


Trenum AB
Org nr 556978-8291

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	10
- koncernens rapport över finansiell ställning	11
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	13
- koncernens rapport över kassaflöden	14
- resultaträkning för moderbolaget	15
- balansräkning för moderbolaget	16
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	18
- kassaflödesanalys för moderbolaget	19
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	20

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 2018. 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 55 st dotterbolag, se not 23. Dotterbolagen äger och förvaltar direkt eller indirekt fastigheter. Bolaget har ingen anställd personal.

Trenum AB koncernen startade 2016, 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 2018 har ägarna lämnat aktieägartillskott med 169 000 Tkr vardera.

I början av året investerade Trenum i ett bolag i Gävle, Trenum Gävlehov AB, där fastigheten Sättra 108:26 består av nybyggda hyreslägenheter. Lite senare under året tillträdde Trenum även Trenum Gävlehov 2 AB innehållande fastigheten Sättra 108:28 och där nybyggnation av ytterligare hyreslägenheter pågår.

Förvärv av ytterligare 5 bolag i ett paket har gjorts. Trenum Lidingö AB med fastigheten Lidingö 8:188 består av företagsbostäder. Trenum Västerås AB, med fastigheterna Bäckahästen 2 och Ägir 1, har varit under nybyggnation av hyreslägenheter och med delvis inflyttning under året. Bolaget äger i sin tur Trenum Västerås Parkering AB. Trenum Täby AB, med Penninglandet 1, är även denna fastighet under nybyggnation till huvudsak hyreslägenheter. Bolaget äger i sin tur Trenum Hägerneholm Parkering AB.

Under 2017 ingick Trenum ett avtal om bolagsköp innehållande ett hyresrättsprojekt beläget i Tumba på fastigheten Bergfoten 1, Trenum Tumba AB. Tillträde blev först under 2018 då nybyggnationen var klar och fastigheten var redo för inflyttning.

Även i Malmö har Trenum ett nybyggnadsprojekt av bostäder. Detta i och med förvärvet av bolaget Trenum Hyllie AB med fastigheten Siv 1. Bostäderna är klara för inflyttning under början av 2019.

Under sista kvartalet förvärvades bolaget Trenum Kopparlunden AB med fastigheten Verkstaden 16 i Västerås. Tidigare har det varit lageruthyrning i fastigheten men planerna är att även här bygga bostäder.

I december förvärvades bolaget Trenum Linköping AB, innehållande fastigheten Innovationen 2. Här finner man en gruppbostad och hyreslägenheter.

I slutet av året förvärvades en mindre koncern på 7 bolag, Tegelhagen 5 Holding AB. Döttrarna är Bro Mälarstrand 22 AB (fastigheten Brogård 1:155), Bro Mälarstrand 24 AB (fastigheten Brogård 1:157), Bro Mälarstrand 26 AB (fastigheten Brogård 1:159), Bro Mälarstrand 28 AB (fastigheten Brogård 1:161), Bro Mälarstrand 29 AB (fastigheten Brogård 1:162) och Bro Mälarstrand 30 AB (fastigheten Brogård 1:166). Fastigheterna är i dagsläget mark där det skall byggas bostäder med start under 2019.

Under året har Trenum investerat i Hammerö Fastighets AB, där ägarandelen uppgår till 24,4% och redovisas som intressebolag. *f w*

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, Öresund och Öst regionen genom hel- eller delägda aktiebolag.

Koncernen äger 28 st (24) förvaltningsfastigheter varav moderbolaget 0 st (0). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 185 616 kvm (116 119) varav 90 199 kvm (70 702) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 6 320 229 Tkr (4 215 255). Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd vid årsskiftet bedöms till ca 305 618 Tkr (245 397). Under året har totalt 1 852 164 Tkr (539 627) investerats i fastigheter varav 176 323 Tkr (29 351) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Fastigheternas redovisade värde inkluderar årets realiserade värdeförändringar om 252 809 Tkr (640 628).

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Koncernen</u>				
Nettoomsättning	tkr	261 355	226 954	118 217
Förvaltningsresultatet före skatt	tkr	142 938	122 018	69 401
Resultat efter finansiella poster	tkr	398 072	763 614	162 362
Balansomslutning	tkr	6 408 428	4 314 729	3 211 583
Soliditet	%	24,1	20,3	5,6
Soliditet inklusive ägarlån	%	47,6	47,5	42,2
Belåningsgrad fastigheter	%	44,9	47,5	58,4
Avkastning på totalt kapital	%	3,7	4,9	5,8
Avkastning på eget kapital	%	27,2	112,6	69,0
<u>Moderbolaget</u>				
Resultat efter finansiella poster	tkr	32 260	15 304	6 368
Balansomslutning	tkr	2 025 053	1 323 729	1 232 341

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Räkenskapsåret 2016 är koncernens första.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2018 ingicks ett avtal om att förvärva två mindre koncerner med fastigheter i Bro. Tegelhagen Holding 5 AB med 6 st dotterbolag tillträdde i december. Tegelhagen Holding 6 AB med 4 st dotterbolag kommer troligtvis ha tillträde under 2019 och avsikten är att bygga bostäder på marken som finns i bolagen.

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. Ett flertal av Trenums nybyggnadsprojekt kommer att klassificeras enligt Svanen och miljöbyggnad silver.

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 försämrad 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 (97). Trenums 10 största kunder svarar för 40 procent (49) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstid uppgår till 4,2 år (1,6). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 2 614 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 0,93 år (1,3).

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 15 386 Tkr (3 797). Av Trenums totala lånestock vid årsskiftet har 100 procent (100) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 16, 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 +/- 781 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 +/- 316 012 Tkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 49,2 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 46,2 procent.

För att kvalitetssäkra Trenums interna värderingar låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Tkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 2 614
Ekonomisk uthyringsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 3 056
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-15 386
Fastighetskostnader	+/-1 procent	+/-781
Värdeförändringar fastigheter	+/-5 procent	+/-316 012

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 54 910 Tkr (83 539).

Skatt

Trenum koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 14 130 Tkr (7 696) och en uppskjuten skattekostnad om 55 131 Tkr (162 035). Uppskjuten skatt uppstår framförallt på grund av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna. Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden avseende temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden omräknats till den nya skattesatsen 20,6%. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 17 155 Tkr till och med december 2018, då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

Förändrad företagsbeskattning

Under juni månad beslutade regeringen att godkänna förslaget till förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30% av skattemässigt EBITDA. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22% till 21,4% från 2019 och till 20,6% från 2021. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Koncernen har analyserat effekterna av den förändrade företagsbeskattningen utifrån nuvarande räntenivåer och förväntade resultat. Bedömningen är att de nya skattereglerna sammantaget kommer att innebära ökad skattekostnad i koncernen. *f v*

Kassaflöde och finansiell ställning

Trenumkoncernens tillgångar den 31 december uppgick till 6 408 428 Tkr (4 314 729). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 541 029 Tkr (874 217), dels med skulder om 4 867 399 Tkr (3 440 512) varav 4 350 253 Tkr (3 175 018) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 142 938 Tkr (122 018).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2018 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 142 938 Tkr (122 018), vilket motsvarar 142 938 kr (122 018) per aktie. Årets resultat efter skatt uppgick till 328 811 Tkr (593 883), motsvarande 328 811 kr (593 883) per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 252 809 Tkr (640 628). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 261 355 Tkr (226 954). Förändringen av hyresintäkterna beror på fastighetsbeståndets förändring. Finansnettot uppgick till -37 644 Tkr (-32 010).

Framtida utveckling

Vi ser fortsatt positivt på Trenums förutsättningar att nå ett bra resultat även för år 2019.

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

W

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	483 257 835
Årets resultat	11 525 554
	<hr/>
kronor	494 783 389

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	494 783 389
	<hr/>
kronor	494 783 389

Styrelsen föreslår att på årsstämman öka aktiekapitalet med 9 900 000 kr genom överföring från fria medel.

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.

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2018	2017
Hysesintäkter		261 354	226 954
Fastighetskostnader	2, 3, 4	-63 117	-56 877
Driftsöverskott		198 237	170 077
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	5	252 809	640 628
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 21	-17 655	-15 081
Rörelseresultat		433 391	795 624
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	48	14
Finansiella kostnader	8	-37 692	-32 992
Värdoförändring derivat, orealiserade		2 325	968
Finansnetto		-35 319	-32 010
Resultat före skatt		398 072	763 614
Aktuell skatt	9	-14 130	-7 696
Uppskjuten skatt	9	-55 131	-162 035
Årets resultat		328 811	593 883
Årets totalresultat		328 811	593 883
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		328 694	594 107
Innehav utan bestämmande inflytande		117	-223
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		328 694	594 107
Innehav utan bestämmande inflytande		117	-223
Förvaltningsresultat före skatt		142 938	122 018
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		142 938	122 018 ✓

u

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5, 19	6 320 229	4 215 255
Andelar i intressebolag	10	21 800	0
Summa anläggningstillgångar		<u>6 342 029</u>	<u>4 215 255</u>
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	11	479	1 568
Övriga fordringar		187	10 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	10 823	3 767
Likvida medel	13	54 910	83 539
Summa omsättningstillgångar		<u>66 399</u>	<u>99 474</u>
Summa tillgångar		<u>6 408 428</u>	<u>4 314 729</u>
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	14		
Övrigt tillskjutet kapital	15	100	100
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		488 000	150 000
Summa eget kapital		<u>1 046 716</u>	<u>718 239</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		6 213	5 878
Totalt eget kapital		<u>1 541 029</u>	<u>874 217</u>
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	9	252 432	197 301
Långfristiga räntebärande skulder	16	989 035	1 567 013
Räntebärande skulder till närstående	16, 21	1 511 635	1 173 635
Derivat	17	0	3 192
Summa långfristiga skulder		<u>2 753 102</u>	<u>2 941 141</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	1 849 583	434 370
Derivat	17	867	0
Leverantörsskulder	16	36 258	8 102
Övriga skulder		208 935	7 519

v

**Koncernens rapport över finansiell
ställning**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	18 654	49 380
Summa kortfristiga skulder		<u>2 114 297</u>	<u>499 371</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>6 408 428</u>	<u>4 314 729</u>

Handwritten signature

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	100	50 000	124 133	174 233	6 083	180 316
Årets resultat	—	—	594 106	594 106	-223	593 883
Summa totalresultat			594 106	594 106	-223	593 883
Aktieägartillskott		100 000		100 000		100 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	18	18
Summa transaktioner med bolagets ägare		100 000		100 000	18	100 018
Utgående eget kapital 2017-12-31	100	150 000	718 239	868 339	5 878	874 217
Ingående eget kapital 2018-01-01	100	150 000	718 239	868 339	5 878	874 217
Årets resultat	—	—	328 694	328 694	117	328 811
Summa totalresultat			328 694	328 694	117	328 811
Aktieägartillskott		338 000		338 000		338 000
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	—	—	-218	-218	218	—
Summa transaktioner med bolagets ägare		338 000		337 782	218	338 000
Utgående eget kapital 2018-12-31	100	488 000	1 046 715	1 534 815	6 213	1 541 028

W

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten	13		
Driftsöverskott		198 237	170 077
Förvaltnings- och administrationskostnader		-17 655	-15 081
Erhållen ränta		48	14
Betald ränta		-37 692	-32 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		142 938	122 018
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		4 446	-10 207
Förändring rörelseskulder		184 716	10 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten		332 100	121 884
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-1 852 164	-510 276
Investeringar i intressebolag		-21 800	0
Investeringar i befintliga fastigheter		0	-29 351
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 873 964	-539 627
Finansieringsverksamheten	13		
Reverser förändring		338 000	0
Kapitaltillskott		338 000	100 000
Upptagna lån		863 000	260 000
Amortering av skuld		-25 765	-29 590
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 513 235	330 410
Årets kassaflöde		-28 629	-87 333
Likvida medel vid årets början		83 539	170 872
Likvida medel vid årets slut		54 910	83 539

✓
u

Resultaträkning för moderbolaget	Not	2018	2017
Nettoomsättning		246	190
Administrationskostnader	3	-256	-200
Summa rörelsens kostnader		-256	-200
Rörelseresultat		-10	-10
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	58 727	37 405
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-26 457	-22 091
Finansnetto		32 270	15 314
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		32 260	15 304
Bokslutsdispositioner	20	-14 274	-20 944
Resultat före skatt		17 986	-5 640
Skatt på årets resultat	9	-6 460	-630
Årets resultat		<u>11 526</u>	<u>-6 270</u>

Handwritten mark

Balansräkning för moderbolaget	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	23, 24	16 550	16 550
Fordringar hos koncernföretag	25	1 972 213	1 223 253
		<hr/>	<hr/>
		1 988 763	1 239 803
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		1 988 763	1 239 803
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		100	437
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa bank</u>		36 190	83 489
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		36 290	83 926
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		2 025 053	1 323 729

w

Balansräkning för moderbolaget	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	15	100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		483 258	151 528
Årets resultat		11 526	-6 270
		<u>494 784</u>	<u>145 258</u>
Summa eget kapital		<u>494 884</u>	<u>145 358</u>
Obeskattade reserver		<u>13 658</u>	<u>3 871</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till närstående	21	1 511 636	1 173 635
Summa långfristiga skulder		<u>1 511 636</u>	<u>1 173 635</u>
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder	9	4 658	631
Övriga kortfristiga skulder		41	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	175	198
Summa kortfristiga skulder		<u>4 875</u>	<u>865</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 025 053</u>	<u>1 323 729</u>

w

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>
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 000	100	50 000	1 528	51 628
Vinstdisposition			1 528	-1 528	0
Aktieägartillskott			100 000		100 000
Årets resultat/totalresultat				-6 270	-6 270
Utgående eget kapital 2017-12-31	1 000	100	151 528	-6 270	145 358
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 000	100	151 528	-6 270	145 358
Vinstdisposition			-6 270	6 270	0
Aktieägartillskott			338 000		338 000
Årets resultat/totalresultat				11 526	11 526
Utgående eget kapital 2018-12-31	1 000	100	483 258	11 526	494 884

w

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten	13		
Rörelseresultat		-10	-10
Erhållen ränta		58 727	37 405
Betald ränta		-26 457	-22 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		32 260	15 304
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		337	-437
Förändringar rörelseskulder		-6 936	-23 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 661	-9 050
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten	13		
Reverser förändring		338 000	0
Aktieägartillskott		338 000	100 000
Upptagna lån (förändring utlåning koncernbolag)		-748 960	-177 651
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-72 960	-77 651
Årets kassaflöde		-47 299	-86 701
Likvida medel vid årets början		83 489	170 189
Likvida medel vid årets slut		36 190	83 488

v

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Trenum AB, per den 31 december 2018, har godkänts av styrelsen den 23 maj 2019 och kommer att föreläggas årsstämma den 27 maj 2019 för fastställande. Trenum AB (privat), org.nr 556978-8291, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 23, 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.

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 rapporteringens rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

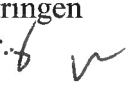
Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringens rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i 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 förvärvar 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 hänförbara 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. f w

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 köpeskilling 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 och serviceintäkter

Hysesintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisa. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

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 IFRS 9. 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.

Från 1 januari 2018 fördelar koncernen sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehåller syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycke nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar och likvida medel.

Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång och kortfristiga), övriga långfristiga skulder och leverantörsskulder. Koncernens 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 inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som 

kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

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

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgörs i allt väsentligt av kundfordringar (hyresfordringar). Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar (i allt väsentligt kundfordringar) tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar

grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten Hyresintäkter.

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 skattefordring och skatteskulder netto redovisas 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 fr.o.m. 1 januari 2018

Från och med den 1 januari 2018 tillämpar koncernen följande ny standard.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Införandet av denna standard har inte inneburit någon effekt på koncernens resultat och ställning. Effekten av införandet av IFRS 15 har endast inneburit en uppdaterad beskrivning av redovisningsprinciper och ändrade upplysningar.

IFRS 9 Finansiella instrument

Standarden inför nya principer för klassificering av finansiella instrument, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. 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 tillämpade redovisningsprinciper innebär den nya modellen en tidigare redovisning av kundförluster. Historisk information och erfarenhet av tidigare kundförluster används för att prognosticera framtida förluster. Koncernens bedömning är att den nya standarden inte påverkar koncernens redovisning. Då koncernen historiskt har haft mycket låga kund- och hyresförluster är koncernens bedömning att det inte skulle bli några materiella avvikelser från det sätt koncernen redovisar idag. Införandet av IFRS 9 ger en effekt på upplysningar i form av uppdaterade redovisningsprinciper och utökade upplysningar samt ändrad indelning av kategorier för finansiella instrument. I övrigt är de redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2017. *b w*

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2019 och framåt

Ett antal nya och ändrade IFRS-standarder träder i kraft först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Ändringarna förväntas inte få någon större effekt på koncernens redovisning. De nya kommande standarderna är:

Koncernen tillämpar IFRS 16 *Leasingavtal* från den 1 januari 2019. Ingen åtskillnad görs längre mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en anläggningstillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas i balansräkningen. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingkulda i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal kommer istället att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Under året har koncernen genomfört en detaljerad genomgång av samtliga leasingavtal där koncernen är leasetagare. Under genomgången har samtliga leasingavtal bedömts som korttidsavtal eller av mindre värde. Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av leasingavtal där koncernen är leasegivare. En genomgång av dessa avtal har inte lett till någon ändring av nuvarande tillämpade principer i samband med övergång till IFRS 16.

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.

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.

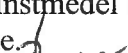
Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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 lättad 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 exklusive ägarlån med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Förvaltningsresultat före skatt

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar. *f w*

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 2018 redovisas en kostnad i koncernen på 827 Tkr (827) 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	140 196	98 187
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	145 041	142 020
1-5 år	398 049	192 128
>5år	588 333	17 564
	<u>1 271 619</u>	<u>449 899</u>

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 4,2 år (1,6).

Not 3 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetskostnader	63 117	56 877	0	0
Externa förvaltnings- och administrationskostnader	17 655	15 081	256	200
Summa	<u>80 772</u>	<u>71 958</u>	<u>256</u>	<u>200</u>

Not 4 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Driftkostnader	21 638	18 988
Mediakostnader	28 369	26 362
Underhåll	6 615	8 544
Fastighetsskatt	5 668	2 156
Tomträttsavgäld	827	827
Summa	63 117	56 877

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående verkligt värde	4 215 255	3 035 000
Förvärv	1 675 841	510 276
Investeringar i befintliga fastigheter	176 324	29 351
Värdetförändring, orealiserad	252 809	640 628
Utgående verkligt värde	6 320 229	4 215 255

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.

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.

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 +/- 316 Mkr, motsvarande 6 004-6 636 Mkr.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler 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	3,72-7,50	1,72-5,50	3,80
Öresund	4,87-7,20	2,87-5,20	3,50
Göteborg	8,25	6,25	6,25
Öst	6,75	4,75	4,75

Den genomsnittliga initiala direktavkastning uppgick per bokslutsdagen till 4,0 procent (4,1). Vid en förändring av direktavkastningskravet med +0,5 procentenheter påverkas koncernens fastighetsvärde med -587 Mkr. En förändring med -0,5 procentenheter påverkar koncernen med 759 Mkr.

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2018 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad samt köp av fastigheter på 446 396 Tkr (87 779). 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>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	240	200
Summa	<u>240</u>	<u>200</u>

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter	16	14	0	0
Ränteintäkter, dotterbolag	0	0	58 695	37 405
Övriga finansiella intäkter	32	0	32	0
Summa	<u>48</u>	<u>14</u>	<u>58 727</u>	<u>37 405</u>

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till övriga fordringar. *f w*

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntekostnader	23 888	22 462	0	0
Räntekostnader, närstående	11 746	8 525	11 363	8 525
Räntekostnader, dotterbolag	0	0	15 053	13 533
Övriga finansiella kostnader	2 058	2 005	41	33
Summa	<u>37 692</u>	<u>32 992</u>	<u>26 457</u>	<u>22 091</u>

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder. Räntekostnader till närstående var 11 746 Tkr (8 525) för koncernen och 11 363 Tkr (8 525) för moderbolaget.

Not 9 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-14 130	-7 696	-6 460	-630
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-68 604	-148 675	0	0
Förändring av obeskattade reserver	5 700	-9 932	0	0
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-9 382	-3 428	0	0
Omvärdering uppskjuten skatt	17 155	0	0	0
Summa uppskjuten skatt	<u>-55 131</u>	<u>-162 035</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt redovisad skatt	<u>-69 261</u>	<u>-169 731</u>	<u>-6 460</u>	<u>-630</u>

<u>Koncernen</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	398 072	763 614
Skatt enligt gällande skattesatts för moderbolaget 22%	-87 576	-167 995
Omvärdering uppskjuten skatt	17 155	0
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	1 160	-1 735
Redovisad effektiv skatt	-69 261	-169 730

<u>Moderbolaget</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	17 985	-5 640
Skatt enligt gällande skattesatts för moderbolaget 22%	-3 957	1 241
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-2 503	-1 871
Redovisad effektiv skatt	-6 460	-630

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2018-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	0	-227 989	-227 989
Derivat	179	0	179
Underskottsavdrag	5 532	0	5 532
Övriga temporära skillnader	0	-30 154	-30 154
Kvittning	-5 711	5 711	0
Summa	0	-252 432	-252 432

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2017-12-31			
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	-911	911	0
Summa	0	-197 301	-197 301

Moderbolaget

Moderbolaget har varken uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld. *f* *w*

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2018-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2018-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-175 391	-52 598	0	-227 989
Derivat	702	-524	0	178
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	209	5 324	0	5 533
Övriga temporära skillnader	<u>-22 821</u>	<u>-7 333</u>	<u>0</u>	<u>-30 154</u>
Summa	-197 301	-55 131	0	-252 432

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2017-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2017-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-26 929	-148 462	0	-175 391
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>
Summa	-35 266	-162 035	0	-197 301

Not 10 Andelar i intresseföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital-</u> <u>andel (%)</u>	
Hammerö Fastighets AB	559036-1084	Kungsbacka	24,4	
<u>Koncernen</u>	<u>Kapital-</u> <u>andel %</u>	<u>Rösträtts-</u> <u>andel %</u>	<u>Antal</u> <u>andelar</u>	<u>Redovisat värde</u> <u>i koncernen</u>
Hammerö Fastighets AB	24,4	24,4	122,0	21 800,0
Summa				<u>21 800,0</u>

w

Not 11 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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	731	1 350
31-60 dagar	104	79
61-90 dagar	5	10
91 dagar -	942	554
Summa	<u>1 782</u>	<u>1 993</u>
Osäkra kundfordringar	-1 303	-425
Kundfordringar netto	479	1 568

	<u>Koncernen</u>	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Osäkra kundfordringar		
Ingående balans	-425	-126
Årets konstaterade kundförluster	189	62
Årets osäkra kundfordringar	-1 067	-361
Utgående balans	-1 303	-425

2018 års resultat har belastats med 813 Tkr (289) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat motsvarar verkligt värde. ✓

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Försäkringar	243	216
Hysesrabatter	0	208
Hysesintäkter	967	129
Fastighetskostnader	747	420
Övriga finansiella kostnader	1 679	2 211
Pågående projekt	7 187	0
Övriga poster	0	583
Summa	<u>10 823</u>	<u>3 767</u> ✓

Not 13 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel				
Kassa och bank	54 910	83 539	36 190	83 489
Summa enligt balansräkningen	54 910	83 539	36 190	83 489
Summa enligt kassaflödesanalysen	54 910	83 539	36 190	83 489
Erhållna och betalda räntor				
Erhållen ränta	48	14	58 727	37 405
Betald ränta	-34 330	-28 314	-26 457	-22 091
Betald derivatkostnad	-3 362	-4 678	0	0
Summa	-37 644	-32 978	32 270	15 314

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, tkr	<u>2017-12-31</u>	<u>Kassaflöde</u>	<u>Valutakurs-</u> <u>differenser</u>	Övriga ej kassaflödes- påverkande poster	<u>2018-12-31</u>
Räntebärande skulder	3 175 017	1 175 236	0	0	4 350 253
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 175 017	1 175 236	0	0	4 350 253

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

Moderbolaget, tkr	<u>2017-12-31</u>	<u>Kassaflöde</u>	<u>Valutakurs-</u> <u>differenser</u>	Övriga ej kassaflödes- påverkande poster	<u>2018-12-31</u>
Räntebärande skulder	1 173 635	338 000	0	0	1 511 636
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 173 635	338 000	0	0	1 511 636

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

Trenum AB
556978-8291

Not 14 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2018 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 2018.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 494 783 389 kr överförs i ny räkning.

Not 15 Aktiekapital

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

Not 16 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. Finanspolicyen 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 2018 var som följer:

Räntebärande skulder till kreditinstitut, Tkr	2 838 618
Marknadsvärde fastigheter, Tkr	6 320 229
Belåningsgrad fastigheter, %	44,96 <i>w</i>

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 867 Tkr (3 192)


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 54 910 (83 539) 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 2018-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>>5 år</u>
Förfallostruktur lån	1 849 583	989 035	0	0
Räntekostnader lån	23 703	47 407	0	0
Räntebärande skulder till närstående	0	1 511 635	0	0
Räntekostnader närstående	12 363	24 760	0	0
Övriga skulder	208 935	0	0	0
Leverantörsskulder	36 258	0	0	0
Summa:	<u>2 130 842</u>	<u>2 572 837</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Koncernen 2017-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5år</u>	<u>>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
Summa:	<u>457 758</u>	<u>2 826 833</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Moderbolaget 2018-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>>5 år</u>
Räntebärande skulder till närstående	0	1 511 635	0	0
Räntekostnader närstående	12 363	24 760	0	0
Övriga skulder	41	0	0	0
Summa:	<u>12 404</u>	<u>1 536 395</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

<u>Moderbolaget 2017-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>>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
Summa:	<u>8 692</u>	<u>1 190 947</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6 w

	Kund- och lånefordringar	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga skulder	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Koncernen					
2018-12-31					
Kundfordringar	479	0	0	479	479
Övriga fordringar	187	0	0	187	187
Likvida medel	54 910	0	0	54 910	54 910
Summa fordringar	55 576	0	0	55 576	55 576
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	989 035	989 035	989 035
Långfristiga räntebärande skulder till närstående	0	0	1 511 635	1 511 635	1 511 635
Derivat	0	867	0	867	867
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	1 849 583	1 849 583	1 849 583
Övriga skulder	0	0	208 935	208 935	208 935
Leverantörsskulder	0	0	36 258	36 258	36 258
Summa skulder	0	867	4 595 446	4 596 313	4 596 313
2017-12-31					
Kundfordringar	1 568	0	0	1 568	1 568
Övriga fordringar	10 600	0	0	10 600	10 600
Likvida medel	83 539	0	0	83 539	83 539
Summa fordringar	95 707	0	0	95 707	95 707
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	0	0	8 102	8 102	8 102
Summa skulder	0	3 192	3 190 639	3 193 831	3 193 831

	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Moderbolaget				
2018-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	1 972 213	0	1 972 213	1 972 213
Övriga kortfristiga fordringar	100	0	100	100
Likvida medel	36 190	0	36 190	36 190
Summa fordringar	2 008 503	0	2 008 503	2 008 503
Långfristiga räntebärande skulder till närstående				
	0	1 511 636	1 511 636	1 511 636
Övriga kortfristiga skulder	0	41	41	41
Summa skulder	0	1 511 677	1 511 677	1 511 677
2017-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	1 223 253	0	1 223 253	1 223 253
Övriga kortfristiga fordringar	437	0	437	437
Likvida medel	83 489	0	83 489	83 489
Summa fordringar	1 307 179	0	1 307 179	1 307 179
Långfristiga räntebärande skulder till närstående				
	0	1 173 635	1 173 635	1 173 635
Övriga kortfristiga skulder	0	36	36	36
Summa skulder	0	1 173 671	1 173 671	1 173 671

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 2018 till 7 325 Tkr (968). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivatet till 867 Tkr (3 192).

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 +/- 3 056 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 2 838 618 Tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 54 910 Tkr uppgick till 2 783 708 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 0,93 år. Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 0,98 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 0,3 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 992 305 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 15 386 Tkr.

Not 17 Derivatinstrument

Trenum koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdoförändringar i räntederivatportföljen. Värdoförändringarna 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 kortfristig skuld.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Räntekostnader	3 773	3 513	0	0
Förskottsbetalda hyror	11 996	42 711	0	0
Fastighetskostnader	2 565	3 027	0	0
Fastighetsintäkter	145	129	0	0
Administrationskostnader	175	0	175	198
Summa	<u>18 654</u>	<u>49 380</u>	<u>175</u>	<u>198</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
För egna skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	2 894 459	1 789 794	0	0
Aktier i koncernbolag	2 422 780	2 186 195	2 350	2 350
Summa ställda säkerheter	<u>5 317 239</u>	<u>3 975 989</u>	<u>2 350</u>	<u>2 350</u>

Not 20 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-9 787	-955
Lämnade koncernbidrag	-32 043	-27 311
Erhållna koncernbidrag	27 557	7 322
Summa	<u>-14 273</u>	<u>-20 944</u>

Handwritten signature/initials

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 23, Andelar i dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen

Trenum AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 16 190 Tkr (13 788). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Tredje AP-fonden har finansierat verksamheten genom att låna ut 1 511 635 Tkr (1 173 635). Räntorna är satta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 274 Tkr (209). 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 1 511 635 Tkr (1 173 635). Räntorna är satta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledarmöter och ordförande har ej erhållit något styrelsarvode.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 173 635	1 173 635	1 173 635	1 173 635
Revers Tredje AP-fonden	338 000	0	338 000	0
Redovisat värde	<u>1 511 635</u>	<u>1 173 635</u>	<u>1 511 635</u>	<u>1 173 635</u>

n

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 Andelar i dotterföretag

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapitalandel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 18-12-31</u>
Balder 5 AB Org nr 556978-8317	100	100	1 000	14 200
Primes Residential Holding AB Org nr 559065-9685	100	100	50 000	2 350
Summa				<u>16 550</u>
			Moderbolaget	
			<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden			16 550	16 550
Utgående redovisat värde			<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>
Trenum Sörentorp AB	556761-8664	Göteborg	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
Midssommarkransen Vildrosen 15 AB	556925-0979	Göteborg	100
Residential Violen 8 AB	556925-0995	Göteborg	100
Midssommarkransen 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
Trenum Tumba AB	556995-8910	Göteborg	100
Trenum Gävlehov AB	556999-7603	Göteborg	100
Trenum Gävlehov 2 AB	559082-3679	Göteborg	100
Trenum Hyllie AB	559058-7761	Göteborg	100
Trenum Lidingö AB	559005-4135	Göteborg	100
Trenum Västerås AB	559033-9734	Göteborg	100
Trenum Västerås Parkering AB	559154-8481	Göteborg	100
Trenum Täby AB	559060-6223	Göteborg	100
Trenum Hägerneholm Parkering AB	559154-8473	Göteborg	100
Trenum Kopparlunden AB	556674-5609	Göteborg	100
Trenum Linköping AB	559019-1879	Göteborg	100

Tegelhagen Holding 5 AB	559065-1385	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 22 AB	559081-0478	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 24 AB	559080-9918	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 26 AB	559080-9967	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 28 AB	559080-9975	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 29 AB	559080-9322	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 33 AB	559081-0023	Göteborg	100

of v

Not 24 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Eventualförpliktelser		
Borgen för dotterbolag	2 838 618	1 748 883
Summa eventualförpliktelser	<u>2 838 618</u>	<u>1 748 883</u>

Not 25 Fordringar hos koncernföretag

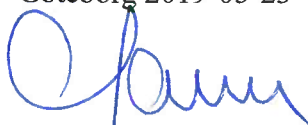
	Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärdet	1 223 253	1 045 602
- Tillkommande fordringar	748 960	177 651
Redovisat värde	<u>1 972 213</u>	<u>1 223 253</u>

Not 26 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 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2019-05-27 för fastställelse.

Göteborg 2019-05-23



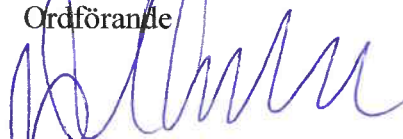
Marcus Hansson
Verkställande direktör



Kerstin Hessius



Bengt Hellström
Ordförande



Erik Selin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-23.

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 2018.

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 2018 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 2018 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 2018 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 ersättningsskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 23 maj 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor