

Årsredovisning för  
**Trianon Sege Park AB**  
559058-8348


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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-16
Underskrifter	16

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trianon Sege Park 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

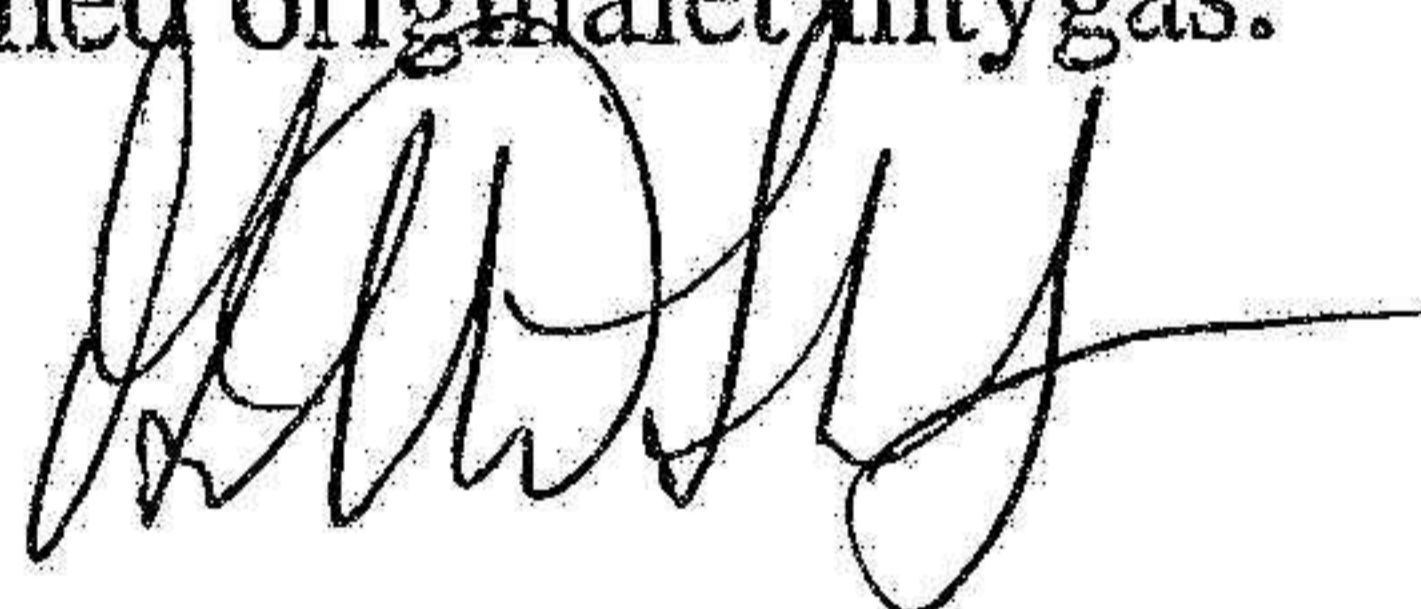
  
Olof Andersson  
Styrelseordförande

Årsredovisning för  
**Trianon Sege Park AB**  
559058-8348

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-16
Underskrifter	16

Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Sege Park AB, 559058-8348 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

Företaget registerades 2016 och ska förvalta fastigheter, aktier och andelar samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Malmö.  
Fastigheterna utgörs av lokaler och kontor och den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 694 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 det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Koncernförhållanden

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

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	740 990	306 983		-
Resultat efter finansiella poster	-1 582 550	20 448	-8 668	-7 371
Soliditet %	-	1	8	100

Definitioner: se not 18

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	1 577 437
Årets resultat	-1 597 644
<b>Totalt</b>	<b>-20 207</b>
Balanseras i ny räkning	-20 207
<b>Summa</b>	<b>-20 207</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning	4	740 990	306 983
		<u>740 990</u>	<u>306 983</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-562 576	-181 825
Övriga externa kostnader		-56 602	-15 479
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-41 195	-20 598
<b>Rörelseresultat</b>	6	<u>80 617</u>	<u>89 081</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 663 167	-68 633
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 582 550</u>	<u>20 448</u>
Bokslutsdispositioner	8	-7 499	-56 179
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 590 049</u>	<u>-35 731</u>
Skatt på årets resultat	9	-7 594	7 336
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 597 643</u>	<u>-28 395</u>

## Rapport över totalresultat

kr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat	-1 597 643	-28 395
Övrigt totalresultat		-
Summa övrigt totalresultat		-
<b>Totalresultat för året</b>	<u>-1 597 643</u>	<u>-28 395</u>

2023032905406

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	20 768 207	20 809 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	78 302 789	4 754 513
		<u>99 070 996</u>	<u>25 563 915</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	12	11 698	10 808
		<u>11 698</u>	<u>10 808</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>99 082 694</u>	<u>25 574 723</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	2 488	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 367	-
		<u>3 855</u>	<u>83</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>438 807</u>	<u>-</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>442 662</u>	<u>83</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>99 525 356</u>	<u>25 574 806</u>

1.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<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		1 577 437	175 832
Årets resultat		-1 597 643	-28 395
		<u>-20 206</u>	<u>147 437</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>29 794</u>	<u>197 437</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	8 484	-
		<u>8 484</u>	<u>-</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	13,16		
Skulder till koncernföretag	15	48 592 501	25 044 162
		<u>48 592 501</u>	<u>25 044 162</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	13		
Skulder till kreditinstitut		36 337 250	-
Leverantörsskulder		8 601 630	127 050
Skulder till koncernföretag		5 823 604	109 929
Skatteskulder		99 492	3 472
Övriga kortfristiga skulder		32 601	34 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	-	57 917
		<u>50 894 577</u>	<u>333 207</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>99 525 356</u>	<u>25 574 806</u>

A.

### Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets totalresultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång 2021-01-01</b>	50 000	184 500	-8 668
Omföring av föregående års resultat		-8 668	8 668
Årets totalresultat			-28 395
<b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>175 832</b>	<b>-28 395</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>	50 000	175 832	-28 395
Aktieägartillskott		1 430 000	
Omföring av föregående års resultat		-28 395	28 395
Årets totalresultat			-1 597 643
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>50 000</b>	<b>1 577 437</b>	<b>-1 597 643</b>

A.

2023032905409

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		80 617	89 081
Finansiella poster		-1 663 167	-68 633
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	18	41 195	20 598
		-1 541 355	41 046
Betald inkomstskatt		96 020	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 445 335</b>	<b>41 046</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 772	-83
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		8 414 425	-330 754
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 965 318</b>	<b>-289 791</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-73 548 276	-22 734 465
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-73 548 276</b>	<b>-22 734 465</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		36 337 250	
Tillkommande skulder koncernbolag		30 692 014	23 024 256
Tillkommande fordringar koncernbolag		-7 499	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>67 021 765</b>	<b>23 024 256</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>438 807</b>	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>		-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>438 807</b>	-

A.

2023032905410

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Allmän information

Trianon Sege Park AB, org.nr: 559058-8348 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheter 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

#### **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.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen per den 31 december 2022 har standarder och tolkningar publicerats vilka ännu ej trätt i kraft. Inga av dessa reviderade eller nya standarder bedöms få påverkan på bolagets finansiella rapporter.

#### **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. I hyresaviseringarna ingår även tillägg såsom exempel el, värme och fastighetskatt. Analys har genomförts av intäktsredovisningen utifrån IFRS 15.

A.

## **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. Bolaget har valt undantaget i RFR 2 att kostnasföra samtliga låneutgifter, även i de fall de är hänförliga till finansiering av en tillgång som tar lång tid att färdigställa.

## **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 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.

1.

## Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

År

Förvaltningsfastigheter

100

## 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.

## 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 innehas 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.

A.

### **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 eventalförpliktelser**

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. Eventalförpliktelser 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**

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. 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).

1.

#### 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	92 196	517 942
	<u>92 196</u>	<u>517 942</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	362 176	103 973
Övriga driftskostnader	21 377	
Reparation och underhåll	22 622	24 822
Fastighetsskatt	96 020	
Övriga fastighetskostnader	60 381	53 030
<b>Summa</b>	<b>562 576</b>	<b>181 825</b>

#### 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	44 046	12 500

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

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	1 658 168	68 516
Räntekostnader, övriga	4 999	117
<b>Summa</b>	<b>1 663 167</b>	<b>68 633</b>

#### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	7 499	56 179
<b>Summa</b>	<b>7 499</b>	<b>56 179</b>

A.

## Not 9 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	-	-3 472
Uppskjuten skatt	-7 594	10 808
	<b>-7 594</b>	<b>7 336</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	Procent	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	-1 590 049		-35 731
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	20,6	7 361
Ej avdragsgilla kostnader	-342 612		-25
Skatt hänförlig till tidigare år	7 468		
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-7 594</b>		<b>7 336</b>

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	20 830 000	-
-Nyanskaffningar	-	20 830 000
Vid årets slut	20 830 000	20 830 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-20 598	-
-Årets avskrivning	-41 195	-20 598
Vid årets slut	-61 793	-20 598
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 768 207</b>	<b>20 809 402</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde Terapisalen 2	6 300 000	-
Internvärdering Centralköket 1	107 977 000	-
Redovisat värde vid årets slut	-	20 809 402
	114 277 000	20 809 402

Fastigheten har internvärderats per 2021-12-31.  
Fastigheten Centralköket 1 har internvärderats per 2022-12-31.

