

Årsredovisning för  
**Trianon Svedalagården AB**  
559290-9658

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 Svedalagården 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 Svedalagården AB**  
559290-9658

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

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

Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Svedalagården AB, 559290-9658 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, som har sitt säte i Malmö, äger och förvaltar fastigheten Svedalagården i Svedala kommun. Fastigheten utgörs av bostäder och lokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 14 060 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 har fastigheterna Svedala 59:2 & 59:3 sammanslagits och bildat fastigheten Svedalagården i Svedala kommun.

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	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	14 046 892	9 954 366
Resultat efter finansiella poster	4 368 922	3 474 483
Soliditet %	5,8	2,4

Definitioner: se not 19

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	2 750 533
Årets resultat	4 236 737
<b>Totalt</b>	<b>6 987 270</b>
Balanseras i ny räkning	6 987 270
<b>Summa</b>	<b>6 987 270</b>

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

1.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		14 046 892	9 954 366
Övriga rörelseintäkter		-	19 028
		<u>14 046 892</u>	<u>9 973 394</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-7 762 229	-4 143 998
Övriga externa kostnader		-610 245	-1 471 671
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-247 352	-159 107
<b>Rörelseresultat</b>	5	<u>5 427 066</u>	<u>4 198 618</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 287 028	192
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 345 172	-724 327
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>4 368 922</u>	<u>3 474 483</u>
Bokslutsdispositioner	8	1 241 550	-
<b>Resultat före skatt</b>		<u>5 610 472</u>	<u>3 474 483</u>
Skatt på årets resultat	9	-1 373 735	-717 581
<b>Årets resultat</b>		<u>4 236 737</u>	<u>2 756 902</u>

## Rapport över totalresultat

kr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat	4 236 737	2 756 902
Övrigt totalresultat		-
Summa övrigt totalresultat		-
<b>Totalresultat för året</b>	<u>4 236 737</u>	<u>2 756 902</u>

A.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	10	33 116 896	26 945 854
		<u>33 116 896</u>	<u>26 945 854</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	11	84 571 893	89 127 893
Uppskjuten skattefordran	12	21 911	51 223
		<u>84 593 804</u>	<u>89 179 116</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>117 710 700</u>	<u>116 124 970</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	13	33 539	-
Fordringar hos koncernföretag		2 527 469	-
Övriga fordringar		319 428	153 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 336	40 713
		<u>2 949 772</u>	<u>194 155</u>
<b>Kassa och bank</b>		985 333	1 179 701
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 935 105</u>	<u>1 373 856</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>121 645 805</u>	<u>117 498 826</u>

A.

2023032906350

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>14</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<u>25 000</u>	<u>25 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 750 533	-6 369
Årets resultat		4 236 737	2 756 902
		<u>6 987 270</u>	<u>2 750 533</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 012 270</u>	<u>2 775 533</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	15	1 939 571	595 148
		<u>1 939 571</u>	<u>595 148</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	13		
Skulder till kreditinstitut	16	-	109 981 250
		<u>-</u>	<u>109 981 250</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>	13		
Skulder till kreditinstitut	16	109 981 250	2 260 000
Leverantörsskulder		789 552	623 217
Skulder till koncernföretag		-	5 728
Skatteskulder		506 118	173 656
Övriga kortfristiga skulder		35 964	36 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 381 080	1 048 128
		<u>112 693 964</u>	<u>4 146 895</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>121 645 805</u>	<u>117 498 826</u>

A

### Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång 2021-01-01</b>	25 000	-	-6 369
Omföring av föregående års resultat		-6 369	6 369
Årets totalresultat			2 756 902
<b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>-6 369</b>	<b>2 756 902</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>	25 000	-6 369	2 756 902
Omföring av föregående års resultat		2 756 902	-2 756 902
Årets totalresultat			4 236 737
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>2 750 533</b>	<b>4 236 737</b>

✓

2023032906352

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 427 066	4 198 618
Finansiella poster		-1 058 144	-724 135
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	19	247 352	159 107
		<u>4 616 274</u>	<u>3 633 590</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>4 616 274</b>	<b>3 633 590</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-228 148	-194 155
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		831 547	1 707 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>5 219 673</b>	<b>5 146 946</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	10	-6 418 394	-27 104 961
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 418 394</b>	<b>-27 104 961</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Insatt aktiekapital			-
Upptagna lån			112 806 250
Amortering av lån		-2 260 000	-565 000
Tillkommande skuld koncernföretag		1 235 822	5 728
Tillkommande fordringar koncernföretag			-89 127 893
Avgående fordringar koncernföretag		2 028 531	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 004 353</b>	<b>23 119 085</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-194 368</b>	<b>1 161 070</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>1 179 701</b>	<b>18 631</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>985 333</b>	<b>1 179 701</b>

*A.*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Allmän information

Trianon Svedalagården AB med org.nr 559290-9658 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Svedalagården i Svedala kommun.

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

#### **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.

Redovisning av statliga stöd

A.

Statliga bidrag finns i form av sjuklönekostnad och lönebidrag för enstaka bolag i koncernen. Sjuklönekostnad erhålls årligen och intäktsförs vid samma tidpunkt. Lönebidragen erhålls månadsvis och intäktsförs i den period de avser.

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

### **Rörelsekostnader 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 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.

A.

### **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**

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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.

### **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**

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 10). 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 gjorts framgår av not 10.

1.

#### Not 4 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El- och värmekostnader	3 881 865	1 206 303
Övriga driftskostnader	310 026	972 203
Reparation och underhåll	1 745 678	1 032 855
Fastighetsskatt	332 462	239 087
Övriga fastighetskostnader	1 491 916	693 550
<b>Summa</b>	<b>7 761 947</b>	<b>4 143 998</b>

#### Not 5 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	459 319	30 000

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

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

#### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	1 285 919	
Ränteintäkter, övriga	1 109	192
<b>Summa</b>	<b>1 287 028</b>	<b>192</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	2 345 172	724 327
<b>Summa</b>	<b>2 345 172</b>	<b>724 327</b>

#### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning:		
Mottagna koncernbidrag	1 241 550	-
<b>Summa</b>	<b>1 241 550</b>	<b>-</b>

✓

### 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	-	-173 656
Uppskjuten skatt	-1 373 735	-543 925
	<b>-1 373 735</b>	<b>-717 581</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt		5 610 472	3 474 483
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 %	-1 155 757	-715 743
Ej skattepliktiga intäkter		74	
Ej avdragsgilla kostnader		-218 052	-1 838
<b>Årets skattekostnad</b>		<b>-1 373 735</b>	<b>-717 581</b>

✓

## Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 104 960	-
-Nyanskaffningar	6 418 395	27 104 961
Vid årets slut	33 523 355	27 104 961
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-247 352	-159 107
Vid årets slut	-247 352	-159 107
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 276 003</b>	<b>26 945 854</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	185 000 000	189 000 000
	185 000 000	189 000 000

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

Förvaltningsfastigheter 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.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 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 4% - 5%

## Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	89 127 893	-
-Tillkommande fordringar	-4 556 000	89 127 893
Redovisat värde vid årets slut	84 571 893	89 127 893
Fordringar som förfaller tidigare än ett år från balansdagen	1 241 550	-
Fordringar som förfaller senare än fem år från balansdagen	84 571 893	89 127 893
	85 813 443	89 127 893

## Not 12 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Kvarstående ränteavdrag</i>		
Ingående balans	51 223	
Förändring i resultaträkningen	-29 312	51 223
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 911</b>	<b>51 223</b>

## Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

### *Finansiella instrument, verkligt värde*

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver, förutbetalda kostnader, förutbetalda intäkter, aktuell skattefordran, skatteskulder 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 +/- 1 099 813 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
<i>Tillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag	85 813 443	89 127 893		
Övriga fordringar	329 397	153 442		
Upplupna intäkter	25 600			
Likvida medel	985 333	1 179 701		
	<b>87 153 773</b>	<b>90 461 036</b>		
<i>Skulder</i>				
Skuld till kreditinstitut			109 981 250	112 241 250
Skuld till koncernföretag				5 728
Leverantörsskulder			789 552	623 217
Övriga skulder			35 964	36 166
Upplupna kostnader			254 793	69 964
			<b>111 061 559</b>	<b>112 976 325</b>

A.

## Not 14 Eget kapital

### Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 250 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 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässigt värde</i>		
Ingående balans	595 148	-
Förändring i resultaträkningen	1 344 423	595 148
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 939 571</b>	<b>595 148</b>

## Not 16 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	109 981 250	2 260 000
Summa kortfristiga skulder	109 981 250	2 260 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	-	109 981 250
Summa långfristiga skulder	-	109 981 250
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>109 981 250</b>	<b>112 241 250</b>

## Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 126 287	978 164
Upplupna räntekostnader	254 793	69 964
	<b>1 381 080</b>	<b>1 048 128</b>

## Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	113 000 000	113 000 000
	<b>113 000 000</b>	<b>113 000 000</b>

## Not 19 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	247 352	159 107
	<b>247 352</b>	<b>159 107</b>

### Poster från finansieringsverksamheten

	2021-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2022-12-31
Långfristiga skulder	109 981 250	-108 745 428	-1 241 550	
Kortfristiga skulder	2 265 728	107 721 250	-	109 981 250
<b>Summa skulder från finansieringsverksamheten</b>	<b>112 246 978</b>	<b>-1 024 178</b>	<b>-1 241 550</b>	<b>109 981 250</b>

## Not 20 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Nettoomsättning.

Resultat efter finansiella tillgångar

Resultat efter finansiella poster

Soliditet:

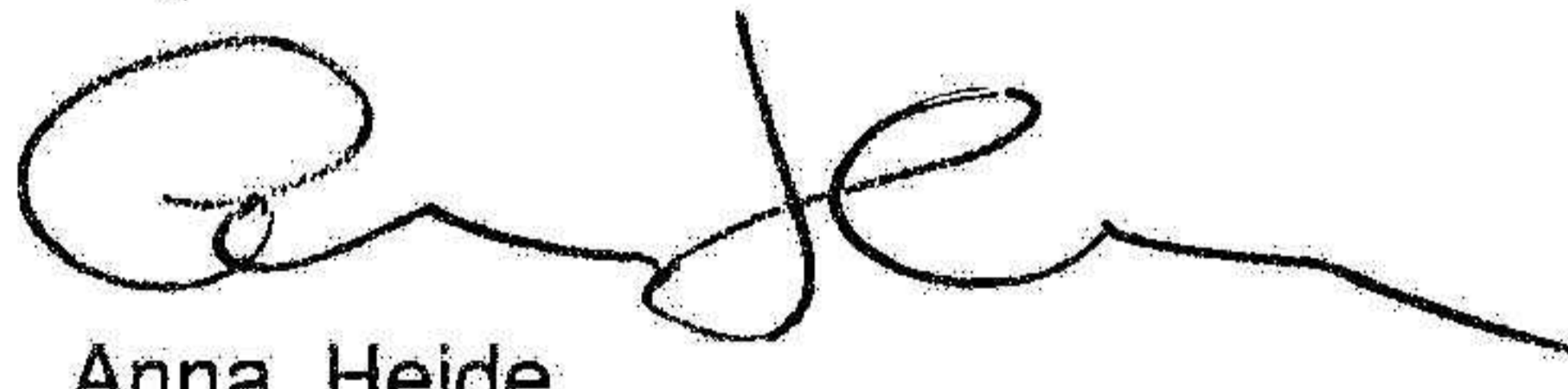
(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Malmö 2023-03-17

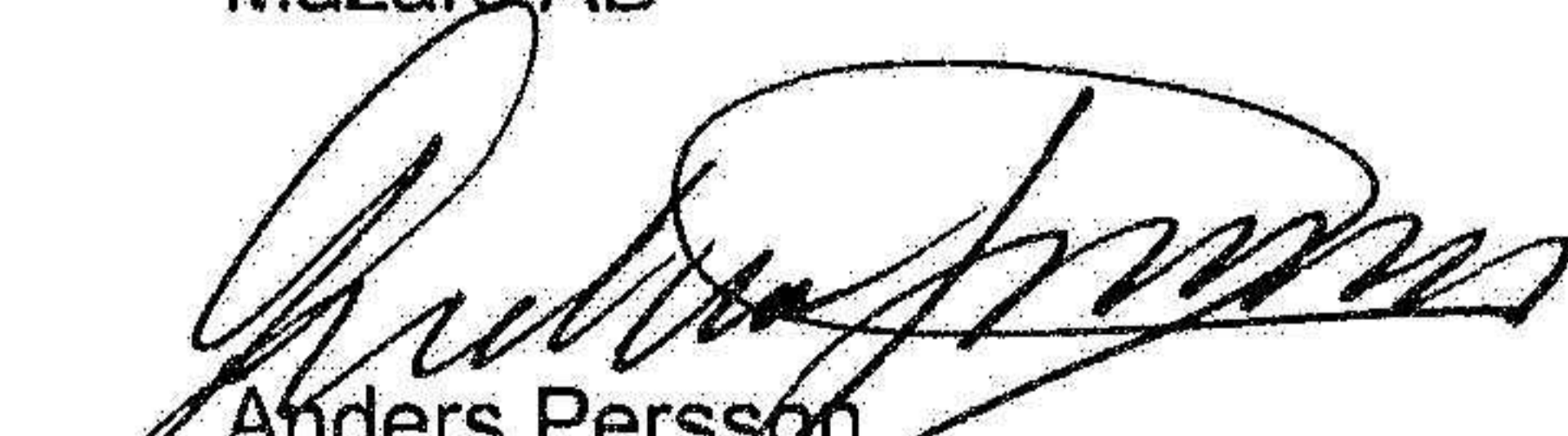
  
Olof Andersson  
Styrelseordförande

  
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 Svedalagården AB  
Org. nr 559290-9658

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Svedalagården 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 Svedalagården 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Svedalagården AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Svedalagården 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 Svedalagården 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

Anders Persson  
Auktoriserad revisor