

**Trenum AB**  
**Org nr 556978-8291**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	9
- koncernens rapport över finansiell ställning	10
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
- koncernens rapport över kassaflöden	13
- resultaträkning för moderbolaget	14
- balansräkning för moderbolaget	15
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	17
- kassaflödesanalys för moderbolaget	18
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	19

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trenum AB, org.nr 556978-8291, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017. Uppgifter i parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

### Information om verksamheten och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag, förädla fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Trenum AB är moderbolag i en koncern som består av 37 st dotterbolag, se not 20. Dotterbolagen äger och förvaltar direkt eller indirekt fastigheter. Bolaget har ingen anställd personal.

Trenum AB koncernen startade 2016-02-01, vars delägare med 50% vardera är Fastighets AB Balder org.nr 556525-6905 och Tredje AP-Fonden org.nr 802014-4120. Trenum AB började bedriva verksamhet i och med förvärv under 2016 efter att tidigare varit vilande. Under året lämnade ägarna aktieägartillskott med 100 000 Tkr.

I mars 2017 köpte dotterbolaget Trenum Angered AB, org.nr 559086-4368, fastigheterna Angered 94:2, 94:4 och 94:5 i Göteborgs kommun och som reglerades till en fastighet Angered 94:5. Den uthyrningsbara ytan är 42 217 kvm, bestående av kommersiella ytor.

Två markfastigheter har förvärvats under året om totalt ca 40 000 kvm, varav ca 38 000 kvm avser Änggården 718:58 och ca 2 000 kvm Vallmon 1 i Kungälv.

Under året ingick Trenum ett avtal om bolagsköp innehållande ett hyresrättsprojekt, som omfattar 127 lägenheter, beläget i Tumba (Botkyrka). Totalt handlar det om drygt 5 100 kvm bostäder på fastigheten Bergfoten 1. På fastigheten pågår byggnation och tillträde sker i samband med färdigställandet planerat till juli 2018.



### *Affärsidé*

Att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter och bostäder i de regioner där bolaget idag finns representerat och på orter som bolaget bedömer som intressanta, vilka växer och utvecklas positivt. Investera i närliggande verksamheter, som bedöms kunna utvecklas och vara till gagn för bolaget.

### *Strategi*

Trenums strategi är att genom lokal närvaro, kreativitet och gott affärsmannaskap skapa värden i fastighetsbeståndet och därmed skapa förutsättningar för fortsatt god expansion. Bolaget skall hålla en hög aktivitetsnivå i både förvaltning och transaktioner i egen regi såväl som i partnerskap.

### *Affärsmodell*

Fokus på värdeskapande och bolagets förvaltningsresultat. Transaktionsverksamhet som bidrar till avkastningen - ett kontinuerligt och aktivt arbete med strategiska förvärv och försäljningar skapar värden för aktieägarna.

### *Fastighetsbeståndet*

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter i Stockholm, Göteborg och Öresunds regionen genom hel- eller delägda aktiebolag.

Koncernen äger 24 st (23) fastigheter varav moderbolaget 0 st (0). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 166 119 kvm (123 902) varav 70 702 kvm (70 702) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 4 215 255 Tkr (3 035 000). Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till ca 245 397 Tkr (180 610). Under året har totalt 539 627 Tkr (3 035 000) investerats i fastigheter varav 29 351 Tkr (70) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Fastigheternas redovisade värde inkluderar årets orealiserade värdeförändringar om 640 628 Tkr (97 122).



## Flerårsjämförelse

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Koncernen</u>			
Nettoomsättning	tkr	226 954	118 217
Förvaltningsresultatet före skatt	tkr	122 018	69 401
Resultat efter finansiella poster	tkr	763 614	162 362
Balansomslutning	tkr	4 314 729	3 211 583
Soliditet	%	20,3	5,6
Soliditet inklusive ägarlån	%	47,5	42,2
Belåningsgrad fastigheter	%	47,5	58,4
Avkastning på totalt kapital	%	4,9	5,8
Avkastning på eget kapital	%	112,6	69,0
<u>Moderbolaget</u>			
Resultat efter finansiella poster	tkr	15 304	6 368
Balansomslutning	tkr	1 323 729	1 232 341

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Räkenskapsåret 2016 är koncernens första.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari 2018 köptes bolaget Trenum Gävlehov AB, org.nr 556999-7603. Bolaget äger fastigheten Sättra 108:26 i Gävle och är en nybyggd fastighet med 180 lägenheter med en yta på ca 6 700 kvm.

## Miljöfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Trenum AB bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan. Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Trenum AB för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För närvarande föreligger inga krav.

Miljöarbetet inom Trenum AB är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

## Möjligheter och risker

Trenum AB koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

### *Hyror och kunder*

Trenums intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Trenum att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Trenums geografiska spridning har medfört att risken avseende hyresintäkterna har minskat. Vid årsskiftet hade Trenum en ekonomisk uthyrningsgrad på 97 procent (99). Trenums 10 största kunder svarar för 49 procent (53) av de totala hyresintäkterna, den genomsnittliga kontraktstid uppgår till 1,6 år (1,6). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 2 269 Tkr.

### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Trenums största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Trenum kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Trenums genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1,3 år (2,2).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 3 797 Tkr (2 395). Av Trenums totala lånestock vid årsskiftet har 100 procent (100) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 15, Finansiella risker och finanspolicies.

### *Fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Trenums kunder har dock ett relativt omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Trenum arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 770 Tkr.

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Trenum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Trenum följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar Trenum löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 5, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 210 763 Tkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 49,0 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 46,0 procent.

För att kvalitetssäkra Trenums interna värderingar låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Under året har externa värderingar inhämtats från Newsec för ca 60% av fastigheterna.

### Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Tkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 2 269
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 2 454
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-3 797
Fastighetskostnader	+/-1 procent	+/-770
Värdeförändringar fastigheter	+/-5 procent	+/-210 763

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 83 539 Tkr (170 872).

### Skatt

Trenum koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 7 696 Tkr (4 132) och en uppskjuten skattekostnad om 162 035 Tkr (33 765). Uppskjuten skatt uppstår framförallt på grund av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna.

### Kassaflöde och finansiell ställning

Trenumkoncernens tillgångar den 31 december uppgick till 4 314 729 Tkr (3 211 583). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 874 217 Tkr (180 316), dels med skulder om 3 440 512 Tkr (3 031 267) varav 3 175 018 Tkr (2 944 608) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 122 018 Tkr (69 401).

## Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2017 av Fastighets AB Balder (publ) org.nr 556525-6905 och Tredje AP-Fonden org.nr 802014-4120. De två bolagen ägde 50 procent vardera av röster och kapital.

## Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

## Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 122 018 Tkr (69 401), vilket motsvarar 122 018 kr (69 401) per aktie. Årets resultat efter skatt uppgick till 593 883 Tkr (124 465), motsvarande 593 883 kr (124 465) per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 640 628 Tkr (97 122). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 226 954 Tkr (118 217). Förändringen av hyresintäkterna beror på fastighetsbeståndets förändring. Finansnettot uppgick till -32 010 Tkr (-23 233).

## Framtida utveckling

Vi ser fortsatt positivt på Trenums förutsättningar att nå ett bra resultat även för år 2018.

Trenums målsättning är att växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med våra partners på de orter som bedöms som intressanta.



### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	151 528 192
Årets resultat	<u>-6 270 357</u>
	<u>145 257 835</u>
kronor	

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>145 257 835</u>
	<u>145 257 835</u>
kronor	

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställning per bokslutsdatum samt bolagets finansiering och kapitalanvändning under året hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning jämte med tillhörande noter. Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges. ✓





<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter		226 954	118 217
Fastighetskostnader	2, 3, 4	-56 877	-21 158
<b>Driftöverskott</b>		<b>170 077</b>	<b>97 059</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	5	640 628	97 122
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 21	-15 081	-8 586
<b>Rörelseresultat</b>		<b>795 624</b>	<b>185 595</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	14	12
Finansiella kostnader	8	-32 992	-19 085
Värdeförändring derivat, orealiserade		968	-4 160
<b>Finansnetto</b>		<b>-32 010</b>	<b>-23 233</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>763 614</b>	<b>162 362</b>
Aktuell skatt	9	-7 696	-4 132
Uppskjuten skatt	9	-162 035	-33 765
<b>Årets resultat</b>		<b>593 883</b>	<b>124 465</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>593 883</b>	<b>124 465</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		594 107	124 133
Innehav utan bestämmande inflytande		-223	333
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		594 107	124 133
Innehav utan bestämmande inflytande		-223	333
Förvaltningsresultat före skatt		122 018	69 401
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		122 018	69 401

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5, 19	4 215 255	3 035 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 215 255</u>	<u>3 035 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	10	1 568	726
Övriga fordringar		10 600	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	3 767	4 921
Likvida medel	12	83 539	170 872
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>99 474</u>	<u>176 583</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>4 314 729</u>	<u>3 211 583</u>
 <b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	13		
Övrigt tillskjutet kapital	14	100	100
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		150 000	50 000
<b>Summa eget kapital</b>		<u>718 239</u>	<u>124 133</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		5 878	6 083
<b>Totalt eget kapital</b>		<u>874 217</u>	<u>180 316</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	9	197 301	35 267
Långfristiga räntebärande skulder	15	1 567 013	1 697 723
Räntebärande skulder till närstående	15, 21	1 173 635	1 173 635
Derivat	16	3 192	4 160
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 941 141</u>	<u>2 910 785</u>

4  
10

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	15	434 370	73 250
Leverantörsskulder	15	8 102	1 930
Övriga skulder		7 519	7 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	49 380	37 461
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>499 371</u>	<u>120 482</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>4 314 729</u>	<u>3 211 583</u>



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel Övrigt inklusive årets resultat tillskjutet	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	100		100		100
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>					
Årets resultat	--	--	<u>124 133</u>	<u>333</u>	<u>124 465</u>
<b>Summa totalresultat</b>			<b>124 133</b>	<b>333</b>	<b>124 465</b>
Aktieägartillskott Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	--	50 000	50 000	5 750	5 750
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	<b>5 750</b>	<b>55 750</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>100</b>	<b>50 000</b>	<b>124 133</b>	<b>6 083</b>	<b>180 316</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>100</b>	<b>50 000</b>	<b>124 133</b>	<b>6 083</b>	<b>180 316</b>
Årets resultat	--	--	<u>594 106</u>	<u>-223</u>	<u>593 883</u>
<b>Summa totalresultat</b>			<b>594 106</b>	<b>-223</b>	<b>593 883</b>
Aktieägartillskott Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	--	100 000	100 000	18	18
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>18</b>	<b>100 018</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>100</b>	<b>150 000</b>	<b>718 239</b>	<b>5 878</b>	<b>874 217</b>

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	12		
Driftsöverskott		170 077	97 060
Förvaltnings- och administrationskostnader		-15 081	-8 586
Erhållen ränta		14	12
Betald ränta		-32 992	-19 085
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		122 018	69 401
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		-10 207	-5 711
Förändring rörelseskulder		10 073	44 603
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		121 884	108 293
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av fastigheter		-510 276	-2 932 068
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		0	10
Investeringar i befintliga fastigheter		-29 351	-70
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-539 627	-2 932 128
<b>Finansieringsverksamheten</b>	12		
Reverser förändring		0	1 173 635
Kapitaltillskott		100 000	50 000
Insättning aktiekapital		0	100
Upptagna lån		260 000	1 776 495
Amortering av skuld		-29 590	-5 523
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		330 410	2 994 707
<b>Årets kassaflöde</b>		-87 333	170 872
<b>Likvida medel vid årets början</b>		170 872	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		83 539	170 872

<b>Resultaträkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning		190	1 830
Administrationskostnader	3	-200	-1 906
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-200</u>	<u>-1 906</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-10	-76
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37 405	15 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-22 091	-9 177
<b>Finansnetto</b>		<u>15 314</u>	<u>6 444</u>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		15 304	6 368
Bokslutsdispositioner	18	-20 944	-2 916
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-5 640</u>	<u>3 452</u>
Skatt på årets resultat	9	-630	-1 924
<b>Årets resultat</b>		<u>-6 270</u>	<u>1 528</u>

✓



<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	20, 23	16 550	16 550
Fordringar hos koncernföretag	24	1 223 253	1 045 602
		<hr/>	<hr/>
		1 239 803	1 062 152
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 239 803</b>	<b>1 062 152</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		437	0
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa bank</u>		83 489	170 189
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>83 926</b>	<b>170 189</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 323 729</b>	<b>1 232 341</b>

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	14	100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		151 528	50 000
Årets resultat		-6 270	1 528
		<u>145 258</u>	<u>51 528</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>145 358</u>	<u>51 628</u>
<b>Obeskattade reserver</b>		<u>3 871</u>	<u>2 916</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till närstående	21	1 173 635	1 173 635
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 173 635</u>	<u>1 173 635</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Aktuella skatteskulder	9	631	1 924
Övriga kortfristiga skulder		36	448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	198	1 790
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>865</u>	<u>4 162</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 323 729</u>	<u>1 232 341</u>





### Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	<u>Antal aktier</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Vinstdisposition			0	0	0
Aktieägartillskott			50 000		50 000
Årets resultat/totalresultat				1 528	1 528
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>50 000</b>	<b>1 528</b>	<b>51 628</b>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>50 000</b>	<b>1 528</b>	<b>51 628</b>
Vinstdisposition			1 528	-1 528	0
Aktieägartillskott			100 000		100 000
Årets resultat/totalresultat				-6 270	-6 270
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>100</b>	<b>151 528</b>	<b>-6 270</b>	<b>145 358</b>



<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	12		
Rörelseresultat		-10	-76
Erhållen ränta		37 405	15 621
Erhållna utdelningar		-19 989	0
Betald ränta		-22 091	-9 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-4 685</b>	<b>6 368</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		-437	0
Förändringar rörelseskulder		-3 928	2 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-9 050</b>	<b>8 606</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv andelar i koncernbolag		0	-16 550
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-16 550</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	12		
Reverser förändring		0	1 173 635
Aktieägartillskott		100 000	50 000
Upptagna lån (förändring utlåning koncernbolag)		-177 651	-1 045 602
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-77 651</b>	<b>178 033</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-86 701</b>	<b>170 089</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>170 189</b>	<b>100</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>83 488</b>	<b>170 189</b>

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Trenum AB, per den 31 december 2017, har godkänts av styrelsen den 23 maj 2018 och kommer att föreläggas årsstämma den 25 maj 2018 för fastställande. Trenum AB (privat), org.nr 556978-8291, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 20, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Trenum AB, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress Parkgatan 49.

Trenum är ett fastighetsbolag som ska direkt eller indirekt äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt. Detta är Trenum ABs första år enligt IFRS.

#### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

### **Klassificering m m**

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

### **Konsolideringsprinciper**

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

### **Kostnader för operationella leasingkontrakt**

Kostnader avseende operationella leasingkontrakt och förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i koncernens rapport över totalresultatet linjärt över leasingavtalets löptid.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

Trenum fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IAS 39.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Kundfordringar inklusive hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar som normalt har en löptid kortare än tolv månader redovisas till verkligt värde. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

#### *Andra finansiella skulder*

Trenums Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### *Derivatinstrument*

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens resultaträkning.

### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

### *Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar*

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet.

Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader.

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än

tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte.

Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjande-värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

### *Återföring av nedskrivningar*

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.





### **Ersättningar till anställda**

Varken moderbolaget eller koncernen har någon anställd personal.

### **Avsättningar**

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 att 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.

### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Trenum genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### **Nya redovisningsprinciper**

#### **Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018**

##### *IFRS 9 Finansiella instrument*

IFRS 9 kommer att börja tillämpas av Trenumkoncernen det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella instrument, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal för räkenskapsåret 2017, i enlighet med standardens övergångsregler.

Under hösten 2017 har effekterna av införandet av den nya standarden analyserats. Baserat på slutsatser från genomförd analys bedöms inte de nya reglerna medföra någon väsentlig påverkan på klassificering av koncernens finansiella instrument utifrån de förhållande som föreligger vid övergångstidpunkten.


IFRS 9 introducerar en ny nedskrivningsmodell som bygger på förväntade kreditförluster, och som tar hänsyn till framåtriktad information vid värdering av hyresfordringar och redovisning av framtida kundförluster. Jämfört med tidigare tillämpad redovisningsprinciper innebär den nya modellen en tidigare redovisning av kundförluster. Historisk information och erfarenhet av tidigare kundförluster används för att prognosticera framtida förluster. Då kundförlusterna historiskt har varit låga bedöms standarden inte få någon väsentlig påverkan på Trenums redovisning och dess finansiella rapport.

##### *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder*

IFRS 15 tillämpas av Trenumkoncernen för det räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018. I samband med övergången till IFRS 15 har en översyn av koncernens totala intäkter genomförts för att analysera effekter mellan nuvarande tillämpade redovisningsprinciper och IFRS 15.

Trenumkoncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar bostaden/lokalen i enlighet med IAS 17 - Leasingavtal. En mindre del av posten hyresintäkter avser arvode från förvaltningstjänster som omfattas av den nya standarden.

Övergången till IFRS 15 bedöms dock inte ha någon påverkan på redovisningen då de redovisas i den period som tjänsterna utförts. Den finansiella rapporteringen påverkas endast genom utökade upplysningskrav och förändrad klassificering av intäkterna i resultaträkningen. Realisationsresultat från fastighetsförsäljningar redovisar Trenum idag, givet sedvanliga avtalsvillkor, på tillträdesdagen och bedöms inte påverkas av övergången till IFRS 15.

Sammanfattningsvis bedöms tillämpning av IFRS 15 inte medföra några effekter på eget kapital per ingången av jämförelseåret 2017 eller i resultaträkningen för 2017. 



### **Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019**

#### *IFRS 16 Leasing*

IFRS 16 kommer att påverka Trenumkoncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Bedömningen är att införandet av standarden kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna, då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. Effekterna kommer att kvantifieras under 2018.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person.

Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

#### *Klassificering och uppställningsformer*

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

#### *Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

#### *Intäkter*

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

#### *Anteciperade utdelningar*

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

### *Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### *Skatter*

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

## **Definitioner**

### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutningen.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga kostnader.

### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

### Förvaltningsresultat före skatt

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

## Not 2 Operationella leasingkostnader

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har en tomträtt med operationellt leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalets slut för att reflektera marknadshyrorna. Samtliga avtal förfaller till omförhandling om 1 år eller mer. I bokslutet 2017 redovisas en kostnad i koncernen på 827 Tkr (233) avseende operationell leasing. I moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats.

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	98 187	96 296
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	142 020	83 900
1-5 år	192 128	144 099
>5år	17 564	26 879
	<hr/>	<hr/>
	449 899	351 174

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 1,6 år (1,6).

## Not 3 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetskostnader	56 877	21 158	0	0
Externa förvaltnings- och administrationskostnader	15 081	8 586	200	1 906
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	71 958	29 744	200	1 906

**Not 4 Specifikation av fastighetskostnader**

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Driftkostnader	18 988	7 331
Mediakostnader	26 362	9 849
Underhåll	8 544	2 269
Fastighetskatt	2 156	1 476
Tomträttsavgäld	827	233
<b>Summa</b>	<b>56 877</b>	<b>21 158</b>

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ingående verkligt värde</b>	3 035 000	0
Förvärv	510 276	2 937 808
Investeringar i befintliga fastigheter	29 351	70
Värdetförändring, orealiserad	640 628	97 122
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>4 215 255</b>	<b>3 035 000</b>

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdetförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på interna värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. För att kvalitetssäkra Trenums interna värderingar låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Under året har externa värderingar inhämtats från Newsec för ca 60% av fastigheterna.

Per bokslutsdagen har Trenum AB genomfört en intern värdering baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 procent.

b  
a

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Trenums del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 211 Mkr, motsvarande 4 004-4 426 Mkr.

#### Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausurer i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängda till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

#### Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

#### Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

<u>Region</u>	<u>Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %</u>	<u>Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %</u>	<u>Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde,</u>
Stockholm	3,72-7,75	1,72-5,75	4,10
Öresund	4,87-7,20	2,87-5,20	3,46
Göteborg	8,00	6,00	6,00

Den genomsnittliga initiala direktavkastning uppgick per bokslutsdagen till 4,1 procent (4,4). Vid en förändring av direktavkastningskravet med +0,5 procentenheter påverkas koncernens fastighetsvärde med -454 Mkr. En förändring med -0,5 procentenheter påverkar koncernen med 580 Mkr.

#### Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2017 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad samt köp av fastigheter på 87 779 Tkr (480 849). Moderbolaget har per den 31 december investeringsåtaganden på 0 Tkr (0).

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	200	240
Övriga tjänster	0	16
	—	—
<b>Summa</b>	<b>200</b>	<b>256</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader vilka utdebiteras dotterbolagen.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkter	14	12	0	0
Ränteintäkter, dotterbolag	0	0	37 405	15 621
	—	—	—	—
<b>Summa</b>	<b><u>14</u></b>	<b><u>12</u></b>	<b><u>37 405</u></b>	<b><u>15 621</u></b>

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till övriga fordringar.



**Not 8 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader	30 987	18 115	8 525	5 383
Räntekostnader, dotterbolag	0	0	13 533	3 789
Övriga finansiella kostnader	2 005	970	33	5
<b>Summa</b>	<u>32 992</u>	<u>19 085</u>	<u>22 091</u>	<u>9 177</u>

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder. Räntekostnader till närstående var 8 525 Tkr (5 419) för koncernen och 8 525 Tkr (5 383) för moderbolaget.

**Not 9 Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)</b>				
Aktuell skatt	-7 696	-4 132	-630	-1 924
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-148 675	-26 014	0	0
Förändring av obeskattade reserver	-9 932	-11 387	0	0
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-3 428	3 636	0	0
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>-162 035</u>	<u>-33 765</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<u>-169 731</u>	<u>-37 897</u>	<u>-630</u>	<u>-1 924</u>

<u>Koncernen</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>763 614</b>	<b>162 363</b>
Skatt enligt gällande skattesatts för moderbolaget 22%	-167 995	-35 720
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	<u>-1 735</u>	<u>-2 177</u>
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-169 730</b>	<b>-37 897</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 640</b>	<b>3 452</b>
Skatt enligt gällande skattesatts för moderbolaget 22%	1 241	-760
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	<u>-1 871</u>	<u>-1 164</u>
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-630</b>	<b>-1 924</b>

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2017-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	0	-175 391	-175 391
Derivat	702	0	702
Underskottsavdrag	209	0	209
Övriga temporära skillnader	0	-22 821	-22 821
Kvittning	<u>-911</u>	<u>911</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-197 301</b>	<b>-197 301</b>

Moderbolaget

Moderbolaget har varken uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld..

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2016-01-01</u>	Redovisat över resultat- <u>räkningen</u>	Förvärv och avyttring av <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2016-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	0	-26 930	0	-26 930
Derivat	0	915	0	915
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	0	3 637	0	3 637
Övriga temporära skillnader	<u>0</u>	<u>-11 387</u>	<u>-1 502</u>	<u>-12 889</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-33 765</b>	<b>-1 502</b>	<b>-35 267</b>

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2017-01-01</u>	Redovisat över resultat- <u>räkningen</u>	Förvärv och avyttring av <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2017-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-26 930	-148 462	0	-175 392
Derivat	915	-213	0	702
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	3 637	-3 428	0	209
Övriga temporära skillnader	<u>-12 889</u>	<u>-9 932</u>	<u>0</u>	<u>-22 821</u>
<b>Summa</b>	<b>-35 267</b>	<b>-162 035</b>	<b>0</b>	<b>-197 302</b>

**Not 10 Kundfordringar**

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

<u>Koncernen</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-30 dagar	1 350	410
31-60 dagar	79	38
61-90 dagar	10	0
91 dagar -	554	404
<b>Summa</b>	<b><u>1 993</u></b>	<b><u>852</u></b>
Osäkra kundfordringar	<u>-425</u>	<u>-126</u>
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>1 568</b>	<b>726</b>

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Osäkra kundfordringar</b>		
Ingående balans	-126	0
Förvärvad ingående balans	0	-126
Årets konstaterade kundförluster	62	0
Årets osäkra kundfordringar	<u>-361</u>	<u>0</u>
<b>Utgående balans</b>	<b>-425</b>	<b>-126</b>

2017 års resultat har belastats med 289 (25) Tkr avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat motsvarar verkligt värde. 6

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Försäkringar	216	106
Hysesrabatter	208	1 042
Hysesintäkter	129	114
Fastighetskostnader	420	0
Övriga finansiella kostnader	2 211	3 659
Övriga poster	583	0
<b>Summa</b>	<u>3 767</u>	<u>4 921</u>



Trenum AB  
556978-8291

**Not 12 Kassaflödesanalys**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Likvida medel</b>				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel				
Kassa och bank	83 539	170 872	83 489	170 189
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	83 539	170 872	83 489	170 189
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	83 539	170 872	83 489	170 189
<b>Erhållna och betalda räntor</b>				
Erhållen ränta	14	12	37 405	15 621
Betald ränta	-28 314	-16 771	-22 091	-9 177
Betald derivatkostnad	-4 678	-2 314	0	0
<b>Summa</b>	-32 978	-19 073	15 314	6 444

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	<u>2016-12-31</u>	<u>Kassaflöde</u>	<u>Valutakurs- differenser</u>	<u>Övriga ej kassaflödes- påverkande poster</u>	<u>2017-12-31</u>
<u>Koncernen, tkr</u>					
Räntebärande skulder	2 944 607	230 410	0	0	3 175 017
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>2 944 607</b>	<b>230 410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 175 017</b>
Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar					

	<u>2016-12-31</u>	<u>Kassaflöde</u>	<u>Valutakurs- differenser</u>	<u>Övriga ej kassaflödes- påverkande poster</u>	<u>2017-12-31</u>
<u>Moderbolaget, tkr</u>					
Räntebärande skulder	1 173 635	0	0	0	1 173 635
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>1 173 635</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 173 635</b>
Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar					

### Not 13 Eget kapital

#### Aktiekapital

Per den 31 december 2017 omfattade aktiekapitalet 1 000 aktier.

#### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

#### Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag.

#### Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2017.

#### Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 145 257 835 kr överförs i ny räkning.

### Not 14 Aktiekapital

<u>Dag</u>	<u>Månad</u>	<u>År</u>	<u>Händelse</u>	<u>Förändring</u> <u>antal aktier</u>	<u>Totalt antal</u> <u>aktier</u>	<u>Totalt antal ute-</u> <u>stående aktier</u>	<u>Kvotvärde</u> <u>per aktie, kr</u>	<u>Totalt aktie-</u> <u>kapital, kr</u>
6	augusti	2014	Starttidpunkt		1 000	1 000	100,00	100 000

## Not 15 Finansiella risker och finanspolicyer

Trenum är finansierat med eget kapital och skulder där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

### Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Koncernen har marknadsmässiga covenantvillkor för sin upplåning. Dessa har varit uppfyllda under verksamhetsåret. Uppföljning av villkoren sker löpande med rapportering till styrelsen inför avlämnandet av bolagets delårsrapporter.

### Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande skulder dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad fastigheter per 31 december 2017 var som följer:

Räntebärande skulder till kreditinstitut, Tkr	2 001 383
Marknadsvärde fastigheter, Tkr	4 215 255
Belåningsgrad fastigheter, %	47,5 ↓



### **Beräkning av verkligt värde**

Nedan visas finansiell instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2)
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

*Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

- Derivat är nivå 2 med beloppet 3 192 Tkr (4 160)

### **Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk avses risken att Trenum inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Trenum har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

### **Likviditetsrisk**

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Trenums likvida medel till 83 539 (170 872) Tkr.

### *Löptidsanalys finansiella skulder*

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leveranstörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta. ✓



<u>Koncernen 2017-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5år</u>	<u>&gt;5 år</u>
Förfallostruktur lån	410 820	1 590 563	0	0
Räntekostnader lån	22 661	45 323	0	0
Räntebärande skulder till närstående	0	1 173 635	0	0
Räntekostnader närstående	8 656	17 312	0	0
Övriga skulder	7 519	0	0	0
Leverantörsskulder	8 102	0	0	0
<b>Summa:</b>	<b><u>457 758</u></b>	<b><u>2 826 833</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

<u>Koncernen 2016-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>&gt;5 år</u>
Förfallostruktur lån	59 700	1 711 273	0	0
Räntekostnader lån	19 637	39 273	0	0
Räntebärande skulder till närstående	0	1 173 635	0	0
Räntekostnader närstående	8 393	16 787	0	0
Övriga skulder	7 841	0	0	0
Leverantörsskulder	1 930	0	0	0
<b>Summa:</b>	<b><u>97 501</u></b>	<b><u>2 940 968</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

<u>Moderbolaget 2017-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>&gt;5 år</u>
Räntebärande skulder till närstående	0	1 173 635	0	0
Räntekostnader närstående	8 656	17 312	0	0
Övriga skulder	36	0	0	0
<b>Summa:</b>	<b><u>8 692</u></b>	<b><u>1 190 947</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

<u>Moderbolaget 2016-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>&gt;5 år</u>
Räntebärande skulder till närstående	0	1 173 635	0	0
Räntekostnader närstående	8 393	16 787	0	0
Övriga skulder	448	0	0	0
<b>Summa:</b>	<b><u>8 841</u></b>	<b><u>1 190 422</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

<u>Koncernen</u>	Skulder värderade till verkligt värde			Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>via resultat- räkningen</u>	<u>Övriga skulder</u>		
<b>2017-12-31</b>					
Kundfordringar	1 568	0	0	1 568	1 568
Övriga fordringar	10 600	0	0	10 600	10 600
Likvida medel	<u>83 539</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>83 539</u>	<u>83 539</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>95 707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95 707</b>	<b>95 707</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	1 567 013	1 567 013	1 567 013
Långfristiga räntebärande skulder till närstående	0	0	1 173 635	1 173 635	1 173 635
Derivat	0	3 192	0	3 192	3 192
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	434 370	434 370	434 370
Övriga skulder	0	0	7 519	7 519	7 519
Leverantörsskulder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8 102</u>	<u>8 102</u>	<u>8 102</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>3 192</b>	<b>3 190 639</b>	<b>3 193 831</b>	<b>3 193 831</b>
<b>2016-12-31</b>					
Kundfordringar	726	0	0	726	726
Övriga fordringar	64	0	0	64	64
Likvida medel	<u>170 872</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>170 872</u>	<u>170 872</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>171 662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>171 662</b>	<b>171 662</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	1 697 723	1 697 723	1 697 723
Långfristiga räntebärande skulder till närstående	0	0	1 173 635	1 173 635	1 173 635
Derivat	0	4 160	0	4 160	4 160
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	73 250	73 250	73 250
Övriga skulder	0	0	7 841	7 841	7 841
Leverantörsskulder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 930</u>	<u>1 930</u>	<u>1 930</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>4 160</b>	<b>2 954 379</b>	<b>2 958 539</b>	<b>2 958 539</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Övriga skulder</u>	<u>Totalt redovisat värde</u>	<u>Totalt verkligt värde</u>
<b>2017-12-31</b>				
Fordringar hos koncernföretag	1 223 253	0	1 223 253	1 223 253
Övriga kortfristiga fordringar	437	0	437	437
Likvida medel	<u>83 489</u>	<u>0</u>	<u>83 489</u>	<u>83 489</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>1 307 179</b>	<b>0</b>	<b>1 307 179</b>	<b>1 307 179</b>
Långfristiga räntebärande skulder till närstående	0	1 173 635	1 173 635	1 173 635
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>36</u>	<u>36</u>	<u>36</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 173 671</b>	<b>1 173 671</b>	<b>1 173 671</b>
<b>2016-12-31</b>				
Fordringar hos koncernföretag	1 045 602	0	1 045 602	1 045 602
Likvida medel	<u>170 189</u>	<u>0</u>	<u>170 189</u>	<u>170 189</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>1 215 791</b>	<b>0</b>	<b>1 215 791</b>	<b>1 215 791</b>
Långfristiga räntebärande skulder till närstående	0	1 173 635	1 173 635	1 173 635
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>448</u>	<u>448</u>	<u>448</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>1 174 083</b>	<b>1 174 083</b>	<b>1 174 083</b>

**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 det innebär oftast också högre räntekostnader.

Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid för att istället låta ägarna till Trenum hantera ränterisken i respektive bolag med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mättillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

Trenum har använt sig av en swap för att hantera ränterisken, vilken förfaller 2019. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Derivatet värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringar uppgick under 2017 till 968 Tkr (-4 160). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivatet till 3 192 Tkr (4 160). ↓

### **Prisrisk**

Trenums intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 2 454 Tkr.

### **Kreditrisk**

#### *Kundfordringar*

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens 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. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. 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.

### **Upplåning, förfallostruktur och räntor**

Vid årets utgång hade Trenum bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 2 001 383 Tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 83 539 Tkr uppgick till 1 917 844 Tkr.

Avtalen kan delas upp i två kategorier:

- Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/andelar.
- Lån mot ställande av pantbrev i fastighet.

Räntebärande skulder är i huvudsak formellt kortfristiga men till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Trenum uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december till 1,3 år. Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,1 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 12,8 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 procent. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 410 820 Tkr. I moderbolaget finns inga räntebärande skulder.

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 3 797 Tkr.

### Not 16 Derivatinstrument

Trenum koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter.

Det totala nominella beloppet är 1 300 000 Tkr. Derivatet har ett negativt värde. Trenum har ett derivat som förfaller 2019 och redovisas som långfristig skuld.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Räntekostnader	3 513	3 205	0	0
Förskottsbetalda hyror	42 711	33 393	0	0
Fastighetskostnader	3 027	388	0	0
Fastighetsintäkter	129	232	0	0
Administrationskostnader	0	0	198	1 790
Övriga poster	0	243	0	0
<b>Summa</b>	<u>49 380</u>	<u>37 461</u>	<u>198</u>	<u>1 790</u>

### Not 18 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-955	-2 916
Lämnade koncernbidrag	-27 311	0
Erhållna koncernbidrag	7 322	0
<b>Summa</b>	<u>-20 944</u>	<u>-2 916</u>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>För egna skulder</b>				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	1 789 794	1 238 572	0	0
Aktier i koncernbolag	2 186 195	1 595 853	2 350	2 350
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>3 975 989</u>	<u>2 834 425</u>	<u>2 350</u>	<u>2 350</u>

**Not 20 Andelar i dotterföretag**

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapitalandel %</u>	Rösträtts- <u>andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	Bokfört
				<u>värde</u> <u>17-12-31</u>
Balder 5 AB	100	100	1 000	14 200
Org nr 556978-8317				
Primes Residential Holding AB	100	100	50 000	2 350
Org nr 559065-9685				
<b>Summa</b>				<u><b>16 550</b></u>

	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	16 550	0
Inköp av andelar	0	16 550
<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>16 550</u>	<u>16 550</u>

Trenum AB äger samtliga aktier i Balder 5 AB och Primes Residential Holding AB, som i sin tur är direkt eller indirekt ägare till nedanstående bolag.

<u>Bolag</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
Centur Sörentorp AB	556761-8664	Stockholm	100
Fastighets AB Kemistvägen 17	556838-6642	Göteborg	90
Traversen 18 Holding AB	556898-1673	Göteborg	100
Traversen 18 Parkering AB	556951-8045	Göteborg	100
Strimman 2 AB	556943-0282	Göteborg	100
Primes Öresund Holding Nord AB	556877-3708	Göteborg	100
Residential Fastighet Krokodien AB	556876-2248	Göteborg	100
Residential Fastighet Kullen AB	556876-2271	Göteborg	100
Resi Helsingborg Ödlor AB	556876-2255	Göteborg	100
Resi Flugan 8 AB	556876-2263	Göteborg	100
Resi Helsingborg Maneten AB	556877-4128	Göteborg	100
Prime Öresund Holding Syd AB	556877-3724	Göteborg	100
Oket 20 AB	556877-3690	Göteborg	100
Landsdomaren 10 AB	556877-3682	Göteborg	100
Resi Nordanvinden 4 AB	556877-3674	Göteborg	100
Kommendörkaptenen 7 AB	556877-3666	Göteborg	100
Erik Dahlberg 1 AB	556877-3658	Göteborg	100
Prime Öresund Holding Öst AB	556877-3716	Göteborg	100
Maskinmästaren 5 AB	556876-2230	Göteborg	100
Fastighetsaktiebolaget Dagsländan 2	556842-5952	Göteborg	100
Fastighetsaktiebolaget Turinge	556743-3015	Göteborg	100
Traversen 18 AB	556929-9976	Göteborg	100
Midsommarkransen Vildrosen 15 AB	556925-0979	Göteborg	100
Residential Violen 8 AB	556925-0995	Göteborg	100
Midsommarkransen Lejongapet 4 AB	556925-0987	Göteborg	100
Gåsskär 2 AB	556397-3071	Göteborg	100
Trenum Projektutveckling Holding AB	559085-6752	Göteborg	100
Trenum Projektutveckling AB	559085-6760	Göteborg	100
Trenum Projekt Holding Första AB	559089-8432	Göteborg	100
Trenum Ringvägen AB	559120-4812	Göteborg	100
Trenum Angered AB	559086-4368	Göteborg	100
Trenum Giffeln Örebro AB	559085-6703	Göteborg	90
Trenum Gustavsvik Örebro AB	559085-6745	Göteborg	90
Trenum Änggården AB	559126-5862	Göteborg	100
Trenum Tega Ängar AB	559073-6749	Göteborg	100. ✓



## Not 21 Närstående

### Närståenderelationer

#### Koncernen

Koncernen ägs till hälften vardera av Fastighets AB Balder och Tredje AP-Fonden.

#### Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 20, Andelar i dotterföretag.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### Koncernen

Trenum AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 13 788 Tkr (5 060). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Tredje AP-fonden har finansierat verksamheten genom att låna ut 1 173 635 Tkr (1 173 635).

#### Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 209 Tkr (2 065). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Moderbolaget fungerar som internbank.

Tredje AP-fonden har finansierat verksamheten genom att låna ut 1 173 635 Tkr (1 173 635).

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledarmöter och ordförande har ej erhållit något styrelsarvode.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 173 635	0	1 173 635	0
Revers Tredje AP-fonden	0	1 173 635	0	1 173 635
Redovisat värde	<u>1 173 635</u>	<u>1 173 635</u>	<u>1 173 635</u>	<u>1 173 635</u>

**Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

**Förvaltningsfastigheter**

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 5, Förvaltningsfastigheter. Trenum redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt. Trenum genomför en intern värdering av fastigheterna vid varje kvartalsrapport.

**Klassificering av förvärv**

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv.

**Not 23 Eventualförpliktelser**

	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgen för dotterbolag	1 748 883	1 771 031
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<u>1 748 883</u>	<u>1 771 031</u>

**Not 24 Fordringar hos koncernföretag**

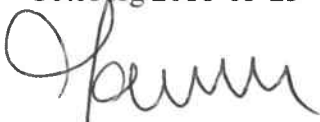
	Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	1 045 602	0
- Tillkommande fordringar	177 651	1 045 602
<b>Redovisat värde</b>	<u>1 223 253</u>	<u>1 045 602</u>

## Not 25 Uppgifter om moderbolaget

Trenum AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Box 53 121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49. Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2018-05-25 för fastställelse.


Göteborg 2018-05-23



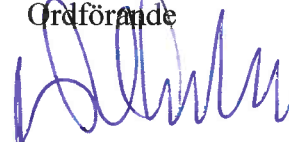
Marcus Hansson  
Verkställande direktör



Kerstin Hessius



Bengt Hellström  
Ordförande



Erik Selin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-25.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trenum AB, org.nr 556978-8291

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trenum AB för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

#### *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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trenum AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

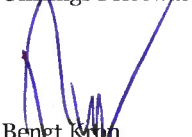
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 25 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kålin  
Auktoriserad revisor