

Årsredovisning för  
**Trianon Lerstorken AB**  
556734-9831

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trianon Lerstorken AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på bolagsstämman 2025-03-17. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2025-03-17

  
Olof Andersson  
Styrelseordförande

Årsredovisning för  
**Trianon Lerstorcken AB**  
556734-9831

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Lerstorken AB, 556734-9831 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, som har sitt säte i Malmö, äger och förvaltar fastigheten Storken 32 i Malmö. Fastigheten utgörs av lokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 2.537 kvm.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Lärjungen Lägenheter 11 AB, org.nr 556875-5226. Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon, org.nr 556183-0281, som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	4 755	4 523	4 184	4 100
Resultat efter finansiella poster	1 607	1 705	2 891	2 662
Soliditet %	7,9	9,8	11,7	5

Definitioner: se not 21

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	3 716 479
Årets resultat	-732 301
	<hr/>
	2 984 178
Balanseras i ny räkning	2 984 178
Summa	<hr/>
	2 984 178

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	4	4 754 955	4 522 707
Övriga rörelseintäkter		-	132 960
		<u>4 754 955</u>	<u>4 655 667</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-1 017 569	-1 220 621
Övriga externa kostnader		-555 052	-194 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-265 945	-265 946
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 916 389</u>	<u>2 974 993</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	412 251	395 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 721 636	-1 665 112
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 607 004</u>	<u>1 704 997</u>
Bokslutsdispositioner	9	-2 425 937	-2 487 830
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-818 933</u>	<u>-782 833</u>
Skatt på årets resultat	10	86 632	85 556
<b>Årets resultat</b>		<u>-732 301</u>	<u>-697 277</u>

## Rapport över totalresultat

kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets resultat	-732 301	-697 277
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat för året</b>	<u>-732 301</u>	<u>-697 277</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	29 271 834	29 537 779
		<u>29 271 834</u>	<u>29 537 779</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	13	526 492	384 223
		<u>526 492</u>	<u>384 223</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>29 798 326</u>	<u>29 922 002</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12,14	11 556	-
Fordringar hos koncernföretag		12 638 800	14 105 972
Övriga fordringar		57 085	119 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 551	-
		<u>12 709 992</u>	<u>14 225 122</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>12 709 992</u>	<u>14 225 122</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>42 508 318</u>	<u>44 147 124</u>

2025042211691

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 716 479	4 413 756
Årets resultat		-732 301	-697 277
		2 984 178	3 716 479
<b>Summa eget kapital</b>		3 084 178	3 816 479
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		348 000	348 000
		348 000	348 000
<i>Avsättningar</i>			
Avsättning för uppskjuten skatteskuld	16	1 035 598	980 813
		1 035 598	980 813
<i>Långfristiga skulder</i>	12,17		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 025 000	33 725 000
Skulder till koncernföretag		2 425 937	2 487 830
		35 450 937	36 212 830
<i>Kortfristiga skulder</i>	12		
Skulder till kreditinstitut		700 000	700 000
Leverantörsskulder		108 337	184 313
Skatteskulder		27 360	104 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 753 908	1 800 275
		2 589 605	2 789 002
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		42 508 318	44 147 124

**Rapport över förändringar i eget kapital**

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	100 000	1 983 018	2 430 738
Omföring av föregående års resultat		2 430 737	-2 430 738
Årets resultat			-697 277
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>4 413 755</b>	<b>-697 277</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2024-01-01</b>	100 000	4 413 755	-697 277
Omföring av föregående års resultat		-697 277	697 277
Årets resultat			-732 301
<b>Belopp vid årets utgång 2024-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>3 716 478</b>	<b>-732 301</b>

2025042211693

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		2 916 389	2 974 993
Finansiella poster		-1 374 428	-1 269 996
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	265 945	265 946
		<u>1 807 906</u>	<u>1 970 943</u>
Betald inkomstskatt		-77 906	-11 495
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>1 730 000</b>	<b>1 959 448</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-11 556	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 526 686	7 314
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder		-75 976	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-2 407 261	325 505
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>761 893</b>	<b>2 292 267</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
<b>Finansieringsverksamheten</b>	20		
Amortering av lån		-700 000	-700 000
Nettoförändring mellanhavande koncernföretag	14	-61 893	-1 592 267
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-761 893</b>	<b>-2 292 267</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

