

Trenum AB
Org nr 556978-8291

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och VD för Trenum AB, org.nr 556978-8291, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019. 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 66 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 2019 har ägarna lämnat aktieägartillskott med 106 100 Tkr vardera. Det gjordes även en fondemission i Trenum AB med 9 900 Tkr, så att bolagets aktiekapital därefter uppgår till 10 000 Tkr.

Under året har koncernen förvärvat två bostadsfastigheter och nio projektfastigheter till ett totalt värde av 569 545 tkr. En fastighet, Kommendörskaptinen 7, har under perioden avyttrats genom bolagsförsäljning till en bostadsrättsförening. Det minoritetsintresse som förelåg i koncernen har försvunnit i och med förvärv av det resterande 10% av aktierna och som fanns i tre bolag som ägdes med Bygg-Fast.

Det nybyggnadsprojekt av lägenheter som pågått, på fastigheten Siv 1 i Malmö, har nu färdigställts. Bostäderna var klara för inflytt i mars 2019. Fler projektfastigheter med nybyggda lägenheter har varit klara för inflyttning under året såsom Bäckahästen 2 och Ägir 1 i Västerås, samt Penninglandet 1 i Täby. I Gävle har sista etappen avseende Sätra 108:28 med 156 lägenheter blivit klar och i juni flyttade de första hyresgästerna in.

I Ytterby, Kungälv kommun har koncernen förvärvat två bolag med var sin fastighet, Magasinet 1 och Magasinet 2. Byggnaderna som uppfördes 2015 inrymmer 55 bostadslägenheter, ett äldreboende med 54 lägenheter och övrig hälsorelaterad service.

I december köpte Trenum fyra markområden med tillhörande bostadsprojekt. På de aktuella fastigheterna Björnfloran 5 i Borås, Gårdsten 7:3 i Göteborg, Nabbensberg 3 i Vänersborg och Fotkvarnen 2 i Trollhättan skall 875 bostäder byggas. Det är av entreprenören Serneke utvecklade koncepthus, som skall standardisera och effektivisera byggprocessen. Byggstart sker under 2020.

I slutet av året förvärvades en mindre concern med fem bolag, Tegelhagen 6 Holding AB. Döttrarna är Bro Mälärstrand 30 AB (fastigheten Brogård 1:163), Bro Mälärstrand 31 AB (fastigheten Brogård 1:164), Bro Mälärstrand 32 AB (fastigheten Brogård 1:165) och Bro Mälärstrand 34 AB (fastigheten Brogård 1:167). Fastigheterna ligger i Upplands-Bro och tillsammans med de sex Bro bolagen, som köptes 2018, så skall det byggas ca 670 lägenheter och ca 600 kvm kommersiell yta.

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 34 st (28) förvaltningsfastigheter varav moderbolaget 0 st (0). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 216 351 kvm (185 616) varav 120 580 kvm (90 199) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 7 222 502 Tkr (6 320 229). Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd vid årsskiftet bedöms till ca 362 549 Tkr (305 618). Under året har totalt 921 484 Tkr (1 852 164) investerats i fastigheter varav 379 031 Tkr (176 323) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernen har avyttrat fastigheter för 213 645 Tkr (0). Fastigheternas redovisade värde inkluderar årets orealiserade värdeförändringar om 194 433 Tkr (252 809).

Flerårsjämförelse

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Koncernen</u>					
Nettoomsättning	tkr	314 256	261 355	226 954	118 217
Förvaltningsresultatet före skatt	tkr	165 881	142 938	122 018	69 401
Resultat efter finansiella poster	tkr	365 434	398 072	763 614	162 362
Balansomslutning	tkr	7 613 228	6 408 428	4 314 729	3 211 583
Soliditet	%	26,8	24,1	20,3	5,6
Soliditet inklusive ägarlån	%	50,3	47,6	47,5	42,2
Belåningsgrad fastigheter	%	43,7	44,9	47,5	58,4
Avkastning på totalt kapital	%	3,5	3,7	4,9	5,8
Avkastning på eget kapital	%	16,5	27,2	112,6	69,0
Räntetäckningsgrad	ggr	7,9	11,0	24,1	9,7
<u>Moderbolaget</u>					
Resultat efter finansiella poster	tkr	-8 348	32 260	15 304	6 368
Balansomslutning	tkr	2 524 012	2 025 053	1 323 729	1 232 341

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Räkenskapsåret 2016 är koncernens första.

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 försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Trenum att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Trenums geografiska spridning har medfört att risken avseende hyresintäkterna har minskat. Vid årsskiftet hade Trenum en ekonomisk uthyrningsgrad på 96 procent (96). Trenums 10 största kunder svarar för 36 procent (40) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,8 år (4,2). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 3 477 Tkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Trenums största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Trenum kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Trenums genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1,77 år (0,93).

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 21 548 Tkr (15 386). Trenum hade i årsskiftet räntebärande skulder till kreditinstitut om 2 475 Mkr, vara 1 000 Mkr av dessa var räntesäkrade med en tioårig ränteswap till en fast ränta om 0,9%. För mer information se not 17, Finansiella risker och finanspolicies.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. 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 +/- 837 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 +/- 361 125 Tkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 51,5 procent och vid en negativ värdeförändring uppgå till 48,9 procent.

För att kvalitetssäkra Trenums interna värderingar låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Under året har externa värderingar inhämtats från Newsec för ca 40% av fastigheterna.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Tkr
Hysesintäkter	+/- 1 procent	+/- 3 477
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	+/- 3 625
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhet	-21 548
Fastighetskostnader	+/-1 procent	+/-837
Värdeförändringar fastigheter	+/-5 procent	+/-361 125

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 241 259 Tkr (54 910).

Skatt

Trenum koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 12 965 Tkr (14 130) och en uppskjuten skattekostnad om 57 128 Tkr (55 131). 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

De nya skattereglerna gäller från 1 januari 2019. Det innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30% av skattemässigt EBITDA. Vidare sänks skattesatsen i två steg från 22% 2018 till 21,4% från 2019 och till 20,6% från 2021. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6%, som gäller från och med 2021. Trenums bedömning av de nya skattereglerna är att de inte kommer få någon väsentlig effekt på betald skatt i närtid.

Kassaflöde och finansiell ställning

Trenumkoncernens tillgångar den 31 december uppgick till 7 613 228 Tkr (6 408 428). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 043 933 Tkr (1 541 029), dels med skulder om 5 569 295 Tkr (4 867 399) varav 4 938 275 Tkr (4 350 253) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 165 881 Tkr (142 938).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2019 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 165 881 Tkr (142 938), vilket motsvarar 165 881 kr (142 938) per aktie. Årets resultat efter skatt uppgick till 295 341 Tkr (328 811), motsvarande 295 341 kr (328 811) per aktie. Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 220 789 Tkr (252 809), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 26 355 Tkr (-). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 314 256 Tkr (261 355). Förändringen av hyresintäkterna beror på fastighetsbeståndets förändring. Finansnettot uppgick till -55 282 Tkr (-37 644).

Framtida utveckling

Vi ser fortsatt positivt på Trenums förutsättningar att nå ett bra resultat även för år 2020. Trenums målsättning är att växa genom direkta eller indirekta förvärv tillsammans med våra partners på de orter som bedöms som intressanta.

Coronaviruset

Utbrottet av Coronaviruset, Covid-19, har fått en oerhört stark påverkan på såväl den inhemska som den globala ekonomin den senaste tiden. Det är i dag omöjligt att säga när spridningen har nått sin peak eller när det här är över. Coronaviruset påverkar idag all affärsverksamhet men olika branscher drabbas i varierande grad. Trenumkoncernen påverkas naturligtvis av den pågående oron men har en stark balansräkning, god likviditet och en stabil kundstruktur där 64 procent av våra hyresintäkter kommer från bostäder. Vår bedömning är att Trenum har en stark bas att utgå ifrån men följer med största noggrannhet utvecklingen av Coronaviruset och har kontinuerlig kontakt med såväl hyresgäster som finansärer. 



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	697 083 389
Årets resultat	<u>-3 874 992</u>
	<u>693 208 397</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>693 208 397</u>
	<u>693 208 397</u>
	kronor

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

✓ ✓
ll

Koncernens rapport över totalresultat Not		2019	2018
Hysesintäkter		314 255	261 354
Fastighetskostnader	2, 3, 4	-71 784	-63 117
Driftsöverskott		242 471	198 237
Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	5	194 433	252 809
Värdoförändringar fastigheter, realiserade	5	26 356	0
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 3, 6, 21	-21 309	-17 655
Rörelseresultat		441 951	433 391
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	695	48
Finansiella kostnader	8	-55 976	-37 692
Värdoförändring derivat, orealiserade	9	-21 236	2 325
Finansnetto		-76 517	-35 319
Resultat före skatt		365 434	398 072
Aktuell skatt	10	-12 965	-14 130
Uppskjuten skatt	10	-57 128	-55 131
Årets resultat		295 341	328 811
Årets totalresultat		295 341	328 811
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		295 341	328 694
Innehav utan bestämmande inflytande		0	117
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		295 341	328 694
Innehav utan bestämmande inflytande		0	117
Förvaltningsresultat före skatt		165 881	142 938
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		165 881	142 938

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsfastigheter	5, 19	7 222 502	6 320 229
Leasingavtal; nyttjanderätt	2	107 808	0
Andelar i intressebolag	11	21 800	21 800

Summa anläggningstillgångar

7 352 110 6 342 029

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	12	279	479
Övriga fordringar		12 228	187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	7 352	10 823
Likvida medel	14	241 259	54 910

Summa omsättningstillgångar

261 118 66 399

Summa tillgångar

7 613 228 6 408 428

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Aktiekapital	15		
Övrigt tillskjutet kapital	16	10 000	100
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		700 200	488 000

Summa eget kapital

1 333 733 1 046 716

Innehav utan bestämmande inflytande

0 6 213

Totalt eget kapital

2 043 933 1 541 029

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	10	309 560	252 432
Långfristiga räntebärande skulder	17	2 475 195	989 035
Leasingskuld	2	107 808	0
Räntebärande skulder till närstående	17, 21	1 783 435	1 511 635
Derivat	9	22 103	0

Summa långfristiga skulder

4 698 101 2 753 102

Handwritten signature

**Koncernens rapport över finansiell
ställning**

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	679 645	1 849 583
Derivat	9	0	867
Leverantörsskulder	17	40 049	36 258
Övriga skulder		93 780	208 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	57 720	18 654
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		871 194	2 114 297
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		7 613 228	6 408 428

dw
ll

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 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
Ingående eget kapital 2019-01-01	100	488 000	1 046 715	1 534 815	6 213	1 541 028
Årets resultat	—	—	296 918	296 918	-1 577	295 341
Summa totalresultat			296 918	296 918	-1 577	295 341
Fondemission	9 900		-9 900			
Aktieägartillskott		212 200		212 200		212 200
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	—	—	—	—	-4 637	-4 637
Summa transaktioner med bolagets ägare		212 200		212 200	-4 637	207 563
Utgående eget kapital 2019-12-31	10 000	700 200	1 333 733	2 043 933		2 043 933

Handwritten signature

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten	14		
Driftsöverskott		242 472	198 237
Förvaltnings- och administrationskostnader		-21 309	-17 655
Erhållen ränta		695	48
Betald ränta		-55 977	-37 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		165 881	142 938
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-8 369	4 446
Förändring rörelseskulder		-85 264	184 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten		72 248	332 100
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-542 453	-1 675 840
Försäljning av fastigheter		240 000	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		-4 637	0
Investeringar i intressebolag		0	-21 800
Investeringar i befintliga fastigheter		-379 031	-176 324
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-686 121	-1 873 964
Finansieringsverksamheten	14		
Reverser förändring		271 800	338 000
Kapitaltillskott		212 200	338 000
Upptagna lån		482 000	863 000
Amortering av skuld		-165 777	-25 765
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		800 223	1 513 235
Årets kassaflöde		186 350	-28 629
Likvida medel vid årets början		54 910	83 539
Likvida medel vid årets slut		241 260	54 910

Resultaträkning för moderbolaget	Not	2019	2018
Nettoomsättning		608	246
Administrationskostnader	3	-341	-256
Övriga externa kostnader		-259	0
Summa rörelsens kostnader		<u>-600</u>	<u>-256</u>
Rörelseresultat		8	-10
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	42 753	58 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-29 006	-26 457
Värdetförändringar derivat realiserade	9	-22 103	0
Finansnetto		<u>-8 356</u>	<u>32 270</u>
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-8 348	32 260
Bokslutsdispositioner	20	-80	-14 274
Resultat före skatt		<u>-8 428</u>	<u>17 986</u>
Skatt på årets resultat	10	4 553	-6 460
Årets resultat		<u>-3 875</u>	<u>11 526</u>

sw
ll

Balansräkning för moderbolaget	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	23, 24	29 050	16 550
Uppskjuten skattefordran	10	4 553	0
Fordringar hos koncernföretag	25	2 264 798	1 972 213
		<u>2 298 401</u>	<u>1 988 763</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 298 401</u>	<u>1 988 763</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		1 852	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2	0
		<u>1 854</u>	<u>100</u>
<u>Kassa bank</u>		<u>223 757</u>	<u>36 190</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>225 611</u>	<u>36 290</u>
Summa tillgångar		<u>2 524 012</u>	<u>2 025 053</u>

Balansräkning för moderbolaget	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	16	10 000	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		697 083	483 258
Årets resultat		-3 875	11 526
		<u>693 208</u>	<u>494 784</u>
Summa eget kapital		<u>703 208</u>	<u>494 884</u>
Obeskattade reserver		<u>13 658</u>	<u>13 658</u>
Långfristiga skulder			
Derivat	9, 17	22 103	0
Skulder till närstående	21	1 783 435	1 511 636
Summa långfristiga skulder		<u>1 805 538</u>	<u>1 511 636</u>
Kortfristiga skulder			
Aktuella skatteskulder	10	0	4 658
Övriga kortfristiga skulder		66	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 542	175
Summa kortfristiga skulder		<u>1 608</u>	<u>4 875</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>2 524 012</u>	<u>2 025 053</u>

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	<u>Antal aktier</u>	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
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
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 000	100	483 258	11 526	494 884
Vinstdisposition			11 526	-11 526	0
Fondemission		9 900	-9 900		0
Aktieägartillskott			212 200		212 200
Årets resultat/totalresultat				-3 875	-3 875
Utgående eget kapital 2019-12-31	1 000	10 000	697 084	-3 875	703 209

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten	14		
Rörelseresultat		7	-10
Erhållen ränta		42 753	58 727
Betald ränta		-29 085	-26 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		<u>13 675</u>	<u>32 260</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		100	337
Förändringar rörelseskulder		-5 123	-6 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>8 652</u>	<u>25 661</u>
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-12 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-12 500</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten	14		
Reverser förändring		271 800	338 000
Aktieägartillskott		212 200	338 000
Upptagna lån (förändring utlåning koncernbolag)		-292 585	-748 960
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>191 415</u>	<u>-72 960</u>
Årets kassaflöde		<u>187 567</u>	<u>-47 299</u>
Likvida medel vid årets början		<u>36 190</u>	<u>83 489</u>
Likvida medel vid årets slut		<u>223 757</u>	<u>36 190</u>

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Trenum AB, per den 31 december 2019, har godkänts av styrelsen den 8 maj 2020 och kommer att föreläggas årsstämma den 11 maj 2020 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 rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föräns 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 hänförliga till förvärvet.

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

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

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

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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

Hysesintäkter 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 med 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 nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

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

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

Eventualförpliktelser

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

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2019

Ett antal nya och ändrade IFRS-standarder trädde i kraft 2019. De nya 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 leasingskulld 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.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

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

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Finansiella garantier

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Definitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga kostnader.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder 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.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat efter avskrivningar samt finansiell intäkter, i förhållande till finansiella kostnader

Not 2 Leasing

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 2019 redovisas en kostnad i koncernen på 1 200 Tkr (827) avseende operationell leasing. I moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats.

Tomträttsavtal

Nyttjanderättstillgångar - tomträtter är per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa upplysningar kopplade till tomträtter separat från övriga upplysningar om förvaltningsfastigheterna både i noter och balansräkningen. I balansräkningen ingår tomträtter i posten "Leasingavtal; nyttjanderätt" med 107 808 Tkr (-) och en leasingskuld med 107 808 Tkr (-).

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

	Koncernen <u>2019</u>	<u>2018</u>
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	175 979	140 196
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	154 113	145 041
1-5 år	424 380	398 049
>5år	599 357	588 333
	<u>1 353 829</u>	<u>1 271 619</u>

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 3,8 år (4,2).

Not 3 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetskostnader	71 784	63 117	0	0
Externa förvaltnings- och administrationskostnader	21 309	17 655	601	256
Summa	<u>93 093</u>	<u>80 772</u>	<u>601</u>	<u>256</u>

*W
all*

Not 4 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Driftkostnader	23 474	21 638
Mediakostnader	30 557	28 369
Underhåll	11 165	6 615
Fastighetsskatt	6 588	5 668
Tomträttsavgäld	0	827
Summa	71 784	63 117

Tomträttsavgäld redovisas 2019 som finansiella kostnad

Not 5 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående verkligt värde	6 320 229	4 215 255
Förvärv	542 453	1 675 841
Investeringar i befintliga fastigheter	379 031	176 324
Värdetförändring, orealiserad	194 433	252 809
Försäljning	-213 645	0
Utgående verkligt värde	7 222 501	6 320 229

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 +/- 361 Mkr, motsvarande 6 861-7 584 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.

Region	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde,
Stockholm	3,72-7,50	1,72-5,50	3,83
Öresund	4,87-7,20	2,87-5,00	3,56
Göteborg	10,25	4,25-6,00	5,38
Öst	6,75	4,50-4,75	4,57

Den genomsnittliga initiala direktavkastning uppgick per bokslutsdagen till 4,0 procent (4,0). Vid en förändring av direktavkastningskravet med +0,5 procentenheter påverkas koncernens fastighetsvärde med -740 Mkr. En förändring med -0,5 procentenheter påverkar koncernen med 949 Mkr.

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2019 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad samt köp av fastigheter på 2 145 467 Tkr (446 396). 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>2019</u>	<u>2018</u>
<u>PwC</u>		
Revisionsuppdraget	198	240
Summa	198	240

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>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ränteintäkter	647	16	0	0
Ränteintäkter, dotterbolag	0	0	42 705	58 695
Övriga finansiella intäkter	48	32	48	32
Summa	<u>695</u>	<u>48</u>	<u>42 753</u>	<u>58 727</u>

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till övriga fordringar.

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räntekostnader	36 097	23 888	6 092	0
Räntekostnader, närstående	16 505	11 746	16 505	11 363
Räntekostnader, dotterbolag	0	0	6 365	15 053
Leasingkostnad/tomträttsavgäld	1 268	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	2 106	2 058	44	41
Summa	<u>55 976</u>	<u>37 692</u>	<u>29 006</u>	<u>26 457</u>

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder. Räntekostnader till närstående var 16 505 Tkr (11 746) för koncernen och 16 505 Tkr (11 363) för moderbolaget.

Not 9 Derivatinstrument

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

Det totala nominella beloppet är 1 000 000 Tkr. Derivatet har ett negativt värde. Trenum har ett derivat som förfaller 2029 och redovisas som långfristig skuld.

Not 10 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuella skattekostnader				
(-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-12 965	-14 130	0	-6 460
Uppskjuten skattekostnad				
(-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-50 111	-68 604	4 553	0
Förändring av obeskattade reserver	-2 388	5 700	0	0
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-4 629	-9 382	0	0
Omvärdering uppskjuten skatt	0	17 155	0	0
Summa uppskjuten skatt	<u>-57 128</u>	<u>-55 131</u>	<u>4 553</u>	<u>0</u>
Totalt redovisad skatt	<u>-70 093</u>	<u>-69 261</u>	<u>4 553</u>	<u>-6 460</u>

<u>Koncernen</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	365 434	398 072
Skatt enligt gällande skattesatts för moderbolaget 21,4% (2019), 22% (2018)	-78 203	-87 576
Omvärdering uppskjuten skatt	0	17 155
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	<u>8 110</u>	<u>1 160</u>
Redovisad effektiv skatt	-70 093	-69 261

<u>Moderbolaget</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-8 428	17 985
Skatt enligt gällande skattesatts för moderbolaget 21,4% (2019), 22% (2018)	1 804	-3 957
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	<u>2 750</u>	<u>-2 503</u>
Redovisad effektiv skatt	4 554	-6 460

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2019-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	0	-282 475	-282 475
Derivat	4 553	0	4 553
Underskottsavdrag	3 145	0	3 145
Övriga temporära skillnader	0	-34 783	-34 783
Kvittning	<u>-7 698</u>	<u>7 698</u>	<u>0</u>
Summa	0	-309 560	-309 560

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	<u>-5 711</u>	<u>5 711</u>	<u>0</u>
Summa	0	-252 432	-252 432

Moderbolaget

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2019-12-31

Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:

Derivat	<u>4 553</u>	<u>0</u>	<u>4 553</u>
Summa	4 553	0	4 553

Moderbolaget har varken uppskjuten skattefordran eller uppskjuten skatteskuld 2018. ✓

w
R

<u>Koncernen</u>	Balans per 2019-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2019-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-227 989	-54 486	0	-282 475
Derivat	179	4 375	0	4 554
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	5 533	-2 388	0	3 145
Övriga temporära skillnader	-30 154	-4 629	0	-34 783
Summa	-252 431	-57 128	0	-309 559

<u>Koncernen</u>	Balans per 2018-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2018-12-31
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	-22 821	-7 333	0	-30 154
Summa	-197 301	-55 131	0	-252 432

Not 11 Andelar i intresseföretag

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

Not 12 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>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	292	731
31-60 dagar	222	104
61-90 dagar	5	5
91 dagar -	1 242	942
Summa	<u>1 761</u>	<u>1 782</u>
Osäkra kundfordringar	<u>-1 482</u>	<u>-1 303</u>
Kundfordringar netto	279	479

Koncernen
2019-12-31 2018-12-31

Osäkra kundfordringar

Ingående balans	-1 303	-425
Årets konstaterade kundförluster	138	189
Årets osäkra kundfordringar	-317	-1 067
Utgående balans	-1 482	-1 303

2019 års resultat har belastats med 179 Tkr (813) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat motsvarar verkligt värde.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Försäkringar	319	243
Hysesintäkter	0	967
Fastighetskostnader	2 761	747
Övriga finansiella kostnader	4 272	1 679
Pågående projekt	0	7 187
Summa	<u>7 352</u>	<u>10 823</u>

Mal

Not 14 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel				
Kassa och bank	241 259	54 910	223 757	36 190
Summa enligt balansräkningen	241 259	54 910	223 757	36 190
Summa enligt kassaflödesanalysen	241 259	54 910	223 757	36 190
Erhållna och betalda räntor				
Erhållen ränta	695	48	58 491	58 727
Betald ränta	-49 709	-34 330	-38 732	-26 457
Betald derivatkostnad	-6 268	-3 362	-6 092	0
Summa	-55 282	-37 644	13 667	32 270

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	<u>2018-12-31</u>	<u>Kassaflöde</u>	<u>Valutakurs- differenser</u>	<u>Övriga ej kassaflödes- påverkande poster</u>	<u>2019-12-31</u>
<u>Koncernen, tkr</u>					
Räntebärande skulder	4 350 253	588 022	0	0	4 938 275
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	4 350 253	588 022	0	0	4 938 275

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>Kassaflöde</u>	<u>Valutakurs- differenser</u>	<u>Övriga ej kassaflödes- påverkande poster</u>	<u>2019-12-31</u>
<u>Moderbolaget, tkr</u>					
Räntebärande skulder	1 511 636	271 799	0	0	1 783 435
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 511 636	271 799	0	0	1 783 435

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar.

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2019 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 2019.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 693 208 397 kr överförs i ny räkning.

Not 16 Aktiekapital

<u>Dag</u>	<u>Månad</u>	<u>År</u>	<u>Händelse</u>	<u>Förändring antal aktier</u>	<u>Totalt antal aktier</u>	<u>Totalt antal ute- stående aktier</u>	<u>Kvotvärde per aktie, kr</u>	<u>Totalt aktie- kapital, kr</u>
6	augusti	2014	Starttidpunkt		1 000	1 000	100,00	100 000
27	maj	2019	Fondemission		1 000	1 000	10 000,00	10 000 000



Not 17 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 2019 var som följer:

Räntebärande skulder till kreditinstitut, Tkr	3 154 840
Marknadsvärde fastigheter, Tkr	7 222 502
Belåningsgrad fastigheter, %	43,7%



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 22 103 Tkr (867)

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 241 259 (54 910) Tkr. För att finansiera de investeringsåtaganden som åligger koncernen, så sker upplåning via olika banker och från ägarna.

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.

w
aa

<u>Koncernen 2019-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>1-3 år</u>	<u>3-5 år</u>	<u>>5 år</u>
Förfallostruktur lån	679 645	2 475 195	0	0
Räntekostnader lån	32 061	64 123	0	0
Räntebärande skulder till närstående	0	1 783 435	0	0
Räntekostnader närstående	18 304	36 508	0	0
Övriga skulder	93 780	107 808	0	0
Leverantörsskulder	40 049	0	0	0
Summa:	863 839	4 467 069	0	0

<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:	2 130 842	2 572 837	0	0

<u>Moderbolaget 2019-12-31</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	1 783 435	0	0
Räntekostnader närstående	18 304	36 508	0	0
Derivat	0	0	0	22 103
Övriga skulder	66	0	0	0
Summa:	18 370	1 819 943	0	22 103

<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:	12 404	1 536 395	0	0

sh
ll

Koncernen	Skulder värderade till verkligt värde			Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
	Kund- och lånefordringar	via resultat- räkningen	Övriga skulder		
2019-12-31					
Kundfordringar	279	0	0	279	279
Övriga fordringar	12 228	0	0	12 228	12 228
Likvida medel	<u>241 259</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>241 259</u>	<u>241 259</u>
Summa fordringar	253 766	0	0	253 766	253 766
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	2 475 195	2 475 195	2 475 195
Långfristiga räntebärande skulder till närstående	0	0	1 783 435	1 783 435	1 783 435
Derivat	0	22 103	0	22 103	22 103
Leasingskuld	0	0	107 808	107 808	107 808
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	679 645	679 645	679 645
Övriga skulder	0	0	93 780	93 780	93 780
Leverantörsskulder	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>40 049</u>	<u>40 049</u>	<u>40 049</u>
Summa skulder	0	22 103	5 179 912	5 202 015	5 202 015
2018-12-31					
Kundfordringar	479	0	0	479	479
Övriga fordringar	187	0	0	187	187
Likvida medel	<u>54 910</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>54 910</u>	<u>54 910</u>
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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36 258</u>	<u>36 258</u>	<u>36 258</u>
Summa skulder	0	867	4 595 446	4 596 313	4 596 313

	Kund- och lånefordringar	Övriga skulder	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Moderbolaget				
2019-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	2 264 798	0	2 264 798	2 264 798
Övriga kortfristiga fordringar	1 852	0	1 852	1 852
Likvida medel	<u>223 757</u>	<u>0</u>	<u>223 757</u>	<u>223 757</u>
Summa fordringar	2 490 407	0	2 490 407	2 490 407
Långfristiga räntebärande skulder till				
närstående	0	1 783 435	1 783 435	1 783 435
Derivat	0	22 103	22 103	22 103
Övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>66</u>	<u>66</u>	<u>66</u>
Summa skulder	0	1 805 604	1 805 604	1 805 604
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	<u>36 190</u>	<u>0</u>	<u>36 190</u>	<u>36 190</u>
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	<u>0</u>	<u>41</u>	<u>41</u>	<u>41</u>
Summa skulder	0	1 511 677	1 511 677	1 511 677

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 2029. 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 2019 till 21 236 Tkr (2 325). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivatet till 22 103 Tkr (867).

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 +/- 3 625 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 3 154 840 Tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 241 259 Tkr uppgick till 2 913 581 Tkr.

Avtalen kan delas upp i två kategorier:

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

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

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december till 1,77 år. Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,28 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 37 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 2 475 195 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 21 548 Tkr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Räntekostnader	7 315	3 773	1 285	0
Förskottsbetalda hyror	47 392	11 996	0	0
Fastighetskostnader	2 683	2 565	0	0
Fastighetsintäkter	75	145	0	0
Administrationskostnader	255	175	257	175
Summa	<u>57 720</u>	<u>18 654</u>	<u>1 542</u>	<u>175</u>

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
För egna skulder				
Avseende Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	3 062 120	2 894 459	0	0
Aktier i koncernbolag	2 851 010	2 422 780	14 850	2 350
Summa ställda säkerheter	<u>5 913 130</u>	<u>5 317 239</u>	<u>14 850</u>	<u>2 350</u>

Not 20 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avsättning till periodiseringsfond	0	-9 787
Lämnade koncernbidrag	-80	-32 043
Erhållna koncernbidrag	0	27 557
Summa	<u>-80</u>	<u>-14 273</u>

Handwritten signature

Not 21 Närstående

Närstående relationer

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 18 628 Tkr (16 190). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Tredje AP-fonden har finansierat verksamheten genom att låna ut 1 783 435 Tkr (1 511 635). Räntorna är satta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 607 Tkr (246). 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 1 783 435 Tkr (1 511 635). Räntorna är satta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledarmöter och ordförande har ej erhållit något styrelsearvode.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 511 635	1 173 635	1 511 635	1 173 635
Revers Tredje AP-fonden	271 800	338 000	271 800	338 000
Redovisat värde	<u>1 783 435</u>	<u>1 511 635</u>	<u>1 783 435</u>	<u>1 511 635</u>

Handwritten signature

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-</u>		<u>Bokfört</u>
		<u>andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>värde</u>
				<u>19-12-31</u>
Trenum Holding AB Org nr 556978-8317	100	100	1 000	14 200
Primes Residential Holding AB Org nr 559065-9685	100	100	50 000	14 850
Summa				<u>29 050</u>
		<u>Moderbolaget</u>		
		<u>2019-12-31</u>		<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden		16 550		16 550
Aktieägartillskott		12 500		0
Utgående redovisat värde		<u>29 050</u>		<u>16 550</u>

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

W
AL

<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	100
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
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 Dagslåndan 2	556842-5952	Göteborg	100
Fastighetsaktiebolaget Turinge	556743-3015	Göteborg	100
Traversen 18 AB	556929-9976	Göteborg	100
Midsommarkransen Vildrosen 15 AB	556925-0979	Göteborg	100
Residential Violen 8 AB	556925-0995	Göteborg	100
Midsommarkransen Lejongapet 4 AB	556925-0987	Göteborg	100
Gåsskär 2 AB	556397-3071	Göteborg	100
Trenum Projektutveckling Holding AB	559085-6752	Göteborg	100
Trenum Projektutveckling AB	559085-6760	Göteborg	100
Trenum Projekt Holding Första AB	559089-8432	Göteborg	100
Trenum Ringvägen AB	559120-4812	Göteborg	100
Trenum Angered AB	559086-4368	Göteborg	100
Trenum Giffeln Örebro AB	559085-6703	Göteborg	100
Trenum Gustavsvik Örebro AB	559085-6745	Göteborg	100
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

lv
a

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
Tegelhagen Holding 6 AB	559065-1393	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 30 AB	559080-9991	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 31 AB	559080-9330	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 32 AB	559080-9298	Göteborg	100
Bro Mälarstrand 34 AB	559080-9439	Göteborg	100
Trenum Kungsängens Kyrkby AB	559155-9140	Göteborg	100
Trenum Magasinet 1 AB	556953-2277	Göteborg	100
Trenum Magasinet 2 AB	556452-6001	Göteborg	100
Borås Björnflokan Ek. förening	769629-6214	Göteborg	100
Gårdstens Centrum 2 Ek. förening	769634-5011	Göteborg	100
Onsjö 2:1 i Vänersborg Ek. förening	769633-7182	Göteborg	100
Tallslätten i Trollhättan Ek. förening	769634-3834	Göteborg	100

fw
l

Not 24 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Eventualförpliktelser		
Borgen för dotterbolagens kreditengagemang i bank	3 154 840	2 838 618
Summa eventualförpliktelser	<u>3 154 840</u>	<u>2 838 618</u>

Not 25 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 972 213	1 223 253
- Tillkommande fordringar	292 585	748 960
Redovisat värde	<u>2 264 798</u>	<u>1 972 213</u>

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I januari 2020 förvärvades två bolag med mark i Sundsvall och Norrköping. Avsikten är att bygga flerbostadshus med lägenheter och skall klassas som miljöbyggnad Silver alternativt Svanen. Den totala planerade ytan för lägenheterna är 4 966 kvm på Haga 3:49 i Sundsvall och 5 879 kvm på Skogsflyet 1 i Norrköping. Nyproduktionen innebär byggnation av 124 lägenheter i Sundsvall, samt 117 lägenheter och lokaler i gatuplan i Norrköping.

Ytterligare ett förvärv gjordes i februari 2020. Här skall det byggas sex flerbostadshus på Balkongen 1 i Norrköping med en total yta av 5 591 kvm. Det planeras totalt bli 121 lägenheter, parkeringsplatser och cykelparkeringar.

Utbrottet av Coronaviruset, Covid-19, har fått en oerhört stark påverkan på såväl den inhemska som den globala ekonomin den senaste tiden.

Trenumkoncernen påverkas naturligtvis av den pågående oron men har en stark balansräkning, god likviditet och en stabil kundstruktur där 65 procent av våra hyresintäkter kommer från bostäder. Vår bedömning är att Trenum har en stark bas att utgå ifrån men följer med största noggrannhet utvecklingen av Coronaviruset och har kontinuerlig kontakt med såväl hyresgäster som finansiärer.



Not 27 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 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2020-05-11 för fastställelse.

Göteborg 2020-05-08



Marcus Hansson
Verkställande direktör



Kerstin Hessius



Bengt Hellström
Ordförande



Erik Selin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11.

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 2019.

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 2019 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 2019 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 2019 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/revisomsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 11 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor