

**Trenum AB (publ)**  
**Org nr 556978-8291**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020**

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 (publ), org.nr 556978-8291, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2020. 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 (publ) är moderbolag i en koncern som består av 76 st dotterbolag, se not 23. Dotterbolagen äger och förvaltar direkt eller indirekt fastigheter. Bolaget har ingen anställd personal.

Trenumkoncernen 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 (publ) började bedriva verksamhet i och med förvärv under 2016 efter att tidigare varit vilande. Under 2020 har ägarna lämnat aktieägartillskott med 50 000 Tkr vardera. Bolagets aktiekapital uppgår till 10 000 Tkr.

Koncernen introducerade i år en egen hemsida, trenum.se. Under året blev Trenum AB publikt och har från slutet av året etablerat ett företagscertifikatprogram med en ram om 2 000 Mkr.

Under året har koncernen förvärvat nio projektfastigheter och tre projektfastigheter har färdigställts. Tre projektfastigheter med nybyggda lägenheter har blivit klara för inflyttning under året såsom Brogård 1:155 och Brogård 1:15 i Upplands-Bro och Vallmon 1 i Kungälv.

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. 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 början av 2020. I Norrköping skall det byggas sex flerbostadshus på Balkongen 1 med en total yta av 5 591 kvm. Det planeras totalt bli 121 yteffektiva lägenheter, parkeringsplatser och cykelparkeringar.

I maj förvärvade Trenum fem markområden med tillhörande bostadsprojekt i Nykvarn. På de aktuella fastigheterna Ströpsta 3:611-3:615 skall fem flerbostadshus med 145 lägenheter med en totalyta på 6 021 kvm, parkeringsplatser och cykelparkeringar byggas. /



Trenum har skrivit avtal med Magnolia Projekt om att förvärva tre fastigheter för byggnation av lägenheter i Karlstad. Den första fastigheten Konditoriet 1 tillträdde sista kvartalet 2020 och det beräknas bygga 217 lägenheter med en totalyta på 9 447 kvm, samt parkeringsplatser.

#### *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 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.

#### *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 helägda aktiebolag.

Koncernen äger 37 st (34) förvaltningsfastigheter varav moderbolaget 0 st (0). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 224 500 kvm (216 351) varav 126 125 kvm (120 580) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 8 773 748 Tkr (7 222 502). Värdet på fastigheterna baseras på interna värderingar.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd vid årsskiftet bedöms till ca 364 587 Tkr (362 549). Under året har totalt 1 164 867 Tkr (921 484) investerats i fastigheter varav 1 013 139 Tkr (379 031) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd. Koncernen har avyttrat fastigheter för 0 Tkr (213 645). Fastigheternas redovisade värde inkluderar årets realiserade värdeförändringar om 386 378 Tkr (194 433). Tre projektfastigheter har färdigställts under året, vilket har påverkat värdeförändringen positivt. 

## Flerårsjämförelse

|                                   |     | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <u>Koncernen</u>                  |     |             |             |             |             |             |
| Nettoomsättning                   | tkr | 355 854     | 314 256     | 261 355     | 226 954     | 118 217     |
| Förvaltningsresultatet före skatt | tkr | 187 918     | 165 881     | 142 938     | 122 018     | 69 401      |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 548 078     | 365 434     | 398 072     | 763 614     | 162 362     |
| Balansomslutning                  | tkr | 8 910 520   | 7 613 228   | 6 408 428   | 4 314 729   | 3 211 583   |
| Soliditet                         | %   | 28,9        | 26,8        | 24,1        | 20,3        | 5,6         |
| Soliditet inklusive ägarlån       | %   | 51,2        | 50,3        | 47,6        | 47,5        | 42,2        |
| Belåningsgrad                     | %   | 41,5        | 39,7        | 44,0        | 45,5        | 52,7        |
| Direktavkastning                  | %   | 3,9         | 4,0         | 4,1         | 4,4         | 4,4         |
| Räntetäckningsgrad                | ggr | 3,6         | 4,0         | 4,8         | 4,7         | 4,6         |
| <u>Moderbolaget</u>               |     |             |             |             |             |             |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -7 954      | -8 348      | 32 260      | 15 304      | 6 368       |
| Balansomslutning                  | tkr | 3 309 381   | 2 524 012   | 2 025 053   | 1 323 729   | 1 232 341   |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1. Räkenskapsåret 2016 är koncernens första.

## Hållbarhet

Trenum är en långsiktig fastighetsägare som strävar efter att utveckla attraktiva bostäder och områden och på så sätt bidra till en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Detta görs genom att aktivt arbeta med såväl ekonomisk och social som miljömässig hållbarhet. Trenum har en omfattande portfölj under produktion och alla fastigheter som bolaget bygger i egen regi certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Under 2019 färdigställde Trenum Sveriges högsta trähus i Västerås.

All el som köps in till fastigheterna är grön el och stort fokus ligger på ökad energieffektivitet, men också på att hitta lösningar för att minska avfall och öka återvinning såväl i byggprocessen som vid användning av färdigställda fastigheter. Nedan följer några exempel på aktiviteter:

### *Digitalisering av fastigheter*

Med hjälp av smarta tekniska styrsystem förbättras energianvändningen kontinuerligt.

### *Ökad återvinning*

Genom att tillhandahålla effektiva lösningar för avfallshantering minskas mängden avfall som går till deponi.

### *Hållbara material*

Vid renovering och nyproduktion är målet att minimera spill och avfall genom att samordna inköp och återbruka material.

### *Utveckling av områden*

För Trenum är det viktigt att vi bidrar till att utveckla områden och stadsdelar där fastigheterna finns. Detta gör vi genom att delta i mängd olika projekt tillsammans med lokala aktörer, med fokus på att öka trygghet och trivsel i och omkring områdena.

## Möjligheter och risker

Trenumkoncernens 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 35 procent (36) av de totala hyresintäkterna. Den genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,4 år (3,8). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 3 646 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 1,0 år (1,77).

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 26 895 Tkr (21 548). Trenum hade i årsskiftet räntebärande skulder till kreditinstitut om 3 228 Mkr, varav 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. Förvaltning av fastigheterna köps av Fastighets AB Balder, som har lokal personal på samtliga orter. 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 +/- 866 Tkr. ✓

### *Värdoförändringar förvaltningsfastigheter*

Trenum redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdoförändringar 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 +/- 438 687 Tkr vid en värdoförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid en positiv värdoförändring uppgå till 52,5 procent och vid en negativ värdoförändring uppgå till 49,7 procent.

De interna värderingarna hanteras inom det förvaltningsavtal som finns med Balder. Värderingen görs därmed av personal från Balder som har omfattande erfarenhet av fastighetsvärdering. För att kvalitetssäkra Trenums interna värderingar låter Trenum löpande externvärdera delar av beståndet. Under året har externa värderingar inhämtats från Croisette för ca 16% av fastigheterna.

