

**Skandrenting AB**  
**Org nr 556089-8305**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	11
- koncernens rapport över finansiell ställning	13
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	15
- koncernens rapport över kassaflöden	16
- moderbolagets rapport över totalresultat	17
- balansräkning för moderbolaget	18
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	20
- kassaflödesanalys för moderbolaget	21
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	22

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har från och med 2014 upprättats 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 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.

### Information om verksamheten

#### KONCERNEN

##### *Verksamheten*

Skandrentings verksamhet startades i sin nuvarande form 1998, men delar av portföljen har anor sedan 1980-talet. Bolaget är moderbolag i en koncern, som vid utgången av 2016 bestod av 56 bolag. Skandrentingkoncernen äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Merparten av hyresavtalen är långa och till största delen räntebaserade. Vanligtvis löper hyresavtalen på 15-25 år. Hyresgästerna är ekonomiskt starka offentliga och privata kunder och i huvudsak är det en hyresgäst per fastighet. I de flesta fall ansvarar hyresgästen för drift och förvaltning av fastigheten. Fastigheterna är belägna i Sverige, med koncentration kring de södra och mellersta delarna av landet. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

Moderbolaget säljer tjänster, framförallt förvaltning, i huvudsak inom koncernen.

##### *Affärsidé*

Bolaget äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

##### *Finansiella mål*

Soliditeten skall uppgå till lägst 15%.

##### *Fastighetsbeståndet*

Vid utgången av 2016 ägde Skandrentingkoncernen 48 (55) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till ca 420 000 kvm.

### *Finansiell leasingfordran*

Av totala fastighetsbeståndet har viss del klassificerats som finansiell lease, efter analys av avtalen för respektive fastighet. Totala värdet på dessa uppgår vid räkenskapsårets utgång till 1 173 702 (1 275 323) TSEK. Värdet på finansiell leasingfordran överensstämmer med fastigheternas bokförda värde. Marknadsvärdet på dessa fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 291 (292) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Koncernens rörelseresultat för 2016 uppgick till 164,6 (170,6) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 301,7 (367,0) MSEK. Den orealiserade värdeförändringen av Andra långfristiga värdepapper var under året 54,5 MSEK, jämfört med 186,7 MSEK föregående år.

Under året har Skandrenting fortsatt att förädla sin basverksamhet och ett flertal nya kontrakt har tecknats med såväl nya som befintliga hyresgäster. Vakansnivån är fortsatt låg, ca 2%, exklusive projektfastigheter.

En omfattande investering på fastigheten Arlanda 3:1 har slutförts, där det under 2014 tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Norwegian Air Shuttle ASA. Inflyttning har skett under början av 2016.

En kund har valt att utnyttja sin köpoption och förvärvat tio fastighetsägande kommanditbolag. Avyttringarna fick inte någon betydande resultat effekt för koncernen.

Samtliga aktier i intressebolaget Oscar Properties AB har sålts under året. Därutöver har även en tilläggsköpeskilling för tidigare sålt projekt, hänförlig till denna verksamhet, erhållits. Försäljningarna medförde stora reavinster för koncernen.

Under året förvärvades en fastighet i Täby. I samband med detta tecknades ett tioårigt hyresavtal med Mycronic AB. Under året har även två fastigheter förvärvats från NCC i Luleå respektive Kiruna, samtidigt som långa hyreskontrakt tecknades.

### **Årets resultat**

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 205 442 (177 811) TSEK, vilket motsvarar 96 (83) SEK per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 241 787 (298 477) TSEK, motsvarande 112 (139) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 43 101(699) TSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med 54 545 (186 759) TSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -1 366 (1 752) TSEK. Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 148 678 (148 517) TSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 43 099 (39 824) TSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 62 526 (68 210) TSEK. Räntekostnaderna för dessa uppgick till 20 320 (24 119) TSEK under året. f

Rörelseresultatet har minskat något till 164 566 (170 571) TSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till 83 977 (7 939) TSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 54 545 (186 759) TSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -1 366 (1 742) TSEK.

### **Kassaflöde och finansiell ställning**

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 4 480,8 (4 213,8) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 399,1 (1 242,3) MSEK och dels med skulder om 3 081,7 (2 971,5) MSEK, varav 2 670,0 (2 625,4) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 141,0 (213,1) MSEK.

### **Likviditet**

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 61,9 (75,7) MSEK. Därutöver fanns beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 142 (61) MSEK.

### **Förvärv och investeringar**

Koncernen har under 2016 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 241,8 (39,4) MSEK, varav förvärv 220,4 (0) MSEK. Därutöver har 16,5 (1) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran.

Totalt 3 (0) fastigheter har förvärvats under 2016, varav en är klassificerad som Finansiell leasingfordran.

### **Försäljningar**

2016 såldes, på grund av en kunds optionsutnyttjande, 10 fastigheter till ett sammanlagt värde om 72,9 (126,7) MSEK. Avyttringarna medförde en obetydlig resultateffekt i koncernen. ✓

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b><u>Koncernen</u></b>				
Resultat leasingverksamhet	29 752	30 836	32 835	31 877
Driftöverskott fastighetsverksamhet	105 579	108 693	120 146	120 550
Förvaltningsresultat	205 442	177 811	176 640	168 634
Resultat efter finansiella poster	301 722	367 011	287 678	234 169
Balansomslutning	4 480 843	4 213 843	4 375 676	4 368 597
Synlig soliditet i %	31	30	26	24
Avkastning på totalt kapital %	4	4	6	6
Avkastning på eget kapital %	20	28	24	23
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	56	58	65	70
Belåningsgrad leasingfordringar %	85	85	86	87
Belåningsgrad totala tillgångar %	60	62	67	70
Räntetäckningsgrad ggr	4	6	4	4
Antal anställda	8	8	8	8
<b><u>Moderbolaget</u></b>				
Rörelseintäkter	10 393	11 337	18 036	19 598
Rörelseresultat	-5 988	-4 186	3 563	3 804
Resultat efter finansiella poster	231 076	82 051	64 596	57 360
Balansomslutning	2 390 454	2 261 346	2 514 063	2 646 832
Synlig soliditet i %	31	25	24	26
Avkastning på eget kapital i %	43	15	10	8
Antal anställda	8	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har en mindre fastighet i Lysekil avyttrats, med obetydlig resultatpåverkan i koncernen.

## Miljöfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Några av Skandrenting ABs hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Skandrenting AB bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt miljöpåverkan. Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt

föreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Skandrenting AB för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För närvarande föreligger inga krav.

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

## **Möjligheter och risker**

Skandrentings verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

### *Hyror och kunder*

Skandrentings intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Skandrenting att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 93% (96%). Kundförlusterna under året understiger 1% av rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för ca 45% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är åtta år.

### *Leasingkunder*

För en del av de fastigheter som klassificerats som finansiell lease har utställts en option där möjligheter finns för kunderna att köpa det fastighetsägande bolaget till ett i förväg fastställt belopp. Dessa fastigheter är uthyrda till 100%, dvs ingen vakansgrad finns. 81% av bokförda leasingfordringar är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

Genomsnittlig kvarvarande hyrestid är 10 år, för de finansiella leasingfordringarna.

### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Skandrentings största finansiella risk är en situation då finansieringsmarknaden inte fungerar och bolaget får problem att refinansiera lån. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Skandrentings genomsnittliga kreditbindning uppgick till 4,8 (5,6) år på balansdagen.

Skandrentingkoncernens hyresavtal är tecknade med ekonomiskt starka motparter och merparten av avtalen är kopplade till finansieringsavtal där kunden står för ränterisken.

Andelen av räntebärande skulder där hyresavtalen är räntebaserade uppgår till 59 (59) %. Koncernens balansomslutning 2016 var 4 480,8 (4 213,8) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 1 399,1 (1 242,3) MSEK, vilket innebär en soliditet på 31 (30) %.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 2 670,0 (2 625,4) MSEK. Dessa skulder består till största delen av lån från kreditinstitut för i huvudsak finansiering av koncernens fastighetsbestånd.

En stor kostnad för koncernen är räntekostnader. Förändringar i räntenivån påverkar koncernen i begränsad omfattning då kunden, för merparten av beståndet, svarar för ränterisken.

För att ytterligare minska ränteexponeringen har även avtal tecknats avseende räntesäkringar. Marknadsvärdet per balansdagen på dessa, har påverkat resultatet med -1 366 (1 742) TSEK.

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 10 MSEK. Av Skandrentings totala lånestock vid årsskiftet har 91 procent (91 procent) räntebindning inom 12 månader. För mer information se not 26, Finansiella risker och finanspolicyer.

#### *Fastighetskostnader*

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. De flesta av Skandrentings kunder har dock ett omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre och yttre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Skandrenting 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% av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,2 MSEK.

#### *Värdoförändringar förvaltningsfastigheter*

Skandrenting 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 samt även med konjunkturförändringar.

Skandrenting följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt med jämna mellanrum värdera delar av fastighetsbeståndet av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 124 MSEK vid en värddeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid fem procents värddeförändring, förändras 3%.

#### *Känslighetsanalys*

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, MSEK</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	1,5
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	10,1
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,2
Värddeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	24,9

#### **Fastigheternas värde**

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värddeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Skandrenting gjort värderingar baserade på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognostiserbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drift- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2%.

I samband med dessa marknadsvärderingar har beaktats de externa värderingar som gjorts tidigare, för delar av beståndet. De interna värderingarna av fastigheter som gjorts har stämts av med externa värderingar för 81% av fastigheterna, som gjorts bland annat av Forum Fastighetsekonomi samt Svefa. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna. *6*

*Oh.*



### *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 successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans, med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### *Drift- 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 avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

## **Värdepapper**

Bolaget förvaltar värdepapper. Bolagets placeringar utgörs av innehav i bolag noterade av Nasdaq. Totalt anskaffningsvärde uppgår till 220,9 MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 517,3 MSEK.

## **Skatt**

Skandrentingkoncernen redovisar en skattekostnad om 59,9 (68,5) MSEK. Skatt har beräknats utifrån skattesatsen om 22%. Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende koncernens fastigheter. I Skandrenting AB finns skattemässiga underskott som taxeringsåret 2017 bedöms uppgå till ca 5,5 MSEK. Därutöver finns en aktiefälla, uppgående till 38,0 MSEK per 2016-12-31.

## **Ägarförhållanden**

Bolaget ägdes under hela 2016 av Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586, med säte i Göteborg.

## Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

## Framtida utveckling

2017 har för Skandrentings del börjat bra med en fortsatt låg vakansgrad och en stabil basverksamhet. Det pågår ett flertal diskussioner med befintliga hyresgäster om tilläggsinvesteringar och därtill hörande tillägg till hyresavtal. Bolaget har haft en god utveckling under senare år och är väl rustat att även fortsättningsvis vara en attraktiv långsiktig partner till befintliga och nya kunder.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	128 403 045
Årets resultat	258 211 190
	<hr/>
	kronor 386 614 235

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	386 614 235
	<hr/>
	kronor 386 614 235

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><i>Leasingverksamhet</i></b>			
Ränteintäkter		62 526	68 210
Räntekostnader		-20 320	-24 119
		<u>42 206</u>	<u>44 091</u>
Omkostnader	2	-12 454	-13 255
<b>Driftöverskott leasingverksamhet</b>		<u>29 752</u>	<u>30 836</u>
<b><i>Fastighetsverksamhet</i></b>			
Hysesintäkter	3	148 679	148 517
Fastighetskostnader	2, 3	-43 099	-39 824
<b>Driftöverskott fastighetsverksamhet</b>		<u>105 579</u>	<u>108 693</u>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	43 101	699
Övriga rörelseintäkter		1 408	33 328
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5	1 343	12 597
<b>Resultat fastighetsverksamhet</b>		<u>151 431</u>	<u>155 316</u>
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7	-16 617	-15 581
<b>Rörelseresultat</b>		<u>164 566</u>	<u>170 571</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8, 21	2 992	31 658
Finansiella kostnader	9	-30 827	-30 042
Resultat värdepapper	10	166 357	193 082
Värdetförändring derivat, orealiserade		-1 366	1 742
<b>Finansnetto</b>		<u>137 156</u>	<u>196 440</u>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<u>301 722</u>	<u>367 011</u>
Skatt	11	-59 935	-68 534
<b>Årets resultat</b>		<u>241 787</u>	<u>298 477</u>
<b>Årets totalresultat</b>		<u>241 787</u>	<u>298 477</u>

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		239 318	296 609
Innehav utan bestämmande inflytande		2 469	1 868
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		239 318	296 609
Innehav utan bestämmande inflytande		2 469	1 868
Förvaltningsresultat före skatt		205 442	177 811
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		96	83
Resultat efter skatt per aktie, kr	12	112	139

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

**Koncernens rapport över finansiell  
ställning**

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	13	28 064	28 064
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		28 064	28 064
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	4	2 459 036	2 154 537
Pågående nyanläggningar	4	964	20 574
Inventarier	14	48	150
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		2 460 048	2 175 261
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	15	2 729	37 673
Andelar i intresseföretag	5	3 661	129 718
Fordringar hos intresseföretag		5 159	5 159
Finansiell leasingfordran	16	1 138 851	1 229 604
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	517 277	380 140
Andra långfristiga fordringar	18	180 971	1 133
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		1 848 648	1 783 427
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		4 336 760	3 986 752
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	19	11 515	6 658
Fordringar hos koncernföretag	21	8 655	57 873
Fordringar hos intresseföretag		5 438	31 676
Finansiell leasingfordran	16	34 851	45 719
Övriga kortfristiga fordringar		12 487	4 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9 246	5 460
Likvida medel	24	61 891	75 680
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		144 083	227 092
<b>Summa tillgångar</b>		4 480 843	4 213 843