A.

### Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	4 754 513	2 850 048
Investeringar	73 548 276	1 904 465
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>78 302 789</b>	<b>4 754 513</b>

### Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässigt värde</i>		
Ingående balans	10 808	-
Förändring i resultaträkningen	890	10 808
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 698</b>	<b>10 808</b>

### Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

#### **Finansiella instrument, verkligt värde**

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver och avsättningar klassificeras som finansiella tillgångar och skulder och värderas till upplupet anskaffningsvärde. För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika från det verkliga värdet.

Företagets risk består i huvudsak av ränterisk på grund av räntebärande upplåning. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på företagets resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 0 kr. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till Fastighets AB Trianon och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

	<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
<b>Tillgångar</b>				
Övriga fordringar	82	83		
	<b>82</b>	<b>83</b>		
<b>Skulder</b>				
Skuld till koncernföretag			47 170 000	25 154 091
Leverantörsskulder			8 601 630	127 050
Övriga skulder			32 602	34 839
Upplupna kostnader				45 000
			<b>55 804 232</b>	<b>25 360 980</b>

## **Not 14 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 2022.

## **Not 15 Långfristiga skulder till koncernbolag**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller tidigare än ett år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	5 823 604	109 929
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	48 592 501	25 044 162
	<b>54 416 105</b>	<b>25 154 091</b>

## **Not 16 Långfristiga skulder kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	36 337 250	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	-	-
	<b>36 337 250</b>	<b>-</b>

## **Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-	12 917
Upplupna driftskostnader	-	45 000
	<b>-</b>	<b>57 917</b>

1.

## Not 18 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	41 195	20 598
	<b>41 195</b>	<b>20 598</b>

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

### Poster från finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2022-12-31
Långfristiga skulder	25 044 162	25 048 339	-1 500 000	48 592 501
Kortfristiga skulder	109 929	42 197 873	-146 948	42 160 854
<b>Summa skulder från finansieringsverksamheten</b>	<b>25 154 091</b>	<b>67 246 212</b>	<b>-1 646 948</b>	<b>90 753 355</b>

1.

## Not 19 Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning*

Nettoomsättning.

*Resultat efter finansiella tillgångar*


Resultat efter finansiella poster

*Soliditet:*

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

## Underskrifter

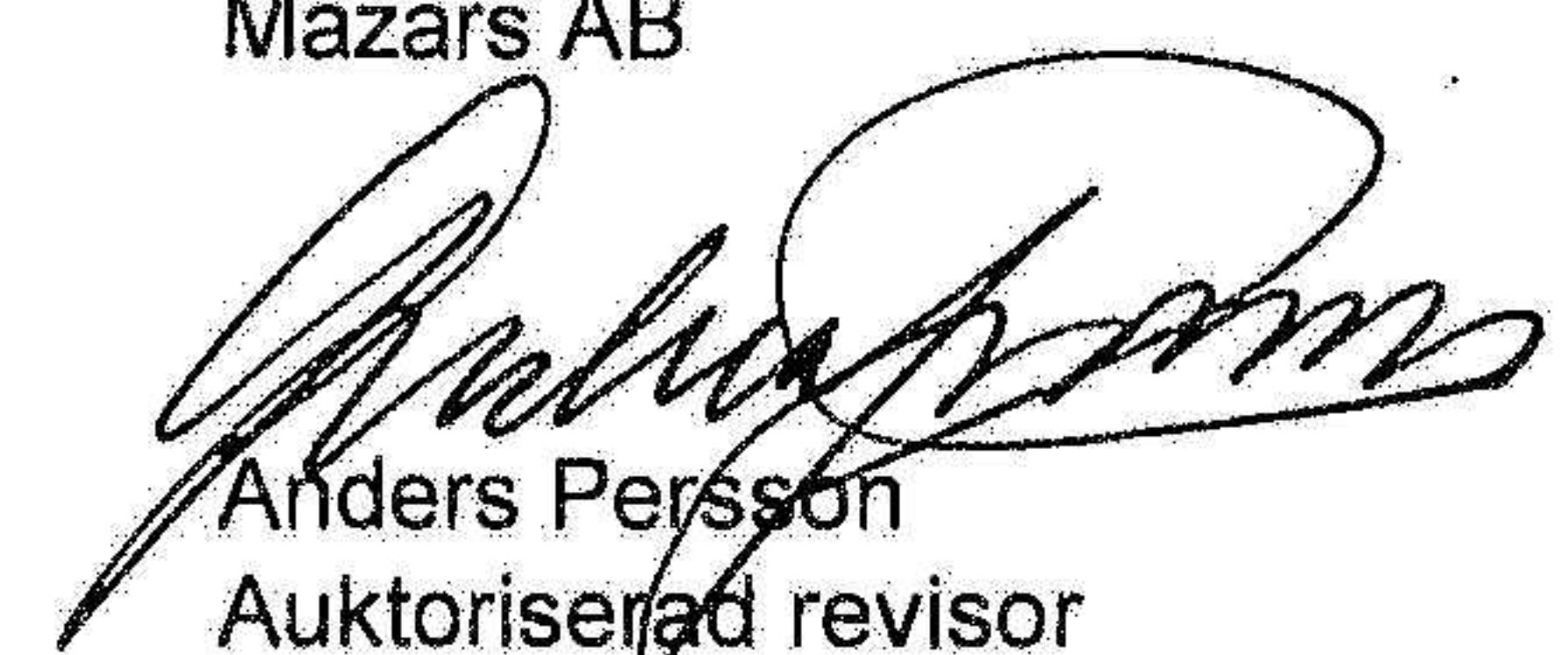
Malmö 2023-03-17

  
Olof Andersson  
Styrelseordförande

  
Mari-Louise Hedbys  
Styrelseledamot

  
Anna Heide  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17  
Mazars AB

  
Anders Persson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trianon Sege Park AB  
Org. nr 559058-8348

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Sege Park 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 Sege Park 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Sege Park 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 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 revisions sed 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 Sege Park AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Sege Park 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.

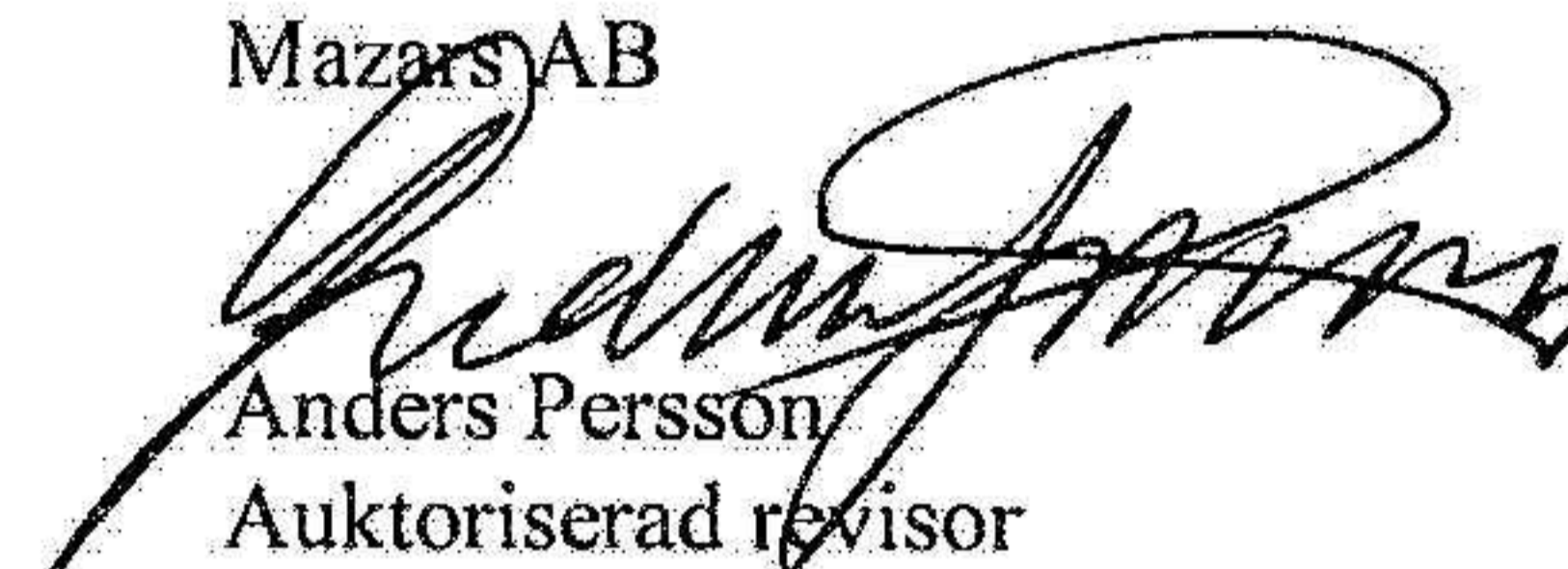
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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, 2023-03-17

Mazars AB



Anders Persson  
Auktoriserad revisor