

Årsredovisning för
Trianon Docenten 8 AB
556627-2026

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-5
Kassaflödesanalys	6
Tilläggsupplysningar	7-17
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trianon Docenten 8 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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Docenten 8 AB, 556627-2026 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

Bolaget som har sitt säte i Malmö äger och förvaltar fastigheten Docenten 8 i Malmö.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har hänt under räkenskapsåret.

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

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	4 898	4 464	4 374	4 095
Resultat efter finansiella poster	-242	1 637	1 741	634
Soliditet %	9,2	10	7,6	5,3

Definitioner: se not 22

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	6 239 183
Årets resultat	-472 669
Totalt	5 766 514
Balanseras i ny räkning	5 766 514
Summa	5 766 514

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		4 898 148	4 463 652
Övriga rörelseintäkter		70 329	21 338
		<u>4 968 477</u>	<u>4 484 990</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4,5	-1 776 004	-1 860 663
Övriga externa kostnader	6	-119 720	-220 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-744 611	-708 749
Rörelseresultat	7	<u>2 328 142</u>	<u>1 695 368</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 179	645
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 571 115	-58 619
Resultat efter finansiella poster		<u>-241 794</u>	<u>1 637 394</u>
Bokslutsdispositioner		-110 000	203 248
Resultat före skatt		<u>-351 794</u>	<u>1 840 642</u>
Skatt på årets resultat	10	-120 875	-171 207
Årets resultat		<u>-472 669</u>	<u>1 669 435</u>

Rapport över totalresultat

kr	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets resultat	-472 669	1 669 435
Övrigt totalresultat		-
Summa övrigt totalresultat		-
Totalresultat för året	<u>-472 669</u>	<u>1 669 435</u>

A.

2024040201173

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	64 157 406	62 828 452
Inventarier, verktyg och installationer	12	57 078	30 059
		<u>64 214 484</u>	<u>62 858 511</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	13	674 541	402 202
		<u>674 541</u>	<u>402 202</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>64 889 025</u>	<u>63 260 713</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	137 171	28 522
Övriga fordringar		495	6 554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	77 242
		<u>137 666</u>	<u>112 318</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	-
Summa omsättningstillgångar		<u>137 666</u>	<u>112 318</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>65 026 691</u>	<u>63 373 031</u>

A.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 239 183	4 569 748
Årets resultat		-472 669	1 669 435
		<u>5 766 514</u>	<u>6 239 183</u>
Summa eget kapital		<u>5 886 514</u>	<u>6 359 183</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		110 000	-
		<u>110 000</u>	<u>-</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	16	1 660 204	1 341 085
		<u>1 660 204</u>	<u>1 341 085</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	14,17,18		
Skulder till kreditinstitut		37 093 000	37 471 500
Skulder till koncernföretag		16 407 811	16 407 811
		<u>53 500 811</u>	<u>53 879 311</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	14		
Skulder till kreditinstitut		378 500	378 500
Leverantörsskulder		305 784	401 785
Skulder till koncernföretag		2 556 730	341 546
Skatteskulder		82 588	83 740
Övriga skulder		35 750	100 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	509 810	487 702
		<u>3 869 162</u>	<u>1 793 452</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>65 026 691</u>	<u>63 373 031</u>

A.

2024040201175

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	120 000	3 109 206	1 460 543
Omföring av föregående års resultat		1 460 543	-1 460 543
Årets resultat			1 669 435
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	120 000	4 569 749	1 669 435
Belopp vid årets ingång 2023-01-01	120 000	4 569 748	1 669 435
Omföring av föregående års resultat		1 669 435	-1 669 435
Årets resultat			-472 669
Belopp vid årets utgång 2023-12-31	120 000	6 239 183	-472 669

202404201176

A.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 328 142	1 695 368
Finansiella poster		-2 569 936	-57 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	21	744 611	708 749
		502 817	2 346 143
Betald inkomstskatt		-75 246	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		427 571	2 346 143
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 349	-28 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-138 322	520 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten		263 900	2 838 542
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier		-57 621	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-2 042 963	-2 225 394
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 100 584	-2 225 394
Finansieringsverksamheten	21		
Upptagna lån			37 850 000
Amortering av lån		-378 500	-1 000 000
Lösen av lån		-	-34 650 000
Avgående fordran koncernbolag		-	306 326
Avgående skuld koncernbolag		-	-3 119 474
Tillkommande skuld koncernföretag		2 215 184	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 836 684	-613 148
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

A.

2024040201177

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Trianon Docenten 8 AB med org.nr 556627-2026 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Docenten 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 BFAR 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.

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

A.

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.

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 hänförbara 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 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
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.

Leasing

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 tomträttsavtal.

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 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 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 11). Redovisat värde bedöms löpande mot beräknat verkligt värde. I det fall verkligt värde understiger redovisat värde kommer detta att påverka resultaträkningen negativt. Vid framtagande av verkligt värde krävs bedömningar av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 11.

För bedömning om skattefordran, se mer information i not 13.

Not 4 Operationell leasing - tomträttsavtal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets kostnad	154 484	154 484
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	154 484	154 484
Mellan ett och fem år	617 936	617 936
Senare än fem år	3 839 043	3 839 043
	<u>4 611 463</u>	<u>4 611 463</u>

A.

Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El- och värmekostnader	632 770	589 129
Övriga driftskostnader	126 417	110 261
Reparation och underhåll	277 589	425 267
Fastighetsskatt	93 086	90 926
Tomträttsavgäld	154 484	154 484
Övriga fastighetskostnader	491 658	490 597
Summa	1 776 004	1 860 664

Not 6 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	61 637	58 113
Mellan ett och fem år	107 738	159 691
	<u>169 375</u>	<u>217 804</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	113 685	161 605

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, övriga	1 179	645
Summa	1 179	645

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	622 274	514 705
Räntekostnader, övriga	1 948 841	543 914
Återföring nedskrivning koncernmellanhavanden	-	-1 000 000
Summa	2 571 115	58 619

A.

Not 10 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	-74 094	-
Uppskjuten skatt	-46 781	-171 207
	-120 875	-171 207

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	-351 795	1 840 642
Skatt enligt gällande skattesats 20,6	72 470	20,6 -379 172
Ej avdragsgilla kostnader	-244	-201 924
Skatt hänförlig till tidigare år	2 120	-2 111
Justering av temporära skillnader	-7 527	
Temporär skillnad derivat		412 000
Förändring carry forward ej avdragsgill ränta	-187 694	
Differens	-120 875	-171 207

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	69 898 621	67 673 227
-Nyanskaffningar	2 042 963	2 225 394
-Årets omräkningsdifferenser		-
Vid årets slut	71 941 584	69 898 621
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 070 168	-6 381 459
-Årets avskrivning	-714 006	-688 709
Vid årets slut	-7 784 174	-7 070 168
Redovisat värde vid årets slut	64 157 410	62 828 453
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	79 000 000	76 000 000
	79 000 000	76 000 000

Bolagets förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Bryggan Fastighetsekonomi 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.

Förvaltningsfastigheterna 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

A.

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 femårig 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 4% år 2024 och därefter 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräkningsindex
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 4% - 6%

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	100 199	100 199
-Nyanskaffningar	57 621	-
	<u>157 820</u>	<u>100 199</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-70 140	-50 100
-Årets avskrivning	-30 602	-20 040
	<u>-100 742</u>	<u>-70 140</u>
Redovisat värde vid årets slut	57 078	30 059

Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Kvarstående ränteavdrag</i>		
Ingående balans	402 202	210 874
Förändring i balansräkning	2 113	189 458
Förändring i resultaträkningen	-	1 870
Temporära skillnader ränta	270 226	-
Utgående redovisat värde	674 541	402 202

Företagsledningen har gjort bedömningen att sparade ränteavdragsbelopp för 2019-2023 beräknas kunna nyttjas.

A.

Not 14 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 långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses likviditetsrisk, ränterisk och kreditrisk. Trianonkoncernens finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver koncernledningens godkännande. Ansvaret 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 finanspolicyn 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 +/-374 715 kr. Bolagets krediter löper med rörlig ränta.

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.

A.

	<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
Tillgångar				
Kundfordringar	137 171	28 522		
Övriga fordringar	495	6 553		
	137 666	35 075		
Skulder				
Skuld till kreditinstitut			37 471 500	37 850 000
Skuld till koncernföretag			18 964 541	16 749 357
Leverantörsskulder			305 784	401 785
Övriga skulder			35 750	100 179
Upplupna kostnader			177 677	148 311
			56 955 252	55 249 632

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	378 500	2 165 376	305 784		2 849 660
2 år	37 093 000	2 125 877			39 218 877
	37 471 500	4 291 253	305 784		42 068 537

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 1.000 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.

A.

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjuten skatt temporära skillnader</i>		
Ingående balans	1 341 085	978 550
Förändring i balansräkning		190 364
Förändring i resultaträkningen		172 171
Justering föregående år	7 527	
Avskrivning byggnad	305 514	
Kundfordringar	6 078	
Utgående redovisat värde	1 660 204	1 341 085

Inga skattemässiga underskottsavdrag finns per 2023-12-31.

Not 17 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	378 500	378 500
 <i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 514 000	1 514 000
 <i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	35 579 000	35 957 500
Summa skulder till kreditinstitut	37 471 500	37 850 000

Kreditens slutförfalldatum är 2028-12-01 (37 471 500 kr)

Not 18 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	16 407 811	16 407 811

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	332 133	339 390
Upplupna räntekostnader	177 677	128 312
Upplupna driftskostnader	-	20 000
	509 810	487 702

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 850 000	37 850 000
	37 850 000	37 850 000

A-

Not 21 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	744 611	708 749
	<u>744 611</u>	<u>708 749</u>

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	53 879 311	-919 474	22 313	53 500 811
Kortfristiga skulder	720 046			2 935 230
Summa skulder från	54 599 357	-919 474	22 313	56 436 041

Not 22 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet:

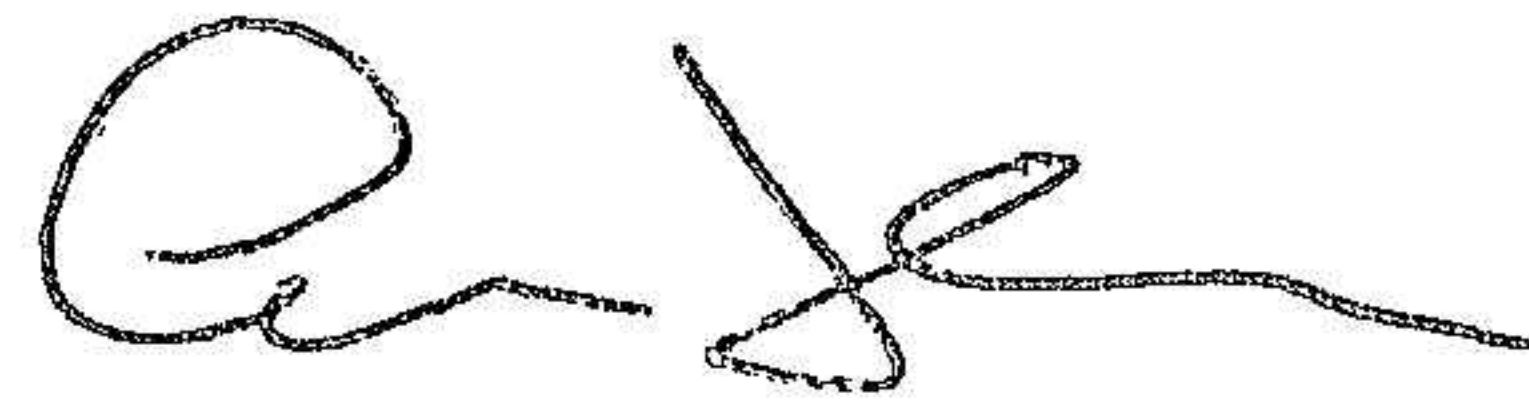
Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

Underskrifter

Malmö 2024-03-15



Olof Andersson
Styrelseordförande



Anna Heide
Styrelseledamot



Mari-Louise Hedbys
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15
Mazars AB



Anders Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trianon Docenten 8 AB
Org. nr 556627-2026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Docenten 8 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 Docenten 8 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Docenten 8 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 Docenten 8 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Docenten 8 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Anders Persson

Auktoriserad revisor