### **Känslighetsanalys**

| <b>Faktor</b>                      | <b>Förändring</b>  | <b>Resultateffekt före skatt, Tkr</b> |
|------------------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Hysesintäkter                      | +/- 1 procent      | +/- 3 646                             |
| Ekonomisk uthyrningsgrad           | +/- 1 procentenhet | +/- 3 810                             |
| Räntenivå för räntebärande skulder | +1 procentenhet    | -26 895                               |
| Fastighetskostnader                | +/-1 procent       | +/- 866                               |
| Värdoförändringar fastigheter      | +/-5 procent       | +/- 438 687                           |

### **Likviditet**

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 32 025 Tkr (241 259).

### **Skatt**

Trenum koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 6 788 Tkr (12 965) och en uppskjuten skattekostnad om 109 935 Tkr (57 128). Uppskjuten skatt uppstår framförallt på grund av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna.

### *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 8 910 520 Tkr (7 613 228). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 575 288 Tkr (2 043 933), dels med skulder om 6 335 232 Tkr (5 569 295) varav 5 211 322 Tkr (4 938 275) är räntebärande. Ägarlånen uppgår till 1 983 435 Tkr (1 783 435). Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 187 918 Tkr (165 881).

### **Ägarförhållanden**

Bolaget ägdes per 31 december 2020 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 187 918 Tkr (165 881), vilket motsvarar 187 918 kr (165 881) per aktie. Årets resultat efter skatt uppgick till 431 355 Tkr (295 341), motsvarande 431 355 kr (295 341) per aktie. Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 386 378 Tkr (220 789), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Tkr (26 355). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 355 854 Tkr (314 256). Förändringen av hyresintäkterna beror på fastighetsbeståndets förändring. Finansnettot uppgick till -72 182 Tkr (-55 282).

### **Framtida utveckling**

Vi ser fortsatt positivt på Trenums förutsättningar att nå ett bra resultat även för år 2021. Trenums målsättning är att växa genom direkta eller indirekta förvärv på de orter som bedöms som intressanta. 6


### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Balanserade vinstmedel | 793 208 396        |
| Årets resultat         | <u>-2 645 750</u>  |
|                        | <u>790 562 646</u> |
| kronor                 |                    |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| i ny räkning överförs | <u>790 562 647</u> |
| kronor                | <u>790 562 647</u> |

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





| <b>Koncernens rapport över totalresultat</b> <sup>Not</sup> |             | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|---|-------------|----------------|----------------|
| Hysesintäkter   |             | 355 854        | 314 255        |
| Fastighetskostnader   | 2, 3, 4     | -72 110        | -71 784        |
| <b>Driftsöverskott</b>                                      |             | <b>283 744</b> | <b>242 471</b> |
| Värdoförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade     | 5           | 386 378        | 194 433        |
| Värdoförändringar fastigheter, realiserade                  | 5           | 0              | 26 356         |
| Förvaltnings- och administrationskostnader                  | 2, 3, 6, 21 | -23 644        | -21 309        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      |             | <b>646 478</b> | <b>441 951</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                                   |             |                |                |
| Finansiella intäkter  | 7           | 102            | 695            |
| Finansiella kostnader                                       | 8           | -72 284        | -55 976        |
| Värdoförändring derivat, orealiserade                       | 9           | -26 218        | -21 236        |
| <b>Finansnetto</b>  |             | <b>-98 400</b> | <b>-76 517</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  |             | <b>548 078</b> | <b>365 434</b> |
| Aktuell skatt   | 10          | -6 788         | -12 965        |
| Uppskjuten skatt  | 10          | -109 935       | -57 128        |
| <b>Årets resultat</b>                                       |             | <b>431 355</b> | <b>295 341</b> |
| <b>Årets totalresultat</b>                                  |             | <b>431 355</b> | <b>295 341</b> |
| <b>Årets resultat hänförligt till</b>                       |             |                |                |
| Moderbolagets aktieägare                                    |             | 431 355        | 295 341        |
| <b>Årets totalresultat hänförligt till</b>                  |             |                |                |
| Moderbolagets aktieägare                                    |             | 431 355        | 295 341        |
| Förvaltningsresultat före skatt                             |             | 187 918        | 165 881        |
| Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr               |             | 187 918        | 165 881        |

## Koncernens rapport över finansiell ställning

|   | Not    | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|---|--------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                               |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |        |                  |                  |
| Förvaltningsfastigheter                         | 5, 19  | 8 773 748        | 7 222 502        |
| Leasingavtal; nyttjanderätt                     | 2      | 32 838           | 107 808          |
| Andelar i intressebolag                         | 11     | 21 800           | 21 800           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |        | <u>8 828 386</u> | <u>7 352 110</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |        |                  |                  |
| Kundfordringar                                  | 12     | 874              | 279              |
| Övriga fordringar                               |        | 45 705           | 12 228           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 13     | 3 530            | 7 352            |
| Likvida medel                                   | 14     | 32 025           | 241 259          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |        | <u>82 134</u>    | <u>261 118</u>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                         |        | <u>8 910 520</u> | <u>7 613 228</u> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                 |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                             |        |                  |                  |
| Aktiekapital                                    | 15     |                  |                  |
| Övrigt tillskjutet kapital                      | 16     | 10 000           | 10 000           |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat |        | 800 200          | 700 200          |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |        | <u>1 765 088</u> | <u>1 333 733</u> |
| <b>Totalt eget kapital</b>                      |        | <u>2 575 288</u> | <u>2 043 933</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                     |        |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                          | 10     | 419 496          | 309 560          |
| Långfristiga räntebärande skulder               | 17     | 1 360 308        | 2 475 195        |
| Leasingskuld                                    | 2      | 32 838           | 107 808          |
| Räntebärande skulder till närstående            | 17, 21 | 1 983 435        | 1 783 435        |
| Derivat   | 9      | 48 320           | 22 103           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |        | <u>3 844 397</u> | <u>4 698 101</u> |

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

|  | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristiga räntebärande skulder            | 17         | 1 867 579         | 679 645           |
| Leverantörsskulder                           | 17         | 59 086            | 40 049            |
| Övriga skulder                               |            | 504 257           | 93 780            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 59 913            | 57 720            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>2 490 835</u>  | <u>871 194</u>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <u>8 910 520</u>  | <u>7 613 228</u>  |



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserade vinstmedel<br>Övrigt inklusive årets resultat<br>tillskjutet |                  | Innehav utan<br>bestämmande<br>inflytande<br>Summa | Totalt eget<br>kapital |
|---|-------------------|--|------------------|--|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>                     | <b>100</b>        | <b>488 000</b>   | <b>1 046 715</b> | <b>1 534 815</b>                                   | <b>1 541 028</b>       |
| Årets resultat  | —                 | —  | 296 918          | 296 918  | 295 341                |
| <b>Summa totalresultat</b>                                  |                   |  | <b>296 918</b>   | <b>296 918</b>                                     | <b>295 341</b>         |
| Fondemission  | 9 900             |  | -9 900           |  |                        |
| Aktieägartillskott  |                   | 212 200  |                  | 212 200  | 212 200                |
| Transaktioner med innehavare utan<br>bestämmande inflytande | —                 | —  | —                | —  | -4 637                 |
| <b>Summa transaktioner med bolagets<br/>ägare</b>           |                   | <b>212 200</b>   |                  | <b>212 200</b>                                     | <b>-4 637</b>          |
| <b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>                     | <b>10 000</b>     | <b>700 200</b>   | <b>1 333 733</b> | <b>2 043 933</b>                                   | <b>2 043 933</b>       |
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>                     | <b>10 000</b>     | <b>700 200</b>   | <b>1 333 733</b> | <b>2 043 933</b>                                   | <b>2 043 933</b>       |
| Årets resultat  | —                 | —  | 431 355          | 431 355  | 431 355                |
| <b>Summa totalresultat</b>                                  |                   |  | <b>431 355</b>   | <b>431 355</b>                                     | <b>431 355</b>         |
| Aktieägartillskott  | —                 | 100 000  | —                | 100 000  | 100 000                |
| <b>Summa transaktioner med bolagets<br/>ägare</b>           |                   | <b>100 000</b>   |                  | <b>100 000</b>                                     | <b>100 000</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>                     | <b>10 000</b>     | <b>800 200</b>   | <b>1 765 088</b> | <b>2 575 288</b>                                   | <b>2 575 288</b>       |

| <b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>  | <b>Not</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>     |
|---|------------|-------------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   | 14         |                   |                 |
| Driftsöverskott   |            | 283 744           | 242 472         |
| Förvaltnings- och administrationskostnader  |            | -23 644           | -21 309         |
| Erhållen ränta  |            | 102               | 695             |
| Betald ränta  |            | -72 284           | -55 977         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>187 918</b>    | <b>165 881</b>  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |            |                   |                 |
| Förändring rörelsefordringar  |            | -30 250           | -8 369          |
| Förändring rörelseskulder   |            | 424 919           | -85 264         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>582 587</b>    | <b>72 248</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |                   |                 |
| Förvärv av fastigheter  |            | -151 728          | -542 453        |
| Försäljning av fastigheter  |            | 0                 | 240 000         |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande                             |            | 0                 | -4 637          |
| Investeringar i befintliga fastigheter  |            | -1 013 139        | -379 031        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-1 164 867</b> | <b>-686 121</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  | 14         |                   |                 |
| Ägarlån   |            | 200 000           | 271 800         |
| Aktieägartillskott  |            | 100 000           | 212 200         |
| Upptagna lån  |            | 99 400            | 482 000         |
| Amortering av skuld   |            | -26 354           | -165 777        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>373 046</b>    | <b>800 223</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | <b>-209 234</b>   | <b>186 350</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            | <b>241 259</b>    | <b>54 910</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | <b>32 025</b>     | <b>241 260</b>  |

| <b>Resultaträkning för moderbolaget</b>              | <b>Not</b> | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|--|------------|---------------|---------------|
| Nettoomsättning                                      |            | 613           | 608           |
| Administrationskostnader                             | 3          | -595          | -341          |
| Övriga externa kostnader                             |            | -21           | -259          |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                     |            | <b>-616</b>   | <b>-600</b>   |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>-3</b>     | <b>8</b>      |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>              |            |               |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter            | 7          | 59 512        | 42 753        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 8          | -41 245       | -29 006       |
| Värdetförändringar derivat orealiserade              | 9          | -26 218       | -22 103       |
| <b>Finansnetto</b>                                   |            | <b>-7 951</b> | <b>-8 356</b> |
| <b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b> |            | <b>-7 954</b> | <b>-8 348</b> |
| Bokslutsdispositioner                                | 20         | -93           | -80           |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>-8 047</b> | <b>-8 428</b> |
| Skatt på årets resultat                              | 10         | 5 401         | 4 553         |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>-2 646</b> | <b>-3 875</b> |

| <b>Balansräkning för moderbolaget</b>        | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u>     |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                     | 23, 24     | 29 050            | 29 050            |
| Uppskjuten skattefordran                     | 10         | 9 954             | 4 553             |
| Fordringar hos koncernföretag                | 25         | 3 231 848         | 2 264 798         |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
|  |            | 3 270 852         | 2 298 401         |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>3 270 852</b>  | <b>2 298 401</b>  |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <u>Kortfristiga fordringar</u>               |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga fordringar               |            | 6 514             | 1 852             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 2                 | 2                 |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
|  |            | 6 516             | 1 854             |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Kassa bank</u>                            |            | 32 013            | 223 757           |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>38 529</b>     | <b>225 611</b>    |
|  |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |            | <b>3 309 381</b>  | <b>2 524 012</b>  |

| <b>Balansräkning för moderbolaget</b>        | <b>Not</b> | <b>2020-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 15         |                   |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 | 16         | 10 000            | 10 000            |
| <u>Fritt eget kapital</u>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 793 208           | 697 083           |
| Årets förlust                                |            | -2 646            | -3 875            |
|  |            | <u>790 562</u>    | <u>693 208</u>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>800 562</u>    | <u>703 208</u>    |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            | <u>13 658</u>     | <u>13 658</u>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Derivat                                      | 9, 17      | 48 320            | 22 103            |
| Skulder till närstående                      | 21         | 1 983 436         | 1 783 435         |
|  |            | <u>2 031 756</u>  | <u>1 805 538</u>  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  | 17         | 461 634           | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 85                | 66                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 1 680             | 1 542             |
|  |            | <u>463 405</u>    | <u>1 608</u>      |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <u>463 405</u>    | <u>1 608</u>      |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | <u>3 309 381</u>  | <u>2 524 012</u>  |



**Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital**

|   | <u>Antal<br/>aktier</u> | <u>Aktie-<br/>kapital</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> | <u>Totalt eget<br/>kapital</u> |
|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b> | <b>1 000</b>            | <b>100</b>                | <b>483 258</b>                 | <b>11 526</b>             | <b>494 884</b>                 |
| Vinstdisposition                        |                         |                           | 11 526                         | -11 526                   | 0                              |
| Fondemission                            |                         | 9 900                     | -9 900                         |                           | 0                              |
| Aktieägartillskott                      |                         |                           | 212 200                        |                           | 212 200                        |
| Årets resultat/totalresultat            |                         |                           |                                | -3 875                    | -3 875                         |
| <b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b> | <b>1 000</b>            | <b>10 000</b>             | <b>697 084</b>                 | <b>-3 875</b>             | <b>703 209</b>                 |
| <b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b> | <b>1 000</b>            | <b>10 000</b>             | <b>697 084</b>                 | <b>-3 875</b>             | <b>703 209</b>                 |
| Vinstdisposition                        |                         |                           | -3 875                         | 3 875                     | 0                              |
| Aktieägartillskott                      |                         |                           | 100 000                        |                           | 100 000                        |
| Årets resultat/totalresultat            |                         |                           |                                | -2 646                    | -2 646                         |
| <b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b> | <b>1 000</b>            | <b>10 000</b>             | <b>793 209</b>                 | <b>-2 646</b>             | <b>800 563</b>                 |



| <b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>   | <b>Not</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---|------------|-------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   | 14         |             |             |
| Rörelseresultat   |            | -2          | 7           |
| Erhållen ränta  |            | 59 511      | 42 753      |
| Betald ränta  |            | -41 338     | -29 085     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | 18 171      | 13 675      |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                              |            |             |             |
| Förändring rörelsefordringar  |            | -2          | 100         |
| Förändringar rörelseskulder   |            | -4 497      | -5 123      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | 13 672      | 8 652       |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |            |             |             |
| Lämnade aktieägartillskott  |            | 0           | -12 500     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | 0           | -12 500     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  | 14         |             |             |
| Reverser förändring   |            | 200 000     | 271 800     |
| Aktieägartillskott  |            | 100 000     | 212 200     |
| Upptagna lån (förändring utlåning koncernbolag)                                   |            | -505 416    | -292 585    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | -205 416    | 191 415     |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |            | -191 744    | 187 567     |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |            | 223 757     | 36 190      |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |            | 32 013      | 223 757     |

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Trenum AB (publ), per den 31 december 2020, har godkänts av styrelsen den 3 maj 2021 och kommer att föreläggas årsstämma den 5 maj 2021 för fastställande. Trenum AB (publ), 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 (publ), 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 föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

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

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

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

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

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

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

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

### **Klassificering m m**

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

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

### **Konsolideringsprinciper**

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

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

#### **Hyresintäkter och serviceintäkter**

Hyresintäkter 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 inlutit. 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 innehåser 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.

### **Leasingavtal**

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Leasingbetalningar som erhålles under leasingperioden intäktsförs i rapporten över totalresultat linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där i allt väsentligt de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet övergår från leasegivaren till leasetagaren, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

För närvarande innehar koncernen endast leasingavtal som klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträttsavtal och arrendeavtal. Tomträtter och arrendeavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verkligt värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträttsavgäld. Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträttsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen i posten "Leasingavtal; nyttjanderätt". En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Leasingskuld" motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträttsavgäld. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter respektive leasingskuld den dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

### **Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2020**

Från 1 januari 2020 tillämpas ändringen i IFRS 3 vilken bland annat innebär att ett frivilligt koncentrationstest kan tillämpas för att förenkla bedömningen av om transaktionen inte är en verksamhet/rörelse. Ändringen i IFRS 3 bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens klassificering av förvärv som tillgångsförvärv eller förvärv av verksamhet/rörelse. Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft 1 januari 2020 och som har tillämpats för första gången för räkenskapsåret har inte fått någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

### **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 2021 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiell 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 rapportering 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.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder exklusive ägarlån minskat med likvida medel, i förhållande till fastigheternas marknadsvärde inklusive leasingavtal;nyttjanderätt.

### Belåningsgrad fastigheter

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

### Direktavkastning

Beräknat driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga kostnader.

### Förvaltningsresultat före skatt

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

### Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av finansnetto dividerat med finansnetto. /

## 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 2020 redovisas en kostnad i koncernen på 905 Tkr (1 200) 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 uppglysningar kopplade till tomträtter separat från övriga uppglysningar om förvaltningsfastigheterna både i noter och balansräkningen. I balansräkningen ingår tomträtter i posten "Leasingavtal; nyttjanderätt" med 32 838 Tkr (107 808) och en leasingskuld med 32 838 Tkr (107 808).

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

|  | Koncernen<br><u>2020</u> | <u>2019</u>      |
|--|--------------------------|------------------|
| Bostäder, parkering m.m. (inom ett år) | 200 814                  | 175 979          |
| Kommersiella lokaler                   |                          |                  |
| Inom ett år                            | 160 827                  | 154 113          |
| 1-5 år                                 | 447 082                  | 424 380          |
| >5år                                   | 531 990                  | 599 357          |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 340 713</b>         | <b>1 353 829</b> |

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

## Not 3 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

|  | Koncernen     |               | Moderbolaget |             |
|--|---------------|---------------|--------------|-------------|
|  | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   | <u>2020</u>  | <u>2019</u> |
| Fastighetskostnader                                | 72 110        | 71 784        | 0            | 0           |
| Externa förvaltnings- och administrationskostnader | 23 644        | 21 309        | 595          | 601         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>95 754</b> | <b>93 093</b> | <b>595</b>   | <b>601</b>  |

**Not 4 Specifikation av fastighetskostnader**

|                 | Koncernen     |               |
|-----------------|---------------|---------------|
|                 | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   |
| Driftkostnader  | 26 287        | 23 474        |
| Mediakostnader  | 30 718        | 30 557        |
| Underhåll       | 8 702         | 11 165        |
| Fastighetsskatt | 6 403         | 6 588         |
| <b>Summa</b>    | <u>72 110</u> | <u>71 784</u> |

**Not 5 Förvaltningsfastigheter**

|  | Koncernen         |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
| <b>Ingående verkligt värde</b>         | 7 222 501         | 6 320 229         |
| Förvärv                                | 151 728           | 542 453           |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 1 013 139         | 379 031           |
| Värdet förändring, orealiserad         | 386 378           | 194 433           |
| Försäljning                            | 0                 | -213 645          |
| <b>Utgående verkligt värde</b>         | <u>8 773 746</u>  | <u>7 222 501</u>  |

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdet förändringarna 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 (publ) 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 +/- 439 Mkr, motsvarande 8 335-9 212 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<br>diskontering av<br><u>framtida kassaflöden, %</u> | Direktavkastnings-<br>krav för bedömning<br>av restvärde, % | Medelvärde av<br>direktavkastningskrav<br>för bedömning av<br>restvärde, |
|-----------|--|---|--|
| Stockholm | 4,00-7,50  | 2,00-5,50   | 3,64   |
| Öresund   | 5,00-6,75  | 3,00-4,75   | 3,49   |
| Göteborg  | 6,00-8,15  | 4,00-6,15   | 5,23   |
| Öst       | 6,25-6,5   | 4,25-4,50   | 4,34   |

Den genomsnittliga initiala direktavkastning uppgick per bokslutsdagen till 3,9 procent (4,0). Vid en förändring av direktavkastningskravet med +0,5 procentenheter påverkas koncernens fastighetsvärde med -832 Mkr. En förändring med -0,5 procentenheter påverkar koncernen med 1 077 Mkr.

#### Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2020 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad samt köp av fastigheter på 3 642 185 Tkr (2 145 467). 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>2020</u> | <u>2019</u> |
| <u>PwC</u>         |             |             |
| Revisionsuppdraget | 380         | 198         |
| <b>Summa</b>       | <u>380</u>  | <u>198</u>  |

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

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                             | Koncernen   |             | Moderbolaget  |               |
|-----------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
|                             | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   |
| Ränteintäkter               | 36          | 647         | 0             | 0             |
| Ränteintäkter, dotterbolag  | 0           | 0           | 59 447        | 42 705        |
| Övriga finansiella intäkter | 66          | 48          | 65            | 48            |
| <b>Summa</b>                | <u>102</u>  | <u>695</u>  | <u>59 512</u> | <u>42 753</u> |

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförliga till övriga fordringar. f



**Not 8 Finansiella kostnader**

|                                | Koncernen     |               | Moderbolaget  |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   |
| Räntekostnader                 | 44 924        | 36 097        | 7 905         | 6 092         |
| Räntekostnader, närstående     | 24 348        | 16 505        | 24 349        | 16 505        |
| Räntekostnader, dotterbolag    | 0             | 0             | 8 952         | 6 365         |
| Leasingkostnad/tomträttsavgäld | 905           | 1 268         | 0             | 0             |
| Övriga finansiella kostnader   | 2 107         | 2 106         | 39            | 44            |
| <b>Summa</b>                   | <u>72 284</u> | <u>55 976</u> | <u>41 245</u> | <u>29 006</u> |

Räntekostnader och övriga finansiella kostnader är hänförliga till räntebärande skulder. Räntekostnader till närstående var 24 349 Tkr (16 505) för koncernen och 24 349 Tkr (16 505) 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. f

**Not 10 Skatter**

|   | Koncernen       |                | Moderbolaget |              |
|---|-----------------|----------------|--------------|--------------|
|   | <u>2020</u>     | <u>2019</u>    | <u>2020</u>  | <u>2019</u>  |
| <b>Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)</b> |                 |                |              |              |
| Aktuell skatt   | -6 788          | -12 965        | 0            | 0            |
| <b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>  |                 |                |              |              |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader        | -98 543         | -50 111        | 5 401        | 4 553        |
| Förändring av obeskattade reserver                    | -10 108         | -4 629         | 0            | 0            |
| Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag  | -1 284          | -2 388         | 0            | 0            |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b>                         | <u>-109 935</u> | <u>-57 128</u> | <u>5 401</u> | <u>4 553</u> |
| <b>Totalt redovisad skatt</b>                         | <u>-116 723</u> | <u>-70 093</u> | <u>5 401</u> | <u>4 553</u> |

Koncernen

**Avstämning av effektiv skatt**

|  | <u>2020</u>     | <u>2019</u>    |
|--|-----------------|----------------|
| <b>Resultat före skatt</b>                               | <b>548 079</b>  | <b>365 434</b> |
| Skatt enligt gällande skattesatts för moderbolaget 21,4% | -117 289        | -78 203        |
| Omvärdering uppskjuten skatt                             | 0               | 0              |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader     | <u>566</u>      | <u>8 110</u>   |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                          | <b>-116 723</b> | <b>-70 093</b> |

Moderbolaget

**Avstämning av effektiv skatt**

|  | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   |
|--|---------------|---------------|
| <b>Resultat före skatt</b>                               | <b>-8 047</b> | <b>-8 428</b> |
| Skatt enligt gällande skattesatts för moderbolaget 21,4% | 1 722         | 1 804         |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader     | <u>3 679</u>  | <u>2 750</u>  |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                          | <b>5 401</b>  | <b>4 554</b>  |

| <u>Koncernen</u>   | <u>Uppskjuten<br/>skattefordran</u> | <u>Uppskjuten<br/>skatteskuld</u> | <u>Netto</u>    |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| <b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2020-12-31</b>         |                                     |                                   |                 |
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande: |                                     |                                   |                 |
| Fastigheter  | 0                                   | -386 420                          | -386 420        |
| Derivat  | 9 954                               | 0                                 | 9 954           |
| Underskottsavdrag  | 1 861                               | 0                                 | 1 861           |
| Övriga temporära skillnader  | 0                                   | -44 891                           | -44 891         |
| Kvittning  | <u>-11 815</u>                      | <u>11 815</u>                     | <u>0</u>        |
| <b>Summa</b>   | <b>0</b>                            | <b>-419 496</b>                   | <b>-419 496</b> |

|  |               |                 |                 |
|--|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2019-12-31</b>         |               |                 |                 |
| 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>        |
| <b>Summa</b>   | <b>0</b>      | <b>-309 560</b> | <b>-309 560</b> |

Moderbolaget

|  |              |          |              |
|--|--------------|----------|--------------|
| <b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2020-12-31</b>         |              |          |              |
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande: |              |          |              |
| Derivat  | <u>9 954</u> | <u>0</u> | <u>9 954</u> |
| <b>Summa</b>   | <b>4 553</b> | <b>0</b> | <b>4 553</b> |

|  |              |          |              |
|--|--------------|----------|--------------|
| <b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2019-12-31</b>         |              |          |              |
| Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande: |              |          |              |
| Derivat  | <u>4 553</u> | <u>0</u> | <u>4 553</u> |
| <b>Summa</b>   | <b>4 553</b> | <b>0</b> | <b>4 553</b> |

| <u>Koncernen</u>   | <u>Balans per</u><br><u>2020-01-01</u> | <u>Redovisat</u><br><u>över resultat</u><br><u>-räkningen</u> | <u>Förvärv och</u><br><u>avyttring av</u><br><u>bolag</u> | <u>Balans per</u><br><u>2020-12-31</u> |
|--|--|---|---|--|
| <b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b> |  |   |   |  |
| Fastigheter  | -282 475                               | -103 945  | 0   | -386 420                               |
| Derivat  | 4 553                                  | 5 401   | 0   | 9 954                                  |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag  | 3 145                                  | -1 284  | 0   | 1 861                                  |
| Övriga temporära skillnader  | -34 783                                | -10 108   | 0   | -44 891                                |
| <b>Summa</b>   | <b>-309 560</b>                        | <b>-109 936</b>   | <b>0</b>  | <b>-419 496</b>                        |

| <u>Koncernen</u>   | <u>Balans per</u><br><u>2019-01-01</u> | <u>Redovisat</u><br><u>över resultat-</u><br><u>räkningen</u> | <u>Förvärv och</u><br><u>avyttring av</u><br><u>bolag</u> | <u>Balans per</u><br><u>2019-12-31</u> |
|--|--|---|---|--|
| <b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b> |  |   |   |  |
| 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                                |
| <b>Summa</b>   | <b>-252 431</b>                        | <b>-57 128</b>  | <b>0</b>  | <b>-309 559</b>                        |

| <u>Moderbolaget</u>  | Balans per<br><u>2020-01-01</u> | Redovisat över<br>resultat-<br><u>räkningen</u> | Förvärv och<br>avyttring av<br><u>bolag</u> | Balans per<br><u>2020-12-31</u> |
|--|---------------------------------|---|---|---------------------------------|
| <b>Förändring av uppskjuten skatt i<br/>temporära skillnader och<br/>underskottsavdrag</b> |                                 |   |   |                                 |
| Derivat  | <u>4 553</u>                    | <u>5 401</u>                                    | <u>0</u>                                    | <u>9 954</u>                    |
| <b>Summa</b>   | <b>4 553</b>                    | <b>5 401</b>                                    | <b>0</b>                                    | <b>9 954</b>                    |

| <u>Moderbolaget</u>  | Balans per<br><u>2019-01-01</u> | Redovisat över<br>resultat-<br><u>räkningen</u> | Förvärv och<br>avyttring av<br><u>bolag</u> | Balans per<br><u>2019-12-31</u> |
|--|---------------------------------|---|---|---------------------------------|
| <b>Förändring av uppskjuten skatt i<br/>temporära skillnader och<br/>underskottsavdrag</b> |                                 |   |   |                                 |
| Derivat  | <u>0</u>                        | <u>4 553</u>                                    | <u>0</u>                                    | <u>4 553</u>                    |
| <b>Summa</b>   | <b>0</b>                        | <b>4 553</b>                                    | <b>0</b>                                    | <b>4 553</b>                    |

**Not 11 Andelar i intresseföretag**

| <u>Koncernen</u>      | <u>Org nr</u> | <u>Säte</u> | <u>Kapitalandel (%)</u> |
|-----------------------|---------------|-------------|-------------------------|
| Hammerö Fastighets AB | 559036-1084   | Kungsbacka  | 24,4                    |

| <u>Koncernen</u>      | <u>Kapital-<br/>andel %</u> | <u>Rösträts-<br/>andel %</u> | <u>Antal<br/>andelar</u> | <u>Redovisat värde<br/>i koncernen</u> |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|--|
| Hammerö Fastighets AB | 24,4                        | 24,4                         | 122,0                    | <u>21 800,0</u>                        |
| <b>Summa</b>          |                             |                              |                          | <b><u>21 800</u></b>                   |

## 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>2020-12-31</u>   | <u>2019-12-31</u>   |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Åldersfördelning kundfordringar</b> |                     |                     |
| -30 dagar                              | 647                 | 292                 |
| 31-60 dagar                            | 180                 | 222                 |
| 61-90 dagar                            | 92                  | 5                   |
| 91 dagar -                             | 1 844               | 1 242               |
| <b>Summa</b>                           | <b><u>2 763</u></b> | <b><u>1 761</u></b> |
| Osäkra kundfordringar                  | <u>-1 889</u>       | <u>-1 482</u>       |
| <b>Kundfordringar netto</b>            | <b>874</b>          | <b>279</b>          |

|                                  | <u>Koncernen</u>  |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                  | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
| <b>Osäkra kundfordringar</b>     |                   |                   |
| Ingående balans                  | -1 482            | -1 303            |
| Årets konstaterade kundförluster | 117               | 138               |
| Årets osäkra kundfordringar      | <u>-524</u>       | <u>-317</u>       |
| <b>Utgående balans</b>           | <b>-1 889</b>     | <b>-1 482</b>     |

2020 års resultat har belastats med 709 Tkr (179) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat motsvarar verkligt värde.

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                              | <u>Koncernen</u>    |                     |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
|                              | <u>2020-12-31</u>   | <u>2019-12-31</u>   |
| Försäkringar                 | 367                 | 319                 |
| Hysesintäkter                | 40                  | 0                   |
| Fastighetskostnader          | 1 176               | 2 761               |
| Övriga finansiella kostnader | 1 869               | 4 272               |
| Pågående projekt             | 78                  | 0                   |
| <b>Summa</b>                 | <b><u>3 530</u></b> | <b><u>7 352</u></b> |

**Not 14 Kassaflödesanalys**

|   | Koncernen      |                | Moderbolaget  |               |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
|   | <u>2020</u>    | <u>2019</u>    | <u>2020</u>   | <u>2019</u>   |
| <b>Likvida medel</b>                          |                |                |               |               |
| Följande delkomponenter ingår i likvida medel |                |                |               |               |
| Kassa och bank                                | 32 025         | 241 259        | 32 013        | 223 757       |
| <b>Summa enligt balansräkningen</b>           | 32 025         | 241 259        | 32 013        | 223 757       |
| <b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>       | 32 025         | 241 259        | 32 013        | 223 757       |
| <b>Erhållna och betalda räntor</b>            |                |                |               |               |
| Betald ränta                                  | -64 286        | -49 709        | -33 433       | -38 732       |
| Erhållen ränta                                | 102            | 695            | 59 511        | 58 491        |
| Betald derivatkostnad                         | -7 998         | -6 268         | -7 905        | -6 092        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>-72 182</b> | <b>-55 282</b> | <b>18 173</b> | <b>13 667</b> |

**Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

| Koncernen, tkr   | <u>2019-12-31</u> | <u>Kassaflöde</u> | <u>Valutakurs-<br/>differenser</u> | <u>Övriga ej<br/>kassaflödes-<br/>påverkande<br/>poster</u> | <u>2020-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------------|---|-------------------|
| Räntebärande skulder   | 4 938 275         | 273 047           | 0                                  | 0   | 5 211 322         |
| <b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>4 938 275</b>  | <b>273 047</b>    | <b>0</b>                           | <b>0</b>  | <b>5 211 322</b>  |

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

| Moderbolaget, tkr  | <u>2019-12-31</u> | <u>Kassaflöde</u> | <u>Valutakurs-<br/>differenser</u> | <u>Övriga ej<br/>kassaflödes-<br/>påverkande<br/>poster</u> | <u>2020-12-31</u> |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------------|---|-------------------|
| Räntebärande skulder   | 1 783 435         | 200 000           | 0                                  | 0   | 1 983 436         |
| <b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b> | <b>1 783 435</b>  | <b>200 000</b>    | <b>0</b>                           | <b>0</b>  | <b>1 983 436</b>  |

Valutakursdifferenser är ej kassaflödespåverkande förändringar

## Not 15 Eget kapital

### Aktiekapital

Per den 31 december 2020 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 2020.

### Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 431 355 252 kr överförs i ny räkning.

## Not 16 Aktiekapital

| <u>Dag</u> | <u>Månad</u> | <u>År</u> | <u>Händelse</u> | <u>Förändring<br/>antal aktier</u> | <u>Totalt antal<br/>aktier</u> | <u>Totalt antal ute-<br/>stående aktier</u> | <u>Kvotvärde<br/>per aktie, kr</u> | <u>Totalt aktie-<br/>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 långivarens 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 exklusive skuld till ägare per 31 december 2020, var som följer:

|   |           |
|---|-----------|
| Räntebärande skulder till kreditinstitut, Tkr | 3 227 887 |
| Marknadsvärde fastigheter, Tkr                | 8 773 748 |
| Belåningsgrad fastigheter, %                  | 36,8      |

### **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 48 320 Tkr (22 103)

### **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 32 025 (241 259) 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. ✓

| <u>Koncernen 2020-12-31</u>          | <u>0-1 år</u>           | <u>1-3 år</u>           | <u>3-5 år</u>   | <u>&gt;5 år</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Förfallostruktur lån                 | 1 867 579               | 1 360 308               | 0               | 0               |
| Räntekostnader lån                   | 46 795                  | 93 589                  | 0               | 0               |
| Räntebärande skulder till närstående | 0                       | 1 983 435               | 0               | 0               |
| Räntekostnader närstående            | 20 822                  | 41 644                  | 0               | 0               |
| Övriga skulder                       | 521 043                 | 0                       | 0               | 0               |
| Leverantörsskulder                   | 59 086                  | 0                       | 0               | 0               |
| <b>Summa:</b>                        | <b><u>2 515 325</u></b> | <b><u>3 478 976</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>0</u></b> |

| <u>Koncernen 2019-12-31</u>          | <u>0-1 år</u>         | <u>1-3 år</u>           | <u>3-5 år</u>   | <u>&gt;5 år</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Förfallostruktur lån                 | 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               |
| <b>Summa:</b>                        | <b><u>863 839</u></b> | <b><u>4 467 069</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>0</u></b> |

| <u>Moderbolaget 2020-12-31</u>       | <u>0-1 år</u>         | <u>1-3 år</u>           | <u>3-5 år</u>   | <u>&gt;5 år</u>      |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|
| Räntebärande skulder till närstående | 0                     | 1 983 435               | 0               | 0                    |
| Räntekostnader närstående            | 20 822                | 41 644                  | 0               | 0                    |
| Derivat                              | 0                     | 0                       | 0               | 48 320               |
| Övriga skulder                       | 461 719               | 0                       | 0               | 0                    |
| <b>Summa:</b>                        | <b><u>482 541</u></b> | <b><u>2 025 079</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>48 320</u></b> |

| <u>Moderbolaget 2019-12-31</u>       | <u>0-1 år</u>        | <u>1-3 år</u>           | <u>3-5 år</u>   | <u>&gt;5 år</u>      |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|
| Räntebärande skulder till närstående | 0                    | 1 783 435               | 0               | 0                    |
| Räntekostnader närstående            | 18 304               | 36 508                  | 0               | 0                    |
| Derivat                              | 0                    | 0                       | 0               | 22 103               |
| Övriga skulder                       | 66                   | 0                       | 0               | 0                    |
| <b>Summa:</b>                        | <b><u>18 370</u></b> | <b><u>1 819 943</u></b> | <b><u>0</u></b> | <b><u>22 103</u></b> |

*al*

|  | Kund- och<br>lånefordringar | Skulder<br>värderade till<br>verkligt värde<br>via resultat-<br>räkningen | Övriga<br>skulder | Totalt<br>redovisat<br>värde | Totalt<br>verkligt<br>värde |
|--|-----------------------------|---|-------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Koncernen</b>                                     |                             |   |                   |                              |                             |
| <b>2020-12-31</b>                                    |                             |   |                   |                              |                             |
| Kundfordringar                                       | 874                         | 0   | 0                 | 874                          | 874                         |
| Övriga fordringar                                    | 45 705                      | 0   | 0                 | 45 705                       | 45 705                      |
| Likvida medel  | <u>32 025</u>               | <u>0</u>  | <u>0</u>          | <u>32 025</u>                | <u>32 025</u>               |
| <b>Summa fordringar</b>                              | <b>78 604</b>               | <b>0</b>  | <b>0</b>          | <b>78 604</b>                | <b>78 604</b>               |
| Långfristiga räntebärande skulder                    | 0                           | 0   | 1 360 308         | 1 360 308                    | 1 360 308                   |
| Långfristiga räntebärande skulder<br>till närstående | 0                           | 0   | 1 983 435         | 1 983 435                    | 1 983 435                   |
| Derivat  | 0                           | 48 320  | 0                 | 48 320                       | 48 320                      |
| Leasingskuld   | 0                           | 0   | 32 838            | 32 838                       | 32 838                      |
| Kortfristiga räntebärande skulder                    | 0                           | 0   | 1 867 579         | 1 867 579                    | 1 867 579                   |
| Övriga skulder                                       | 0                           | 0   | 521 043           | 521 043                      | 521 043                     |
| Leverantörsskulder                                   | <u>0</u>                    | <u>0</u>  | <u>59 086</u>     | <u>59 086</u>                | <u>59 086</u>               |
| <b>Summa skulder</b>                                 | <b>0</b>                    | <b>48 320</b>   | <b>5 824 289</b>  | <b>5 872 609</b>             | <b>5 872 609</b>            |
| <b>2019-12-31</b>                                    |                             |   |                   |                              |                             |
| 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>              |
| <b>Summa fordringar</b>                              | <b>253 766</b>              | <b>0</b>  | <b>0</b>          | <b>253 766</b>               | <b>253 766</b>              |
| Långfristiga räntebärande skulder                    | 0                           | 0   | 2 475 195         | 2 475 195                    | 2 475 195                   |
| Långfristiga räntebärande skulder<br>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>               |
| <b>Summa skulder</b>                                 | <b>0</b>                    | <b>22 103</b>   | <b>5 179 912</b>  | <b>5 202 015</b>             | <b>5 202 015</b>            |

|  | Kund- och<br>lånefordringar | Övriga<br>skulder | Totalt<br>redovisat<br>värde | Totalt<br>verkligt<br>värde |
|--|-----------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <u>Moderbolaget</u>                    |                             |                   |                              |                             |
| <b>2020-12-31</b>                      |                             |                   |                              |                             |
| Fordringar hos koncernföretag          | 3 231 848                   | 0                 | 3 231 848                    | 3 231 848                   |
| Övriga kortfristiga fordringar         | 6 514                       | 0                 | 6 514                        | 6 514                       |
| Likvida medel                          | 32 013                      | 0                 | 32 013                       | 32 013                      |
| <b>Summa fordringar</b>                | <b>3 270 375</b>            | <b>0</b>          | <b>3 270 375</b>             | <b>3 270 375</b>            |
| Långfristiga räntebärande skulder till |                             |                   |                              |                             |
| närstående                             | 0                           | 1 983 436         | 1 983 436                    | 1 983 436                   |
| Derivat                                | 0                           | 48 320            | 48 320                       | 48 320                      |
| Övriga kortfristiga skulder            | 0                           | 85                | 85                           | 85                          |
| <b>Summa skulder</b>                   | <b>0</b>                    | <b>2 031 841</b>  | <b>2 031 841</b>             | <b>2 031 841</b>            |
| <b>2019-12-31</b>                      |                             |                   |                              |                             |
| 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                          | 223 757                     | 0                 | 223 757                      | 223 757                     |
| <b>Summa fordringar</b>                | <b>2 490 407</b>            | <b>0</b>          | <b>2 490 407</b>             | <b>2 490 407</b>            |
| 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            | 0                           | 66                | 66                           | 66                          |
| <b>Summa skulder</b>                   | <b>0</b>                    | <b>1 805 604</b>  | <b>1 805 604</b>             | <b>1 805 604</b>            |

**Ränterisk**

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader.

Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje måttillfälle 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 2020 till 26 218 Tkr (21 236). Per årsskiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivatet till -48 320 Tkr (-22 103).

### **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 +/- 3 810 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 3 227 887 Tkr. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 32 025 Tkr uppgick till 3 195 862 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 1,0 år. Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,29 procent. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,4 år. 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 1 360 308 Tkr.

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 26 895 Tkr.

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                          | Koncernen         |                   | Moderbolaget      |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                          | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
| Räntekostnader           | 5 002             | 7 315             | 1 470             | 1 285             |
| Förskottsbetalda hyror   | 50 375            | 47 392            | 0                 | 0                 |
| Fastighetsintäkter       | 75                | 75                | 0                 | 0                 |
| Fastighetskostnader      | 4 251             | 2 683             | 0                 | 0                 |
| Administrationskostnader | 210               | 255               | 210               | 257               |
| <b>Summa</b>             | <u>59 913</u>     | <u>57 720</u>     | <u>1 680</u>      | <u>1 542</u>      |

**Not 19 Ställda säkerheter**

|                                      | Koncernen         |                   | Moderbolaget      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
| <b>För egna skulder</b>              |                   |                   |                   |                   |
| Avseende Skulder till kreditinstitut |                   |                   |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar               | 3 171 520         | 3 062 120         | 0                 | 0                 |
| Aktier i koncernbolag                | 3 153 479         | 2 851 010         | 14 850            | 14 850            |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>      | <u>6 324 999</u>  | <u>5 913 130</u>  | <u>14 850</u>     | <u>14 850</u>     |

**Not 20 Bokslutsdispositioner**

|                       | Moderbolaget |             |
|-----------------------|--------------|-------------|
|                       | <u>2020</u>  | <u>2019</u> |
| Lämnade koncernbidrag | -93          | -80         |
| <b>Summa</b>          | <u>-93</u>   | <u>-80</u>  |

## Not 21 Närstående

### Närståenderelationer

#### Koncernen

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

#### Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 23, Andelar i dotterföretag.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### Koncernen

Trenum har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 21 200 Tkr (18 628). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Tredje AP-fonden har finansierat verksamheten genom att låna ut 1 983 435 Tkr (1 783 435). Räntorna är satta på marknadsmässiga villkor.

#### Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 613 Tkr (607). 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 1 983 435 Tkr (1 783 435). Räntorna är satta på marknadsmässiga villkor.

### Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledarmöter och ordförande har ej erhållit något styrelsarvode.

|                             | Koncernen        |                  | Moderbolaget     |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                             | 2020-12-31       | 2019-12-31       | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 783 435        | 1 511 635        | 1 783 435        | 1 511 635        |
| Revers Tredje AP-fonden     | 200 000          | 271 800          | 200 000          | 271 800          |
| Redovisat värde             | <u>1 983 435</u> | <u>1 783 435</u> | <u>1 983 435</u> | <u>1 783 435</u> |



## Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

### Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 5, Förvaltningsfastigheter. Trenum redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdoförändringar 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-<br/>andel %</u> | <u>Antal aktier</u> | <u>Bokfört<br/>värde<br/>20-12-31</u> |
|---|-----------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Trenum Holding AB<br>Org nr 556978-8317             | 100                   | 100                           | 1 000               | 14 200                                |
| Primes Residential Holding AB<br>Org nr 559065-9685 | 100                   | 100                           | 50 000              | 14 850                                |
| <b>Summa</b>  |                       |                               |                     | <b><u>29 050</u></b>                  |

|                                    | <u>Moderbolaget</u>  |                      |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                    | <u>2020-12-31</u>    | <u>2019-12-31</u>    |
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> | 29 050               | 16 550               |
| Aktieägartillskott                 | 0                    | 12 500               |
| <b>Utgående redovisat värde</b>    | <b><u>29 050</u></b> | <b><u>29 050</u></b> |

Trenum AB (publ) äger samtliga aktier i Trenum Holding AB org.nr 556978-8317 och Primes Residential Holding AB org.nr 559065-9685, som i sin tur är direkt eller indirekt ägare till nedanstående bolag.

| <u>Bolag</u>                        | <u>Org nr</u> | <u>Säte</u> | <u>Kapital-<br/>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✓                          |

|  |             |          |      |
|--|-------------|----------|------|
| 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  |
| Trenum Sundsvall AB                    | 559171-1063 | Göteborg | 100  |
| Trenum Norrköping AB                   | 556997-8801 | Göteborg | 100  |
| Trenum Trollhättan AB                  | 559238-4647 | Göteborg | 100  |
| Trenum Vänersborg AB                   | 559238-4654 | Göteborg | 100  |
| Trenum Balkongen 1 AB                  | 559055-3904 | Göteborg | 100  |
| Trenum Borås AB                        | 559244-5778 | Göteborg | 100  |
| Trenum Gårdsten AB                     | 559244-5786 | Göteborg | 100  |
| Trenum Nykvarn AB                      | 559228-0225 | Göteborg | 100  |
| Trenum Konditoriet 1 AB                | 559159-3750 | Göteborg | 100  |
| Tullholmssågen kvarter 7 i Karlstad AB | 559205-1808 | Göteborg | 100/ |

**Not 24 Eventualförpliktelser**

|   | Moderbolaget      |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
| <b>Eventualförpliktelser</b>                      |                   |                   |
| Borgen för dotterbolagens kreditengagemang i bank | 3 240 447         | 3 154 840         |
| Garantiåtagande för dotterbolag                   | 6 125             | 0                 |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b>                | <u>3 246 572</u>  | <u>3 154 840</u>  |

**Not 25 Fordringar hos koncernföretag**

|                                    | Moderbolaget      |                   |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
| <b>Ingående anskaffningsvärdet</b> | 2 264 798         | 1 972 213         |
| - Tillkommande fordringar          | 1 349 489         | 713 905           |
| - Avgående fordringar              | -382 439          | -421 320          |
|                                    | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Redovisat värde</b>             | <u>3 231 848</u>  | <u>2 264 798</u>  |

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

I januari 2021 förvärvades ytterligare två bolag av Magnolia där fastigheten Charkuteriet 1 i Karlstad ingick. Avsikten är att bygga flerbostadshus med främst lägenheter. Den totala planerade ytan är för lägenheterna är 9 720 kvm, lokaler 111 kvm och med ca 150 parkeringar.

Under 2020 skrev Trenum ett avtal med Alingsåshem att förvärva två byggrätter i Brogården för tillträde via bolagsköp under kvartal 2 2021.

Under kvartal 2 tillträder Trenum genom bolagsköp, fastigheten Tingsplatsen 2. Det innebär den första etappen av tre för nybyggnation i Mölndals kommun, med en option på en fjärde etapp. Total yta för alla etapper är för bostäder 23 800 kvm och lokaler 300 kvm.

## Not 27 Uppgifter om moderbolaget

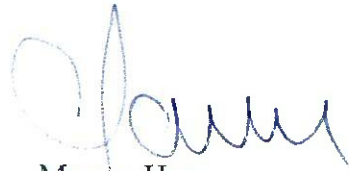
Trenum AB (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Box 53 121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2021-05-05 för fastställelse.

Göteborg 2021-05-03



Erik Seim  
Verkställande direktör



Marcus Hansson



Bengt Hellström  
Ordförande



Kerstin Hessius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Trenum AB (publ) för år 2020.

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 2020 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 2020 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Trenum AB (publ) för år 2020 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 5 maj 2021

Örhings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Aron  
Auktoriserad revisor