2025042211694

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Allmän information

Trianon Lerstorken AB med org.nr 556734-9831 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Storken 32 i Malmö.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Lärjungen Lägenheter 11 AB, org.nr 556875-5226. Högsta koncernmoder är Fastighets AB Trianon, org.nr 556183-0281, som upprättar koncernredovisning i vilken företaget 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 utgör 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

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. 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.

Upplysning lämnas i not 11, enligt IAS 40, om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna.

### **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
Hyresgästanpassningar	5

Hyresgästanpassningar skrivs av enligt plan under hyresavtalets löptid.

### **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

### **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 gjort framgång av not 11.

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

Bolaget förfogar över underskottsavdrag samt ej utnyttjade ränteavdrag om 2 555 tkr, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster och har därför värderats och redovisats som uppskjuten skattefordran.

#### 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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	4 814 483	4 754 951
Mellan ett och fem år	12 550 771	3 326 032
	<u>17 365 254</u>	<u>8 080 983</u>

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

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El- och värmekostnader	365 493	413 787
Övriga driftskostnader	36 204	39 530
Reparation och underhåll	184 832	262 987
Fastighetsskatt	318 000	318 000
Övriga fastighetskostnader	113 040	186 316
<b>Summa</b>	<b>1 017 569</b>	<b>1 220 620</b>

#### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	551 157	190 256

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

#### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	412 229	395 017
Ränteintäkter, övriga	22	99
<b>Summa</b>	<b>412 251</b>	<b>395 116</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	1 721 636	1 665 112
<b>Summa</b>	<b>1 721 636</b>	<b>1 665 112</b>

### Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	2 425 937	2 487 830
<b>Summa</b>	<b>2 425 937</b>	<b>2 487 830</b>

### Not 10 Skatt på årets resultat

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Aktuell skattekostnad	-852	-1
Uppskjuten skatt	87 484	85 557
	<b>86 632</b>	<b>85 556</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01- 2024-12-31		2023-01-01- 2023-12-31
Resultat före skatt	-818 933		-782 833
Skatt enligt gällande skattesats	168 700	20,6%	161 264
Ej avdragsgilla kostnader	-762		
Ej skattepliktiga intäkter	5		20
Skatt hänförlig till tidigare år			-312
Schablonränta på periodiseringsfond	-1 878		-1 391
Justering av temporära skillnader	1		
Förändring carry forward ej avdragsgill ränta	-79 434		-74 025
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>86 632</b>		<b>85 556</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	35 747 901	35 747 901
Vid årets slut	35 747 901	35 747 901
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 210 122	-5 944 176
-Årets avskrivning	-265 945	-265 946
Vid årets slut	-6 476 067	-6 210 122
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>29 271 834</b>	<b>29 537 779</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	65 000 000	65 000 000
	65 000 000	65 000 000

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

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

Förvaltningsfastigheter har värderats av interna och 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 tioårig 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 12 Finansiella instrument och riskhantering

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

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

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

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicy skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men kan också innebära högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. En förändring av marknadsräntan (STIBOR 3 månader) med en procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle påverka bolagets resultat med +/-337 250 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.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde 2024-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde 2023-12-31	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde 2024-12-31	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde 2023-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag	10 212 863	11 618 142		
Kundfordringar	11 556			
Övriga fordringar	57 085	119 149		
	<b>10 281 504</b>	<b>11 737 291</b>		
<b>Skulder</b>				
Skuld till kreditinstitut			33 725 000	34 425 000
Leverantörsskulder			108 337	184 313
Upplupna kostnader			249 309	314 352
			<b>34 082 646</b>	<b>34 923 665</b>

#### Löptidsanalys odiskonterade skulder

Förfaller inom	Räntebärande skulder	Ränte- kostnader	Leverantörs- skulder	Övriga skulder	Summa
1 år	700 000	1 303 156	108 337		2 111 493
2 år	700 000	1 234 354			1 934 354
3 år	32 325 000	1 204 680			
	<b>33 725 000</b>	<b>3 742 190</b>	<b>108 337</b>		<b>37 575 527</b>

#### Not 13 Uppskjuten skattefordran

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Kvarstående ränteavdrag</i>		
Förändring i resultaträkningen	526 492	384 223
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>526 492</b>	<b>384 223</b>

#### Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 105 972	12 513 705
-Tillkommande fordringar	-	1 592 267
-Reglerade fordringar	-1 467 172	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 638 800</b>	<b>14 105 972</b>

#### 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 2024.

2025042211704

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde</i>		
Ingående värde:	980 813	926 027
Förändring i balansräkning	54 785	54 786
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 035 598</b>	<b>980 813</b>

Inga skattemässiga underskottsavdrag finns per 2024-12-31.

**Not 17 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	700 000	700 000
Summa kortfristiga skulder	700 000	700 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	33 025 000	33 725 000
	33 025 000	33 725 000
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Summa långfristiga skulder		
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>33 725 000</b>	<b>34 425 000</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna utgiftsränta	249 309	314 352
Förutbetalda hyresintäkter	1 504 599	1 485 923
	<b>1 753 908</b>	<b>1 800 275</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

**Not 20 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

	2024-12-31	2023-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	265 945	265 946
	<b>265 945</b>	<b>265 946</b>

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

**Poster från finansieringsverksamheten**

	2023-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2024-12-31
Långfristiga skulder	33 725 000	-700 000		33 025 000
Kortfristiga skulder	3 187 830		-61 893	3 125 937
<b>Summa skulder från finansieringsverksamheten</b>	<b>36 912 830</b>	<b>-700 000</b>	<b>-61 893</b>	<b>36 150 937</b>

2025042211705

## Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning*  
Nettoomsättning.

*Resultat efter finansiella tillgångar*  
Resultat efter finansiella poster

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

## Underskrifter

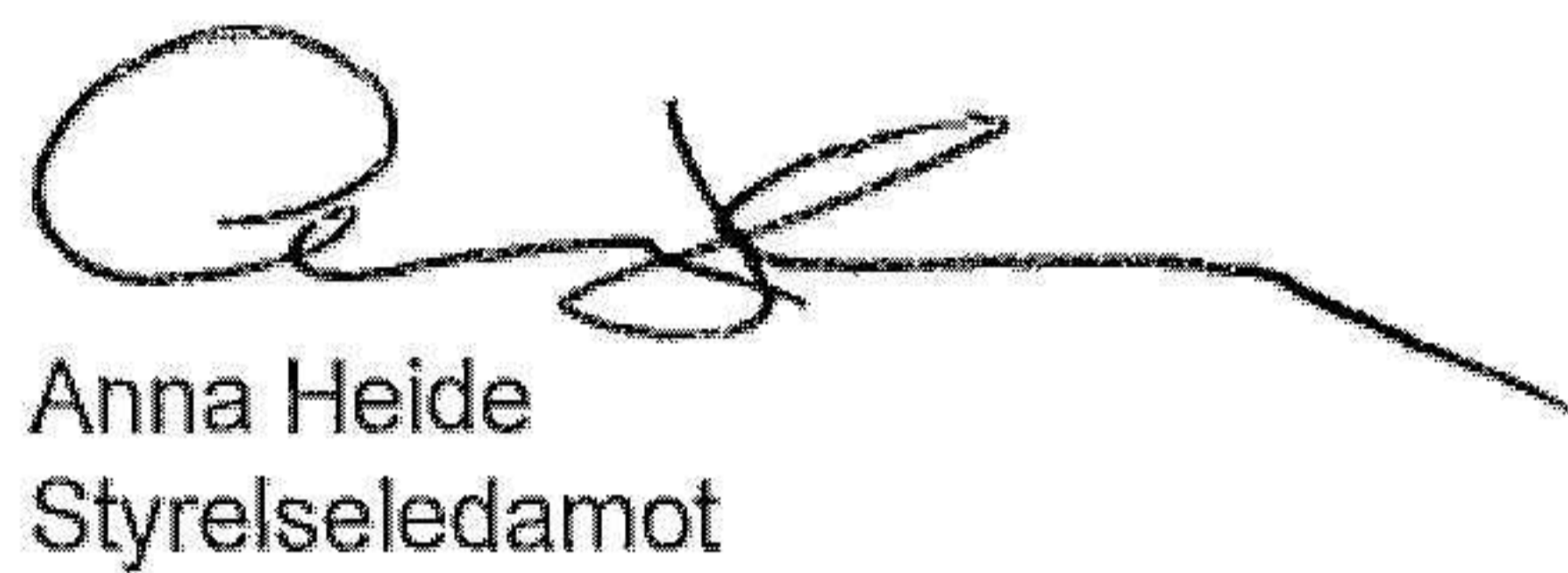
Malmö 2025-03-17



Olof Andersson  
Styrelseordförande

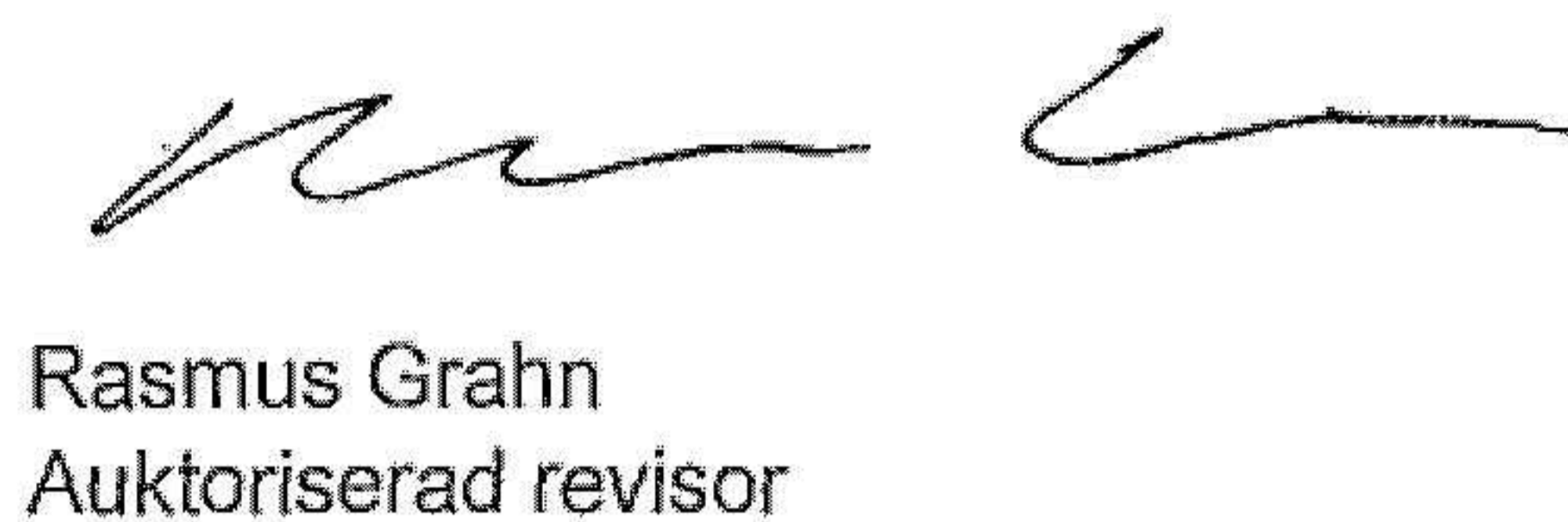


Mari-Louise Hedbys  
Styrelseledamot



Anna Heide  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-17  
Forvis Mazars AB



Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trianon Lerstorken AB  
Org. nr 556734-9831

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Lerstorken AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trianon Lerstorken AB:s finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trianon Lerstorken AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till företaget 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, 2025-03-17

Forvis Mazars AB



Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor