

Årsredovisning för  
**Trianon Invest AB**  
556258-6239

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

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

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trianon Invest AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på bolagsstämma 2024-03-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö 2024-03-15

  
Olof Andersson  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trianon Invest AB, 556258-6239 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, som har sitt säte i Malmö, äger och förvaltar fastigheten Vipan 9 i Malmö. Fastigheten utgörs av lokaler och den totala uthyrbningsbara ytan vid periodens slut uppgick till 5 019 kvm.

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har under året sålt fastigheten Torshammaren 9.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

### Koncernförhållanden

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

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	10 261	9 406	9 164	9 501
Resultat efter finansiella poster	2 745	4 564	5 357	4 806
Soliditet %	25,2	31	30,2	28,5

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	28 344 045
Årets resultat	-982 381
<b>Totalt</b>	<b>27 361 664</b>
Balanseras i ny räkning	27 361 664
<b>Summa</b>	<b>27 361 664</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	4	10 260 739	9 406 049
Övriga rörelseintäkter		40 774	-
		<u>10 301 513</u>	<u>9 406 049</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-2 572 690	-2 787 648
Övriga externa kostnader		-1 034 614	-994 719
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-797 016	-1 083 761
Övriga rörelsekostnader	5	-13 058	-
<b>Rörelseresultat</b>	6	<u>5 884 135</u>	<u>4 539 921</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	341 949	1 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 480 718	22 669
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 745 366</u>	<u>4 564 397</u>
Bokslutsdispositioner	9	-4 269 381	-2 730 133
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 524 015</u>	<u>1 834 264</u>
Skatt på årets resultat	10	541 635	-155 662
<b>Årets resultat</b>		<u><b>-982 380</b></u>	<u><b>1 678 602</b></u>

## Rapport över totalresultat

<i>kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årets resultat	-982 380	1 678 602
Övrigt totalresultat		-
Summa övrigt totalresultat		-
<b>Totalresultat för året</b>	<u><b>-982 380</b></u>	<u><b>1 678 602</b></u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	11	81 569 281	86 901 986
Inventarier, verktyg och installationer	12	-	119
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	-	132 594
		<u>81 569 281</u>	<u>87 034 699</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	23 933 625	4 755 000
Uppskjuten skattefordran	16	508 782	11 155
		<u>24 442 407</u>	<u>4 766 155</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>106 011 688</u>	<u>91 800 854</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	107 657	-
Fordringar hos koncernföretag		3 094 801	-
Övriga fordringar		273	203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 756	111 481
		<u>3 250 487</u>	<u>111 684</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 250 487</u>	<u>111 684</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>109 262 175</u>	<u>91 912 538</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		150 000	150 000
Reservfond		30 000	30 000
		<u>180 000</u>	<u>180 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		28 344 044	26 665 441
Årets resultat		-982 380	1 678 602
		<u>27 361 664</u>	<u>28 344 043</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 541 664</u>	<u>28 524 043</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	18	7 410 596	7 454 604
		<u>7 410 596</u>	<u>7 454 604</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Skulder till kreditinstitut	19	71 645 000	52 965 000
		<u>71 645 000</u>	<u>52 965 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>	14		
Skulder till kreditinstitut	19	755 000	535 000
Leverantörsskulder		327 624	285 652
Skulder till koncernföretag		-	852 942
Skatteskulder		48 412	48 412
Övriga skulder		160 512	67 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 373 367	1 179 350
		<u>2 664 915</u>	<u>2 968 891</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>109 262 175</u>	<u>91 912 538</u>

2024032710151

### Rapport över förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Belopp vid årets ingång 2022-01-01</b>	150 000	30 000	25 270 607	1 394 835
Omföring av föregående års resultat			1 394 835	-1 394 835
Årets resultat				1 678 602
<b>Belopp vid årets utgång 2022-12-31</b>	<b>150 000</b>	<b>30 000</b>	<b>26 665 442</b>	<b>1 678 602</b>
<b>Belopp vid årets ingång 2023-01-01</b>	150 000	30 000	26 665 441	1 678 602
Omföring av föregående års resultat			1 678 603	-1 678 602
Årets resultat				-982 380
<b>Belopp vid årets utgång 2023-12-31</b>	<b>150 000</b>	<b>30 000</b>	<b>28 344 044</b>	<b>-982 380</b>

2024032710152

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 884 135	4 539 921
Finansiella poster		-3 138 769	-975 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	22	797 016	1 083 761
		<u>3 542 382</u>	<u>4 648 158</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>3 542 382</b>	<b>4 648 158</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-44 003	399 554
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		328 968	110 096
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 827 347</b>	<b>5 157 808</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av förvaltningsfastigheter	11	4 668 402	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>4 668 402</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>22</b>		
Upptagna lån		-	53 500 000
Amortering av lån		-3 100 000	-800 000
Lösen av lån		-	-48 745 000
Avgående skulder koncernbolag		-852 942	-5 588 589
Tillkommande fordran koncernbolag		-4 542 807	-3 524 219
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-8 495 749</b>	<b>-5 157 808</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

2024032710153

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Allmän information

Trianon Invest AB med org.nr 556258-6239 är ett aktiebolag registrerat i Sverige, med säte i Malmö. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vipan 9 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.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### **Hyresintäkter**

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som kompenseras av en vid en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Ersättning i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

#### **Rörelsekostnader samt finansiella tillgångar och skulder**

##### **Fastighetskostnader**

Utgörs av kostnader avseende drift, skötsel, uthyrning, administration och underhåll av fastighetsinnehavet.

##### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på lån. Ränteintäkter och räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

#### **Inkomstskatter**

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En

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 realiserats 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 hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

### **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**

#### *Materiella anläggningstillgångar*

	År
Förvaltningsfastigheter	100
Inventarier, verktyg och installationer	5

### **Nedskrivning**

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

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

### **Leasing**

Bolaget använder undantaget gällande tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal, vilket innebär att all leasing redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **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.

### **Upplupet anskaffningsvärde**

Upplupet anskaffningsvärde beräknas med hjälp av effektivräntemetoden, vilket innebär att eventuella över- eller underkurser som direkt hänförliga kostnader eller intäkter periodiseras över kontraktets löptid med hjälp av den beräknade effektivräntan. Effektivräntan är den ränta som ger instrumentets anskaffningsvärde som resultat vid nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden.

### **Likvida medel**

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt i förekommande fall kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. För redovisade räkenskapsår finns inga kortfristiga placeringar.

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 16.

### **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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Inom ett år	10 917 150	10 281 052
Mellan ett och fem år	10 828 039	20 380 934
Senare än 5 år	-	-
	21 745 189	30 661 986

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

## Not 5 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El- och värmekostnader	835 634	940 288
Övriga driftskostnader	263 326	376 666
Reparation och underhåll	604 246	592 628
Fastighetsskatt	683 915	690 625
Övriga fastighetskostnader	185 569	187 441
<b>Summa</b>	<b>2 572 690</b>	<b>2 787 648</b>

## Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	463 781	707 289

Under året har inga koncerninterna försäljningar ägt rum.

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

## Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	341 949	1 807
<b>Summa</b>	<b>341 949</b>	<b>1 807</b>

## Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	8 933
Räntekostnader, övriga	3 480 718	968 398
Reversering nedskrivning av koncernmellanhavanden	-	-1 000 000
<b>Summa</b>	<b>3 480 718</b>	<b>-22 669</b>

## Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	-162 450	-539 145
Lämnade koncernbidrag	4 431 831	3 269 278
<b>Summa</b>	<b>4 269 381</b>	<b>2 730 133</b>

## Not 10 Skatt på årets resultat

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Uppskjuten skatt	541 635	-155 662
	<b>541 635</b>	<b>-155 662</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Resultat före skatt	-1 524 015	1 834 264
Skatt enligt gällande skattesats	20,6 313 947	20,6 -377 858
Ej avdragsgilla kostnader		-200 989
Ej skattepliktiga intäkter	88	30
Skatt hänförlig till tidigare år	-3 163	11 155
Effekt av avyttring	230 763	
Temporär skillnad derivat		412 000
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>541 635</b>	<b>-155 662</b>

## Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	95 414 875	95 414 875
-Avyttringar och utrangeringar	-4 800 000	-
Vid årets slut	90 614 875	95 414 875
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-8 512 889	-7 700 632
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	264 192	-
-Årets avskrivning	-796 897	-812 257
Vid årets slut	-9 045 594	-8 512 889
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>81 569 281</b>	<b>86 901 986</b>

## Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	145 000 000	154 800 000
----------------	-------------	-------------

Bolagets förvaltningsfastighet innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Fastigheten klassificeras som förvaltningsfastighet. Newsec Advice 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.

Förvaltningsfastigheterna har värderats av externa värderingsinstitut med erkända kvalifikationer. Värderingarna har utförts genom analys av fastigheternas status, hyres- och marknadssituation. Värderingarna har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton, räntebidrag och 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 respektive femtonårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad. Byggrätter och potentiella byggrätter har inte värderats.

Följande antaganden och bedömningar har använts:

- inflation har antagits till 2% per år
- hyresutvecklingen har i huvudsak antagits följa inflationen eller i förekommande fall indexuppräknings
- kalkylränta och avkastningskrav baseras på analyser av genomförda transaktioner samt individuella bedömningar avseende risknivå, sannolik köpare och fastighetens marknadsposition
- avkastningskraven sträcker sig från 5% - 8%

2024032710160

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	6 383 449	6 383 449
	6 383 449	6 383 449
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 383 330	-6 111 826
-Årets avskrivning	-119	-271 504
	-6 383 449	-6 383 330
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>119</b>

## Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	132 594	132 594
Omklassificeringar	-132 594	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>132 594</b>

## Not 14 Finansiella instrument och riskhantering

### *Finansiella instrument, verkligt värde*

Bolaget finansieras med eget kapital och skulder, där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av 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 finanspolicyn 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 finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det löpande likviditetsbehovet.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men kan också innebära högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens ränteexponering är centraliserad, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. För att erhålla en

kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala låneportfölj. En förändring av marknadsräntan (STIBOR 3 månader) med en procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid skulle påverka bolagets resultat med +/- 724 000kr. Bolagets krediter löper med rörlig ränta.

**Kreditrisker**

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.

	<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>
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag	27 028 426	4 755 000		
Kundfordringar	107 657	-		
Övriga fordringar	273	203		
	<b>27 136 356</b>	<b>4 755 203</b>		
<b>Skulder</b>				
Skuld till kreditinstitut			72 400 000	53 500 000
Skuld till koncernföretag				852 942
Leverantörsskulder			327 624	285 652
Övriga skulder			160 512	67 535
Upplupna kostnader			327 626	167 989
			<b>73 215 762</b>	<b>54 874 118</b>

**Löptidsanalys odiskonterade skulder**

<i>Förfaller inom</i>	<i>Räntebärande skulder</i>	<i>Räntekostnader</i>	<i>Leverantörsskulder</i>	<i>Övriga skulder</i>	<i>Summa</i>
1 år	755 000	3 992 318	327 624		5 074 942
2 år	71 645 000	3 918 161			75 563 161
	<b>72 400 000</b>	<b>7 910 479</b>	<b>327 624</b>		<b>80 638 103</b>

2024032710161

## Not 15 Långfristiga fordringar koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Fordringar hos koncernföretag	-	-
Fordringar som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Fordringar hos koncernföretag	23 933 625	4 755 000
	<b>23 933 625</b>	<b>4 755 000</b>

## Not 16 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjuten skattefordran</i>		
Ingående balans	11 155	-
Carry-forward av ränta	497 627	-
Skattemässigt underskottsavdrag	-	11 155
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>508 782</b>	<b>11 155</b>

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

## Not 17 Eget kapital

### *Aktiekapital*

Aktiekapitalet består vid årets slut av 1 500 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 2023.

## Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Uppskjuten skatt temporära skillnader</i>		
Ingående balans	7 454 604	7 287 787
Förändring i resultaträkningen		166 817
Avskrivning byggnad	186 755	
Avyttring fastighet	-230 763	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 410 596</b>	<b>7 454 604</b>

Inget skattemässigt underskott finns per 2023-12-31.

## Not 19 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	755 000	535 000
Summa kortfristiga skulder	755 000	535 000
<i>Skulder som förfaller senare än ett år och inom fem år från balansdagen</i>		
Skulder till kreditinstitut	71 645 000	52 965 000
Summa långfristiga skulder	71 645 000	52 965 000
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>72 400 000</b>	<b>53 500 000</b>

Krediternas slutförfalldatum är 2025-12-01

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 045 742	1 011 360
Upplupna räntekostnader	327 625	167 989
	<b>1 373 367</b>	<b>1 179 349</b>

## Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	75 500 000	54 550 000
	<b>75 500 000</b>	<b>54 550 000</b>

## Not 22 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar	797 016	1 083 761
Ej betald skatt		-
	<b>797 016</b>	<b>1 083 761</b>

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

## Poster från finansieringsverksamheten

	2022-12-31	Kassaflödes- påverkande	Ej kassaflödes- påverkande	2023-12-31
Långfristiga skulder	52 965 000	-3 100 000	21 780 000	71 645 000
Kortfristiga skulder	1 387 942		-632 942	755 000
<b>Summa skulder från finansieringsverksamheten</b>	<b>54 352 942</b>	<b>-3 100 000</b>	<b>21 147 058</b>	<b>72 400 000</b>

## Not 23 Nyckeltalsdefinitioner

### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.


### *Soliditet:*


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

## Underskrifter

Malmö 2024-03-15

  
Olof Andersson  
Styrelseordförande

  
Anna Heide  
Styrelseledamot

  
Mari-Louise Hedbys  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-15  
Mazars AB

  
Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Trianon Invest Aktiebolag  
Org. nr 556258-6239

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trianon Invest Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trianon Invest Aktiebolag:s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Invest Aktiebolag 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 Invest Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trianon Invest Aktiebolag 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, 2024-03-15

Mazars AB



Rasmus Grahn  
Auktoriserad revisor