

Årsredovisning för  
**Trianon Docenten 8 AB**  
556627-2026


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

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 2023-03-17. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2023-03-17

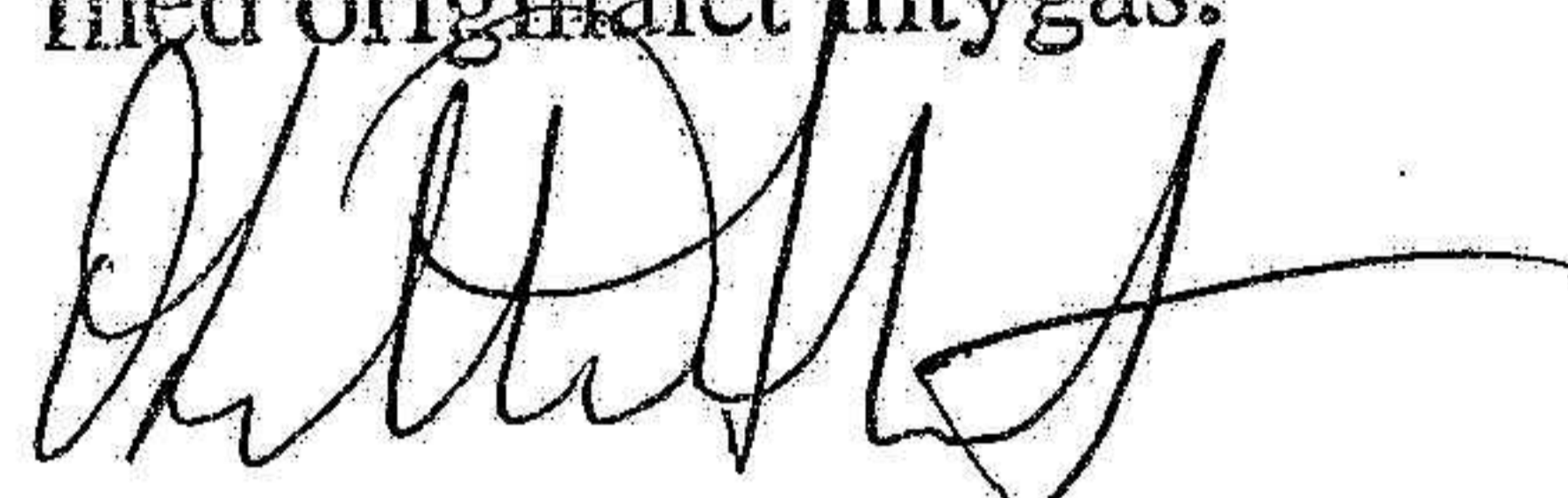
  
Olof Andersson  
Styrelseordförande

Årsredovisning för  
**Trianon Docenten 8 AB**  
556627-2026

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

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

Kopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Docenten 8 AB, 556627-2026 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### 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

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	4 464	4 374	4 095	3 984
Resultat efter finansiella poster	1 637	1 741	634	-2 108
Soliditet %	10	7,6	5,3	2,2

Definitioner: se not 23

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	4 569 748
Årets resultat	1 669 436
<b>Totalt</b>	<b>6 239 184</b>
Balanseras i ny räkning	6 239 184
<b>Summa</b>	<b>6 239 184</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
<b>Nettoomsättning</b>		4 463 652	4 373 895
Övriga rörelseintäkter		21 338	-
		<u>4 484 990</u>	<u>4 373 895</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5	-1 860 663	-2 053 449
Övriga externa kostnader	6	-220 210	-183 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-708 749	-695 360
<b>Rörelseresultat</b>	7	<u>1 695 368</u>	<u>1 441 169</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	645	240
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-58 619	300 043
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>1 637 394</u>	<u>1 741 452</u>
Bokslutsdispositioner		203 248	103 078
<b>Resultat före skatt</b>		<u>1 840 642</u>	<u>1 844 530</u>
Skatt på årets resultat	10	-171 207	-383 987
<b>Årets resultat</b>		<u>1 669 435</u>	<u>1 460 543</u>

## Rapport över totalresultat

kr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets resultat	1 669 435	1 460 543
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
<b>Totalresultat för året</b>	<u>1 669 435</u>	<u>1 460 543</u>

1.

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	11	62 828 452	61 291 768
Inventarier, verktyg och installationer	12	30 059	50 099
		<u>62 858 511</u>	<u>61 341 867</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	14	402 202	210 874
		<u>402 202</u>	<u>210 874</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>63 260 713</u>	<u>61 552 741</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	15	28 522	-
Fordringar hos koncernföretag		-	103 078
Övriga fordringar		6 554	6 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 242	77 242
		<u>112 318</u>	<u>186 867</u>
<b>Kassa och bank</b>		-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>112 318</u>	<u>186 867</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>63 373 031</u>	<u>61 739 608</u>

A.

2023032901613

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<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		4 569 748	3 109 206
Årets resultat		1 669 435	1 460 543
		<u>6 239 183</u>	<u>4 569 749</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>6 359 183</u>	<u>4 689 749</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 341 085	978 550
		<u>1 341 085</u>	<u>978 550</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	15,18,19		
Skulder till kreditinstitut		37 471 500	-
Skulder till koncernföretag		16 407 811	19 846 518
		<u>53 879 311</u>	<u>19 846 518</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	15		
Skulder till kreditinstitut		378 500	35 650 000
Leverantörsskulder		401 785	119 844
Skulder till koncernföretag		341 546	22 313
Skatteskulder		83 740	80 516
Övriga skulder		100 179	29 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	487 702	322 486
		<u>1 793 452</u>	<u>36 224 791</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>63 373 031</u>	<u>61 739 608</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>	120 000	1 127 399	1 981 807
Omföring av föregående års resultat		1 981 807	-1 981 807
Årets resultat			1 460 543
<b>Belopp vid årets utgång 2021-12-31</b>	<b>120 000</b>	<b>3 109 206</b>	<b>1 460 543</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>	120 000	3 109 206	1 460 543
Omföring av föregående års resultat		1 460 543	-1 460 543
Årets resultat			1 669 435
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>120 000</b>	<b>4 569 749</b>	<b>1 669 435</b>

A.

2023032901615

## 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		1 695 368	1 441 169
Finansiella poster		-57 974	-699 717
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	22	708 749	695 360
		<u>2 346 143</u>	<u>1 436 812</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>2 346 143</b>	<b>1 436 812</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-28 529	206 647
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		520 928	-227 764
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 838 542</b>	<b>1 415 695</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-2 225 394	-1 320 003
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 225 394</b>	<b>-1 320 003</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		37 850 000	
Amortering av lån		-1 000 000	-1 000 000
Lösen av lån		-34 650 000	
Avgående fordran koncernbolag		306 326	
Avgående skuld koncernbolag		-3 119 474	904 308
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-613 148</b>	<b>-95 692</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

2023032901616

1.

## 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 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.

#### **Intäcksredovisning**

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 intäcksförs 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. Då den uppskjutna skatten förväntas realiserar efter 2020 har skattesatsen 20,6% använts.

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 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**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter

Inventarier, verktyg och installationer

År

100

5

J.

### **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*

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om båda följande villkor är uppfyllda:

- Den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha finansiella tillgångar i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden.

- De avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde ingår i omsättningstillgångar med undantag för de poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar.

Värdering efter anskaffningstidpunkten sker till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för kreditförluster.

En nedskrivning av kundfordringar redovisas i resultaträkningen som övrig extern kostnad och en nedskrivning av lånefordringar redovisas som finansiell post i resultaträkningen.

#### *Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Finansiella skulder redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter avdrag för transaktionskostnader.

Därefter redovisas finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över skuldens löptid, med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### *Upplupet anskaffningsvärde*

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella

över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

Föregående år hade bolaget en skuld till moderföretag som varierade med värdet av derivatinstrument (swapavtal) i moderföretaget. Derivatinstrumenten tecknades i moderföretaget i syfte att säkra räntekostnader på skulder till kreditinstitut i dotterbolaget. Avtalet med moderföretaget har upphört vilket innebär att det ej längre finns någon skuld att redovisa.

### **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 eventalförpliktelser**

Avsättningar redovisas när det finns ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräftas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

För att kunna upprätta redovisning enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder samt övriga upplysningar. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar. De områden där uppskattningar och antaganden skulle kunna innebära risk för justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under kommande räkenskapsår är främst redovisat värde för förvaltningsfastigheter, samt upplysning om verkligt värde (se not 12). Redovisat värde bedöms löpande mot beräknat verkligt värde. I det fall verkligt värde understiger redovisat värde kommer detta att påverka resultaträkningen negativt. Vid framtagande av verkligt värde krävs bedömningar av det framtida kassaflödet samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). De antaganden och bedömningar som har gjort framgår av not 12.

*A.*

#### Not 4 Operationell leasing - tomträttsavtal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets kostnad	154 484	154 844
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	154 484	154 844
Mellan ett och fem år	617 936	464 532
Senare än fem år	3 839 043	-
	<u>4 765 947</u>	<u>774 220</u>

#### Not 5 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El- och värmekostnader	589 129	558 704
Övriga driftskostnader	110 261	256 974
Reparation och underhåll	425 267	567 751
Fastighetsskatt	90 926	84 921
Tomträttsavgäld	154 484	154 484
Övriga fastighetskostnader	490 596	430 615
<b>Summa</b>	<b>1 860 663</b>	<b>2 053 449</b>

#### 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	58 113	52 839
Mellan ett och fem år	159 691	39 376
	<u>217 804</u>	<u>92 215</u>

#### Not 7 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	161 605	121 400

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

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	645	240
<b>Summa</b>	<b>645</b>	<b>240</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	514 705	236 940
Räntekostnader, övriga	543 914	463 017
Återföring nedskrivning koncernmellanhavanden	-1 000 000	-1 000 000
<b>Summa</b>	<b>58 619</b>	<b>-300 043</b>

**Not 10 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	-	-74 663
Uppskjuten skatt	-171 207	-309 324
	<b>-171 207</b>	<b>-383 987</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022-01-01- 2022-12-31	Procent	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	1 840 642		1 844 530
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-379 172	20,6
Ej avdragsgilla kostnader		-201 924	
Skatt hänförlig till tidigare år		-2 111	
Temporär skillnad derivat		412 000	
<b>Differens</b>		<b>-171 207</b>	<b>-383 987</b>

A.

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	67 673 227	65 799 474
-Nyanskaffningar	2 225 394	1 320 003
-Årets omräkningsdifferenser	-	553 750
Vid årets slut	69 898 621	67 673 227
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 381 459	-5 706 139
-Årets avskrivning	-688 709	-675 320
Vid årets slut	-7 070 168	-6 381 459
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 828 453</b>	<b>61 291 768</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Verkligt värde	76 000 000	82 000 000
	76 000 000	82 000 000

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	100 199	100 199
	100 199	100 199
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-50 100	-30 060
-Årets avskrivning	-20 040	-20 040
	-70 140	-50 100
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 059</b>	<b>50 099</b>

*[Signature]*

### Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	553 750
Omklassificeringar	-	-553 750
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

### Not 14 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Kvarstående ränteavdrag</i>		
Ingående balans	210 874	347 112
Förändring i balansräkning	189 458	
Förändring i resultaträkningen	1 870	-136 238
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>402 202</b>	<b>210 874</b>

### Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

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

Samtliga poster i balansräkningen förutom materiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt, eget kapital, obeskattade reserver, avsättningar, förutbetalda kostnader och förutbetalda intäkter 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 +/- 378 500 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>	<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>	<i>Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag		103 078		
Kundfordringar	28 522	-		
Övriga fordringar	6 553	83 789		
	<b>35 075</b>	<b>186 867</b>		
<b>Skulder</b>				
Skuld till kreditinstitut			37 850 000	35 650 000
Skuld till koncernföretag			16 749 357	19 846 518
Leverantörsskulder			401 785	119 844
Övriga skulder			100 179	10 265
Upplupna kostnader			148 311	20 000
			<b>55 249 632</b>	<b>55 646 627</b>

1.

## Not 16 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 2022.

## Not 17 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässigt värde</i>		
Ingående balans	978 550	805 464
Förändring i balansräkning	190 364	
Förändring i resultaträkningen	172 171	173 086
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 341 085</b>	<b>978 550</b>

Inga skattemässiga underskottsavdrag finns per 2022-12-31.

## Not 18 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	378 500	35 650 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 514 000	-
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	35 957 500	-
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>37 850 000</b>	<b>35 650 000</b>

## Not 19 Långfristiga skulder hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	16 407 811	19 846 518

A-

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	339 390	302 487
Upplupna räntekostnader	128 312	-
Upplupna driftskostnader	20 000	20 000
	<b>487 702</b>	<b>322 487</b>

**Not 21 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 850 000	37 850 000
	<b>37 850 000</b>	<b>37 850 000</b>

**Not 22 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	708 749	695 360
	<b>708 749</b>	<b>695 360</b>

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

**Poster från finansieringsverksamheten**

	2021-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2022-12-31
Långfristiga skulder	19 846 518	-919 474	22 313	53 879 311
Kortfristiga skulder	35 650 000			720 046
<b>Summa skulder från</b>	<b>55 496 518</b>	<b>-919 474</b>	<b>22 313</b>	<b>54 599 357</b>

A.

## Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning*

Nettoomsättning.

*Resultat efter finansiella tillgångar*

Resultat efter finansiella poster

*Soliditet:*

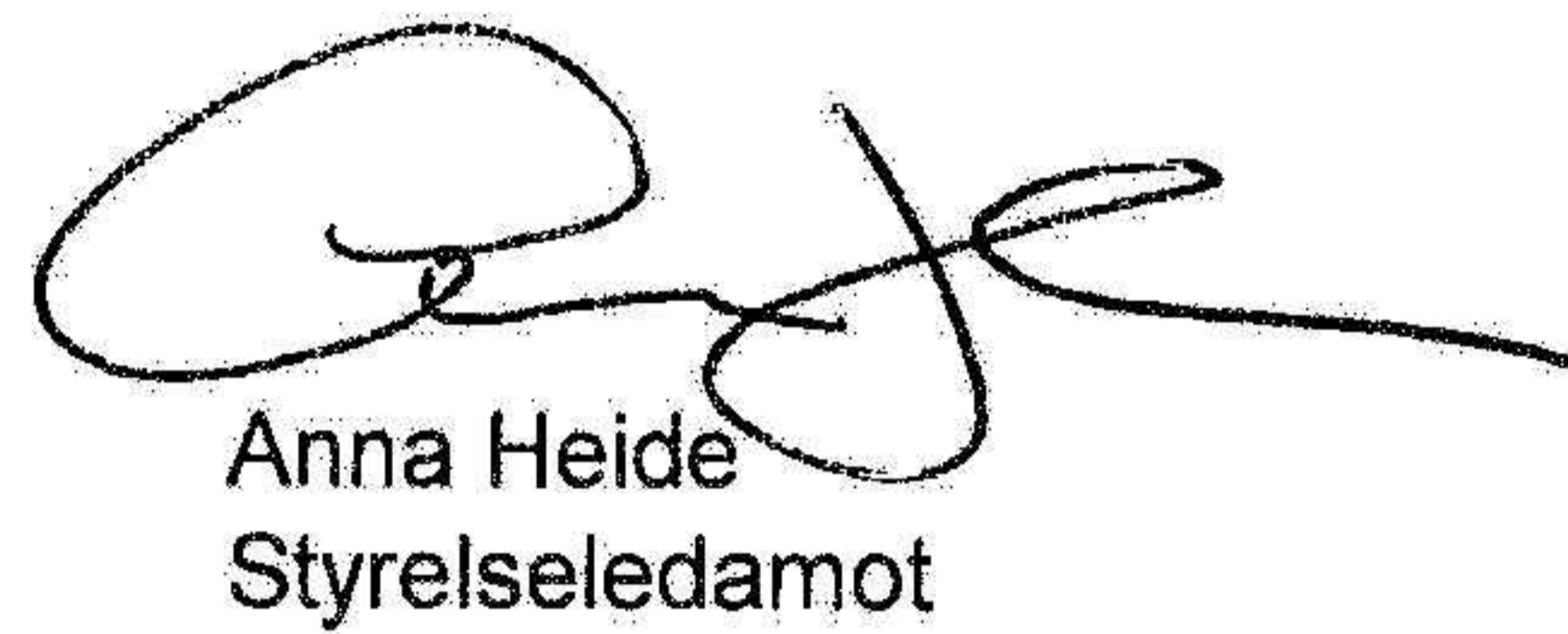
(Totalt eget kapital + 78,6% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

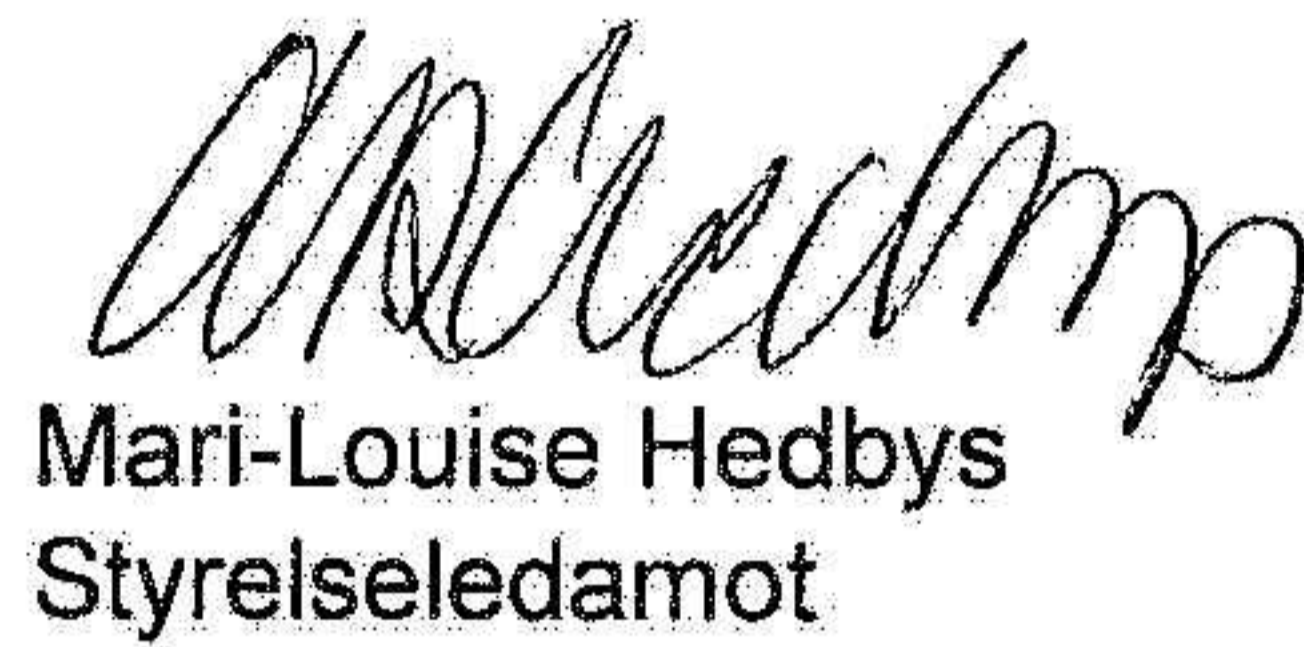
Malmö 2023-03-17



Olof Andersson  
Styrelseordförande

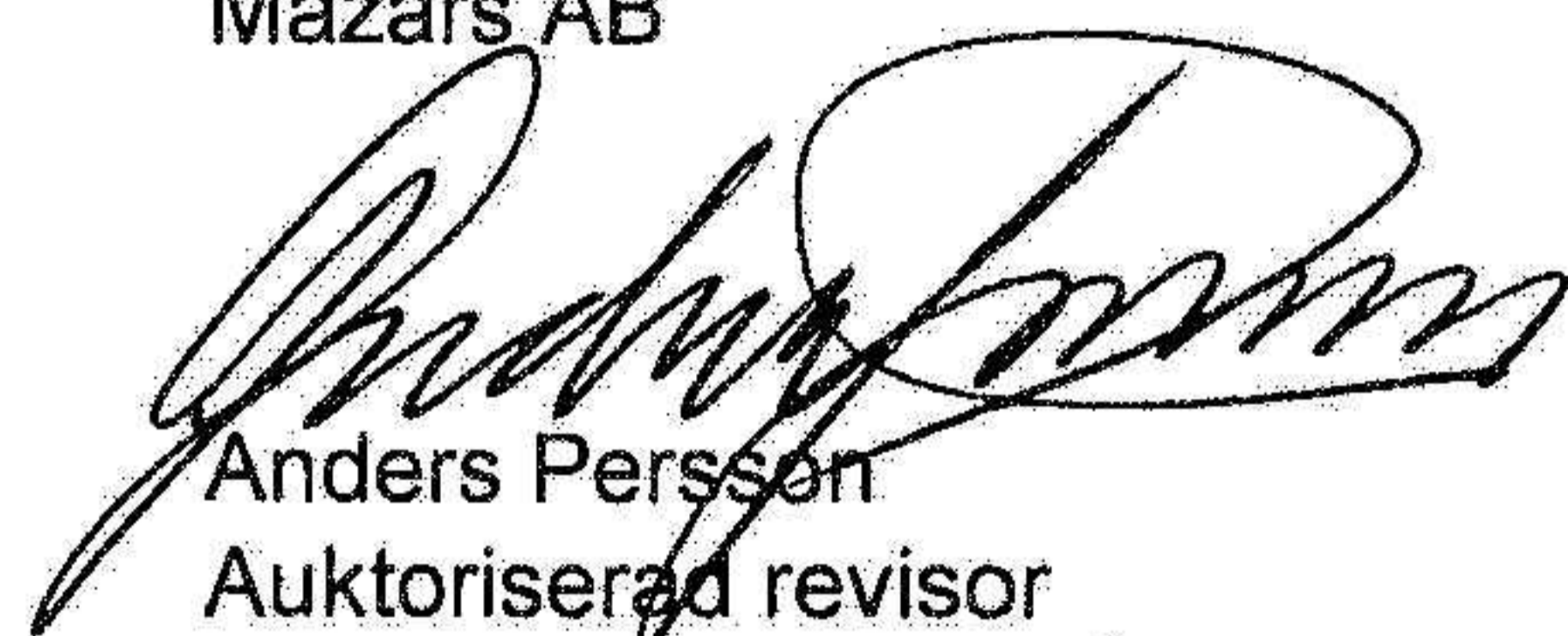


Anna Heide  
Styrelseledamot



Mari-Louise Hedbys  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-17  
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon 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 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 Docenten 8 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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