

Årsredovisning för
Trianon Professorn Fastighets AB
559194-2288

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

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trianon Professorn Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på bolagsstämman 2023-04-27. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2023-04-27


Olof Andersson
Styrelseordförande

Årsredovisning för

Trianon Professorn Fastighets AB

559194-2288

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Professorn Fastighets AB, 559194-2288 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

Bolaget som har sitt säte i Malmö äger och förvaltar fastigheterna Docenten 1, Docenten 7, Professorn 4, Professorn 5, Professorn 6, Professorn 14 och Professorn 15 i Malmö. Fastigheterna utgörs av bostäder och lokaler och den totala uthyrningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 30 977 kvm.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Fusion har under året inletts med följande bolag där Trianon Professorn Fastighets AB är övertagande bolag:

Trianon Almhög Fastighets AB 559165-6938
Trianon Laboratorn Fastighets AB 559194-2296
Trianon Hermodsdal 4 AB 556894-9589
Trianon Hermodsdal 5 AB 556894-9571
Trianon Hermodsdal 9 AB 559336-1537
Trianon Mozart II AB 559133-5079
Trianon Stacken AB 556894-9563

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Koncernförhållanden

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019/2019
Nettoomsättning	41 192 604	39 851 367	37 864 272	27 960 719
Resultat efter finansiella poster	15 346 278	18 286 986	-6 529 764	16 085 779
Soliditet %	4,9	3,3	0,6	9,2

Definitioner: se not 26

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	13 473 467
Årets resultat	9 057 926
Totalt	22 531 393
Balanseras i ny räkning	22 531 393
Summa	22 531 393

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

A.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	4	41 192 604	39 851 367
Övriga rörelseintäkter		230 500	89 979
		<u>41 423 104</u>	<u>39 941 346</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	5,6	-15 445 102	-16 114 580
Övriga externa kostnader		-1 497 692	-787 653
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 377 195	-5 290 747
Rörelseresultat	7	<u>19 103 115</u>	<u>17 748 366</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 974	10 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 761 811	527 893
Resultat efter finansiella poster		<u>15 346 278</u>	<u>18 286 986</u>
Bokslutsdispositioner	10	-2 641 000	-1 400 000
Resultat före skatt		<u>12 705 278</u>	<u>16 886 986</u>
Skatt på årets resultat	11	-3 647 352	-3 466 756
Årets resultat		<u>9 057 926</u>	<u>13 420 230</u>

Rapport över totalresultat

<i>kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årets resultat	9 057 926	13 420 230
Övrigt totalresultat	-	-
Summa övrigt totalresultat	-	-
Totalresultat för året	<u>9 057 926</u>	<u>13 420 230</u>

A.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	521 845 735	520 300 712
Inventarier, verktyg och installationer	13	36 844	53 214
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	109 375	1 371 344
		<u>521 991 954</u>	<u>521 725 270</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	65 644 280	-
Uppskjuten skattefordran	16	2 896 767	4 295 158
		<u>68 541 047</u>	<u>4 295 158</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>590 533 001</u>	<u>526 020 428</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	61 157	150 252
Fordringar hos koncernföretag		-	576 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 062 408	1 011 979
		<u>1 123 565</u>	<u>1 738 984</u>
Kassa och bank		-	-
Summa omsättningstillgångar		<u>1 123 565</u>	<u>1 738 984</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>591 656 566</u>	<u>527 759 412</u>

A.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		13 473 467	53 237
Årets resultat		9 057 926	13 420 230
		<u>22 531 393</u>	<u>13 473 467</u>
Summa eget kapital		<u>22 581 393</u>	<u>13 523 467</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	18	7 785 400	5 144 400
		<u>7 785 400</u>	<u>5 144 400</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	3 609 169	2 992 760
		<u>3 609 169</u>	<u>2 992 760</u>
Långfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut	21	385 525 000	-
Skulder till koncernföretag	22	95 380 060	102 292 779
		<u>480 905 060</u>	<u>102 292 779</u>
Kortfristiga skulder	20		
Skulder till kreditinstitut	21	8 800 000	395 875 000
Leverantörsskulder		2 477 306	3 176 690
Skulder till koncernföretag	22	58 147 769	133 592
Skatteskulder		2 529 740	1 578 753
Övriga skulder		101 616	96 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 719 113	2 945 368
		<u>76 775 544</u>	<u>403 806 006</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>591 656 566</u>	<u>527 759 412</u>

A.

2023050817520

Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	50 000	13 169 544	-13 116 307
Omföring av föregående års resultat		-13 116 307	13 116 307
Årets resultat			13 420 230
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	50 000	53 237	13 420 230
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	50 000	53 237	13 420 230
Omföring av föregående års resultat		13 420 230	-13 420 230
Årets resultat			9 057 926
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	50 000	13 473 467	9 057 926

A.

2023050817521

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>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		19 103 115	17 748 366
Finansiella poster		-3 756 837	-7 461 380
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26	5 377 195	5 290 747
		<u>20 723 473</u>	<u>15 577 733</u>
Betald inkomstskatt		-681 564	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 041 909	15 577 733
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		38 666	61 152
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 079 373	-563 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 159 948	15 075 817
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-5 643 879	-11 432 852
Förvärv av finansiella tillgångar	15	-65 644 280	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-71 288 159	-11 432 852
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 000 000	-
Amortering av lån		-6 550 000	-8 325 000
Tillkommande skuld koncernföretag		51 678 211	-
Avgående skuld koncernföretag		-	4 682 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 128 211	-3 642 965
Arets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

A.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Trianon Professorn Fastighets AB med org.nr 559194-2288 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Docenten 1, Docenten 7, Professorn 4, Professorn 5, Professorn 6, Professorn 14 och Professorn 15 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.

f.

Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt samt uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultatet, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. En sådan skillnad kan uppkomma till exempel vid en upp- eller nedskrivning av en tillgång.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller när den uppskjutna skatteskulden regleras. Vilket för närvarande är 20,6%.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan nyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. 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.

1.

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

År

Förvaltningsfastigheter

100

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Leasingavtal

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.

A.

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.

S.

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 gjorts framgår av not 12.

Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 5 - 10 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	170 076	160 297
Mellan ett och fem år	42 992	145 149
	<u>213 068</u>	<u>305 446</u>

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

Not 5 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El- och värmekostnader	4 809 870	4 496 853
Övriga driftskostnader	1 464 785	2 659 129
Reparation och underhåll	3 190 614	2 829 724
Fastighetsskatt	690 937	691 979
Tomträttsavgäld	1 354 916	1 354 916
Övriga fastighetskostnader	3 933 980	4 081 979
Summa	15 445 102	16 114 580

Not 6 Operationell leasing - tomträttsavtal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årets kostnad	1 354 916	1 354 916
Förfallotidpunkt		
Inom ett år	1 354 916	1 354 916
Mellan ett och fem år	5 419 664	4 064 748
Senare än fem år	33 670 673	-
	<u>41 800 169</u>	<u>6 774 580</u>

A.

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	995 510	478 400

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	4 974	10 727
Summa	4 974	10 727

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	2 661 033	2 630 964
Räntekostnader, övriga	8 100 778	4 841 143
Reversering nedskrivning av koncernmellanhavanden	-7 000 000	-8 000 000
Summa	3 761 811	-527 893

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Periodiseringsfond, årets avsättning	2 641 000	1 400 000
Summa	2 641 000	1 400 000

Not 11 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	-1 632 552	-867 347
Uppskjuten skatt	-2 014 800	-2 599 409
	-3 647 352	-3 466 756

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat före skatt	12 705 278	16 886 986
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 -2 617 287	20,6 -3 478 719
Ej avdragsgilla kostnader	-1 024 766	-6 691
Ej skattepliktiga intäkter	-	18 654
Schablonränta på periodiseringsfond	-5 299	-
Årets skattekostnad	-3 647 352	-3 466 756

A.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	531 707 463	520 410 175
-Nyanskaffningar	5 534 504	10 869 876
-Omklassificeringar	1 371 344	427 412
Vid årets slut	538 613 311	531 707 463
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-11 406 751	-6 132 372
-Årets avskrivning	-5 360 825	-5 274 379
Vid årets slut	-16 767 576	-11 406 751
Redovisat värde vid årets slut	521 845 735	520 300 712
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Verkligt värde	684 000 000	743 000 000
	684 000 000	743 000 000

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%-8,5% 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 3% - 5%

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	81 859	81 859
	81 859	81 859
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-28 645	-12 277
-Årets avskrivning	-16 370	-16 368
	-45 015	-28 645
Redovisat värde vid årets slut	36 844	53 214

1.

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 371 344	1 235 780
Omklassificeringar	-1 371 344	-427 412
Investeringar	109 375	562 976
Redovisat värde vid årets slut	109 375	1 371 344

Not 15 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Tillkommande tillgångar	65 644 280	-
Redovisat värde vid årets slut	65 644 280	-

Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Kvarstående ränteavdrag</i>		
Ingående balans	4 295 158	5 163 858
Förändring i resultaträkningen	-1 398 391	-868 700
Utgående redovisat värde	2 896 767	4 295 158

Not 17 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet består vid årets slut av 500 aktier med vardera en röst och ett kvotvärde på 100 kr per aktie.

Bundet eget kapital

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av föregående års fria egna kapital efter eventuell vinstutdelning lämnats. Tillsammans med årets resultat utgör detta summa fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Utdelning

Ingen utdelning kommer att föreslås för årsstämman 2022.

Not 18 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019	3 744 400	3 744 400
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021	1 400 000	1 400 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	2 641 000	-
7 785 400	5 144 400	

Av periodiseringsfonder utgör 1 603 792 (1 059 746) uppskjuten skatt.

A.

Not 19 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässigt värde</i>		
Ingående balans	2 992 760	1 262 051
Förändring i resultaträkningen	616 409	1 730 709
Utgående redovisat värde	3 609 169	2 992 760

Not 20 Finansiella instrument och riskhantering

Finansiella instrument, verkligt värde

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

Företagets risk består i huvudsak av ränterisk på grund av räntebärande upplåning. Med ränterisk avses risken för negativ påverkan på företagets resultat och kassaflöden till följd av förändrade marknadsräntor. En förändring av marknadsräntan med en procentenhet skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 3 943 000 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
<i>Tillgångar</i>				
Fordringar hos koncernföretag	-	576 753		
Kundfordringar	61 157	150 252		
Upplupna intäkter	198 000	187 800		
	259 157	914 805		
<i>Skulder</i>				
Skuld till kreditinstitut			394 325 000	395 875 000
Skuld till koncernföretag			153 527 829	102 426 372
Leverantörsskulder			2 477 306	3 176 690
Övriga skulder			101 616	96 603
Upplupna kostnader			1 771 283	11 610
			552 203 034	501 586 275

A.

Not 21 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	8 800 000	395 875 000
Summa kortfristiga skulder	8 800 000	395 875 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	385 525 000	-
Summa långfristiga skulder	385 525 000	-
Summa skulder till kreditinstitut	394 325 000	395 875 000

Not 22 Långfristiga skulder koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	58 147 769	133 592
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
Skulder till moderföretag	95 380 060	102 292 779
Summa skulder till koncernföretag	153 527 829	102 426 371

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 947 831	2 933 758
Upplupna räntekostnader	1 771 282	11 610
	4 719 113	2 945 368

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	406 000 000	406 000 000
	406 000 000	406 000 000

Not 25 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	24 875 000	-
	24 875 000	-

A.

Not 26 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2022-12-31	2021-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Avskrivningar	5 377 195	5 290 747
	5 377 195	5 290 747

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	102 292 779	-6 912 719	385 525 000	480 905 060
Kortfristiga skulder	396 008 592	56 464 177	-385 525 000	66 947 769
Summa skulder från finansieringsverksamheten	498 301 371	49 551,458	-	547 852 829

A.

Not 27 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Nettoomsättning.

Resultat efter finansiella tillgångar

Resultat efter finansiella poster

Soliditet:

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

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har nedan bolag fusionerats in i Trianon Professorn Fastighets AB.

Trianon Almhög Fastighets AB 559165-6938

Trianon Laboratorn Fastighets AB 559194-2296

Trianon Hermodsdal 4 AB 556894-9589

Trianon Hermodsdal 5 AB 556894-9571

Trianon Hermodsdal 9 AB 559336-1537

Trianon Mozart II AB 559133-5079

Trianon Stacken AB 556894-9563

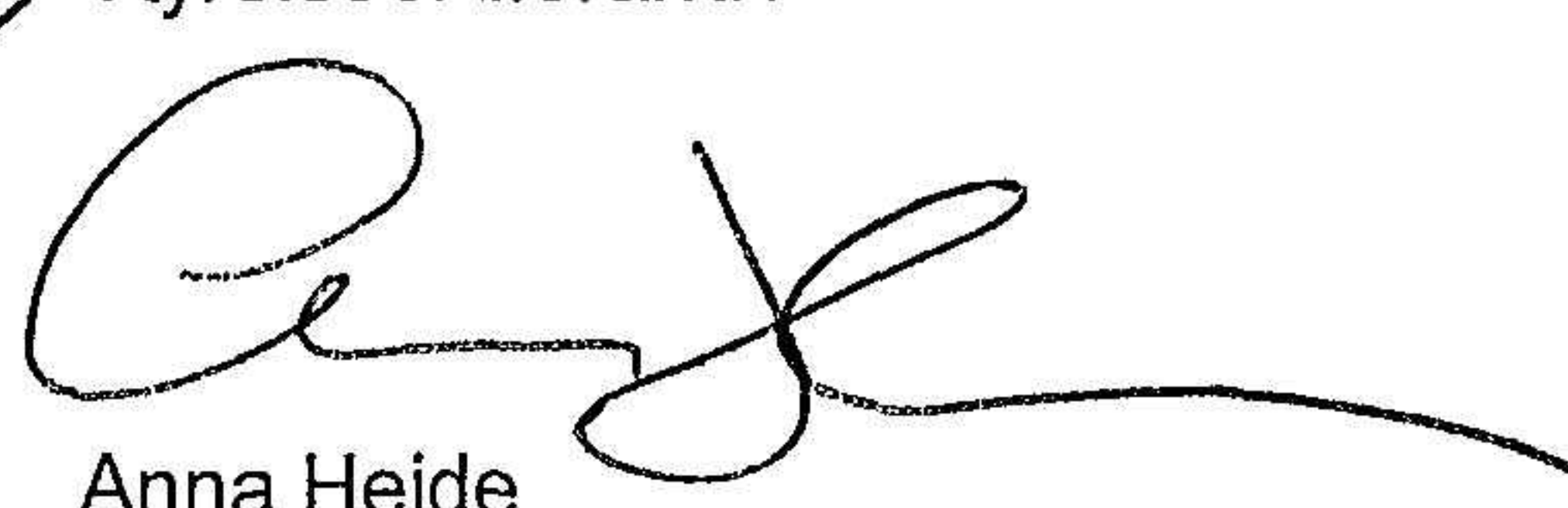
Not 29 Transaktioner med närstående


Inga transaktioner har skett med närstående.

Underskrifter

Malmö 2023-04-27


Olof Andersson
Styrelseordförande


Anna Heide
Styrelseledamot


Mari-Louise Hedbys
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27
Mazars AB


Anders Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trianon Professorn Fastighets AB
Org. nr 559194-2288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Professorn Fastighets 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 Professorn Fastighets AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Professorn Fastighets 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

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

Revisorns ansvar

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trianon Professorn Fastighets 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Professorn Fastighets 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.

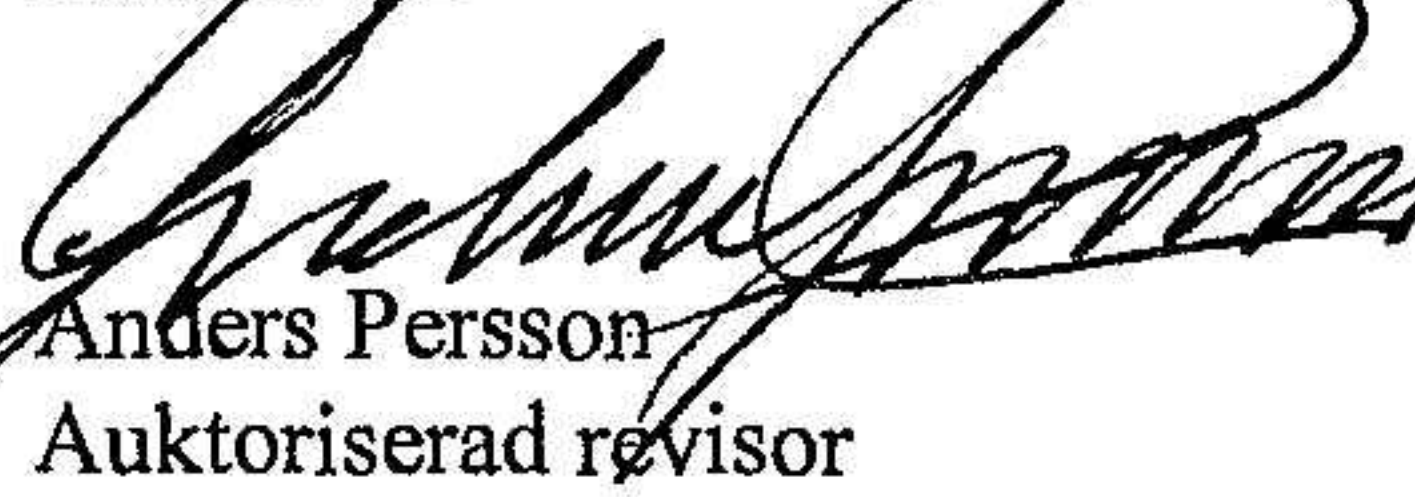
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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, 2023- 04 - 27

Mazars AB



Anders Persson
Auktoriserad revisor