843
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-17 126	-7 328 883
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 126	-7 328 883
Finansieringsverksamheten	23		
Upptagna lån		-	277 500 000
Amortering av lån		-5 175 000	-5 000 000
Lösen av lån		-	-223 750 000
Tillkommande skuld koncernbolag		1 827 602	-
Tillkommande fordringar koncernbolag		-	-65 839 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 347 398	-17 089 960
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

2024032710498

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Trianon Vårsången 2 AB med org.nr 556984-5646 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vårsången 8 i Malmö.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Fastighets AB Trianon, org.nr 556183-0281, som upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

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.

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.

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.

Statligt stöd

Regelverk - IAS 20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statliga stöd
Statligt stöd är en åtgärd av staten i syfte att lämna en ekonomisk fördel som uppfyller vissa kriterier. Enligt IAS 20 ska statliga bidrag, inklusive icke-monetära bidrag som redovisas till verkligt värde, inte redovisas förrän det föreligger rimlig säkerhet att bolaget kommer uppfylla villkoren förknippade med bidragen och bidragen kommer erhållas. Statliga stöd som erhålles för anskaffningen av en tillgång kan redovisas som en minskning anskaffningsvärdet alternativt periodiseras över nyttjandeperioden av tillgången. Stöd som erhålles för andra ändamål skall minska kostnaden i det fall kostnaden inte hade belastat resultatet om inte aktiviteter som ger rätt till stödet hade utförts. Stöd som ges för att minska kostnader som bolaget hade redovisat oberoende av rätt till stöd redovisas som en intäkt.

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

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 hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter 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.

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 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

såls. 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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Förvaltningsfastigheter	100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Nedskrivning

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

Leasingavtal

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden. Bolaget innehar leasingavtal i form av tomträtsavtal

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 ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfalldag 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.

Eftersom bolagets bankkonto är anknutet till koncernkonto redovisas bolagets likvida medel som mellanhavanden till koncernföretag.

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

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.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

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 god redovisningssed 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 12). 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 12.

För bedömning om skattefordran, se mer information i not 16.

Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 3 - 5 år. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el.

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

Framtida hyresbetalningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	5 055 693	4 806 832
Mellan ett och fem år	16 502 000	15 118 687
Senare än fem år	38 686 848	40 000 701
	<u>60 244 541</u>	<u>59 926 220</u>

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

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El- och värmekostnader	2 601 249	2 892 274
Övriga driftskostnader	944 266	820 243
Reparation och underhåll	2 306 697	1 529 292
Fastighetsskatt	294 600	294 600
Tomträttsgäld	889 680	889 680
Övriga fastighetskostnader	2 054 313	1 981 672
Summa	9 090 805	8 407 761

Not 6 Operationell leasing - tomträttsavtal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets kostnad	889 680	889 680
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	889 680	889 680
Mellan ett och fem år	3 558 720	3 558 720
Senare än fem år	22 109 212	22 109 262
	<u>26 557 612</u>	<u>26 557 662</u>

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	287 769	474 205

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

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

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	691 938	489 058
Ränteintäkter, övriga	5 285	5 964
Summa	697 223	495 022

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	157 725
Räntekostnader, övriga	14 246 850	4 156 857
Reversering/Nedskrivning av koncernmellanhavanden	-	-4 000 000
Summa	14 246 850	314 582

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	374 000
Lämnade koncernbidrag	8 314 887	1 684 060
Summa	8 314 887	2 058 060

Not 11 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad	9 942	-231 548
Uppskjuten skatt	-1 666 209	-549 611
	-1 656 267	-781 159

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	-8 048 124	10 235 848
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 1 657 914	20,6 -2 108 585
Ej skattepliktiga intäkter	45	
Ej avdragsgilla kostnader	-43	-627 326
Skatt hänförlig till tidigare år	-154	-311 248
Temporär skillnad derivat		2 266 000
Schablonränta på periodiseringsfond	-1 495	
Årets skattekostnad	1 656 267	-781 159

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	286 274 066	278 945 183
-Nyanskaffningar	17 126	7 328 883
Vid årets slut	286 291 192	286 274 066
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-17 889 478	-14 887 028
-Årets avskrivning	-2 928 455	-3 002 450
Vid årets slut	-20 817 933	-17 889 478
Redovisat värde vid årets slut	265 473 259	268 384 588
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	464 000 000	464 000 000
	464 000 000	464 000 000

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

Värderingen är baserad på den externa värderingen och den känslighetsanalys som illustrerar osäkerheten i det bedömda marknadsvärdet. Viss anpassning av det bedömda värdet har gjorts baserat på känslighetsanalysen och hur övriga fastigheter i koncernen har värderats av andra externa värderare, bl a med hänsyn till direktavkastningskrav och hyresutveckling.

Förvaltningsfastigheter har värderats 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 har gjorts med hänsyn taget till hyressänkning av bostäder i enlighet med beviljat statligt investeringsstöd för nybyggda hyresbostäder. Stöd har beviljats med ett totalt belopp om 40 290 600 kronor, vilket har minskat anskaffningskostnaden av fastigheten. Stödet utbetalades under 2018.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 6% år 2023 och därefter 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknningen
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 3% - 6%

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	6 673 888
	-	6 673 888
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-6 673 888
	-	-6 673 888
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 500 000	-
-Tillkommande fordringar	-	35 500 000
-Reglerade fordringar	-2 400 000	-
Redovisat värde vid årets slut	33 100 000	35 500 000

Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

Finansiella instrument, verkligt värde

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 långivarens 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.

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 kan också innebära 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 en procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle påverka bolagets resultat med +/- 2 723 250 kr. Bolagets räntebindningstid löper med 3 månader.

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.

2024032710507

	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2023-12-31	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2022-12-31	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2023-12-31	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i> 2022-12-31
<i>Tillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag	31 224 333	41 366 822		
Kundfordringar	539 880	205 065		
Övriga fordringar	84 414			
Upplupna intäkter	154 652	216 873		
	32 003 279	41 788 760		
<i>Skulder</i>				
Skuld till kreditinstitut			272 325 000	277 500 000
Leverantörsskulder			904 038	974 092
Övriga skulder			-	22 832
Upplupna kostnader			1 291 273	940 725
			274 520 311	279 437 649

Löptidsanalys odiskonterade skulder

<i>Förfaller inom</i>	<i>Räntebärande skulder</i>	<i>Räntekostnader</i>	<i>Leverantörsskulder</i>	<i>Övriga skulder</i>	<i>Summa</i>
1 år	2 775 000	15 736 391	904 038		19 415 429
2 år	2 775 000	15 447 941			18 222 941
3 år	2 775 000	15 330 235			
4 år	2 775 000	15 170 035			
5 år	261 225 000	15 051 232			
	272 325 000	76 735 834	904 038		349 964 872

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Ingående balans	7 463	-
Förändring kundfordringar	-7 463	7 463
Carry-forward av ränta	2 277 869	-
Utgående redovisat värde	2 277 869	7 463

Företagsledningen har gjort bedömningen att sparade ränteavdragsbelopp för 2023 beräknas kunna nyttjas.

Not 17 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 500 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 2023.

Not 18 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	374 000	374 000
	374 000	374 000

Av periodiseringsfonder utgör 77 044 (77 044) uppskjuten skatt.

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjuten skatt temporära skillnader</i>		
Ingående balans	5 252 034	4 694 960
Förändring i resultaträkningen		557 074
Avskrivningar byggnader	588 305	
Kundfordringar	15 890	
Utgående redovisat värde	5 856 229	5 252 034

Not 20 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 775 000	2 775 000
Summa kortfristiga skulder	2 775 000	2 775 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	11 100 000	11 100 000
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	258 450 000	263 625 000
Summa långfristiga skulder	269 550 000	274 725 000
Summa skulder till kreditinstitut	272 325 000	277 500 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 885 005	2 815 751
Upplupna räntekostnader	1 291 273	940 724
	4 176 278	3 756 475

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	277 500 000	277 500 000
	277 500 000	277 500 000

Not 23 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	2 928 455	3 002 450
	2 928 455	3 002 450

Eftersom bolagets bankkonto är anknutet till koncernkonto redovisas bolagets likvida medel som mellanhavande till koncernföretag.

Poster från finansieringsverksamheten

	2022-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2023-12-31
Långfristiga skulder	274 725 000	-5 175 000	-	269 550 000
Kortfristiga skulder	2 775 000	-	1 827 602	4 650 667
Summa skulder från finansieringsverksamheten	277 500 000	-5 175 000	1 827 602	274 200 667

Not 24 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet:

Eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

Underskrifter

Malmö 2024-03-15



Olof Andersson
Styrelseordförande



Mari-Louise Hedbys
Styrelseledamot



Anna Heide
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15
Mazars AB



Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trianon Vårsången 2 AB
Org. nr 556984-5646

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Vårsången 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trianon Vårsången 2 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Vårsången 2 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Vårsången 2 AB för år 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Vårsången 2 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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, 2024-03-15

Mazars AB



Rasmus Grahn
Auktoriserad revisor