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	25	106 603	106 603
Övrigt tillskjutet kapital		853 012	937 248
Balanserad vinst inklusive årets resultat		417 114	178 559
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 376 729</u>	<u>1 222 410</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		22 358	19 889
<b>Totalt eget kapital</b>		<u>1 399 087</u>	<u>1 242 299</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	303 477	243 558
Skulder till kreditinstitut	26, 27	2 538 418	2 484 264
Övriga långfristiga skulder		9 585	13 581
Derivat	26	13 000	11 634
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 864 480</u>	<u>2 753 037</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26, 27	121 958	127 574
Leverantörsskulder	26	18 059	4 121
Aktuella skatteskulder		64	1 320
Övriga skulder		15 142	20 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	62 053	64 829
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>217 276</u>	<u>218 507</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>4 480 843</u>	<u>4 213 843</u>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- <u>kapital</u>	Övrigt tillskjutet <u>kapital</u>	Balanserad vinst inkl <u>årets resultat</u>	<u>Summa</u>	Innehav utan bestämmande <u>inflytande</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>106 603</b>	<b>804 042</b>	<b>189 257</b>	<b>1 099 902</b>	<b>18 021</b>	<b>1 117 923</b>
Förskjutning till övrigt tillskjutet kapital	-	133 207	-133 207	-	-	-
Årets resultat	-	-	296 609	296 609	1 868	298 477
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>133 207</b>	<b>163 402</b>	<b>296 609</b>	<b>1 868</b>	<b>298 477</b>
Lämnat koncernbidrag	-	-	-95 000	-95 000	-	-95 000
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	20 900	20 900	-	20 900
Utdelning	-	-	-100 000	-100 000	-	-100 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-174 100</b>	<b>-174 100</b>	<b>-</b>	<b>-174 100</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>106 603</b>	<b>937 248</b>	<b>178 559</b>	<b>1 222 410</b>	<b>19 889</b>	<b>1 242 299</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>106 603</b>	<b>937 248</b>	<b>178 559</b>	<b>1 222 410</b>	<b>19 889</b>	<b>1 242 299</b>
Förskjutning till övrigt tillskjutet kapital	-	-84 237	84 237	-	-	-
Årets resultat	-	-	239 318	239 318	2 469	241 787
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-84 237</b>	<b>323 555</b>	<b>239 318</b>	<b>2 469</b>	<b>241 787</b>
Utdelning	-	-	-85 000	-85 000	-	-85 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-85 000</b>	<b>-85 000</b>	<b>-</b>	<b>-85 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>106 603</b>	<b>853 012</b>	<b>417 114</b>	<b>1 376 729</b>	<b>22 358</b>	<b>1 399 087</b>

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	24		
Rörelseresultat		164 566	170 571
Amortering från leasingkund		45 183	51 548
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		-45 829	-13 296
Erhållen ränta		2 992	31 658
Erhållen utdelning		4 962	2 710
Betald ränta		-30 827	-30 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>141 047</b>	<b>213 149</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
+Förändring rörelsefordringar		59 102	85 572
Förändring rörelseskulder		-505	-24 206
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>199 644</b>	<b>274 515</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter och inventarier		-37 445	-40 495
Sålda fastigheter / dotterföretag		72 634	126 695
Förvärvade fastigheter / dotterföretag		-214 927	-
Nettoinvesteringar i intresseföretag		-	8 792
Sålda intresseföretag		200 000	-
Utbetald utdelning från intresseföretag		4 990	40 250
Investering av värdepapper		-85 073	-64 126
Försäljning av värdepapper		31 738	18 759
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-180 802	-1 499
Avyttring / amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		35 910	138 301
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-172 975</b>	<b>226 677</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån hos kreditinstitut		252 101	50 843
Amortering/lösen av skuld till kreditinstitut		-207 559	-358 651
Utdelning och koncernbidrag till moderföretagets aktieägare		-85 000	-195 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-40 458</b>	<b>-502 808</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-13 789</b>	<b>-1 616</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>75 680</b>	<b>77 296</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>61 891</b>	<b>75 680</b>
Outnyttjad checkräkningskredit		30 000	30 000
Outnyttjade krediter värdepapper		112 432	31 290



<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	21, 29	9 778	10 859
Övriga rörelseintäkter	29	615	478
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>10 393</b>	<b>11 337</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7	-5 295	-4 984
Personalkostnader	7, 30	-11 086	-10 539
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-16 381</b>	<b>-15 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 988</b>	<b>-4 186</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	-644	16 124
Resultat från andelar i intresseföretag	32	204 780	40 250
Resultat från övriga värdepapper	10	34 221	6 324
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8, 21	35 524	59 404
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 21	-36 817	-35 865
		<b>237 064</b>	<b>86 237</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>231 076</b>	<b>82 051</b>
Bokslutsdispositioner	33	33 551	-25 326
Uppskjuten skatt	11	-6 416	1 390
<b>Årets vinst</b>		<b>258 211</b>	<b>58 115</b>

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

*h.*

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	14	28	130
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i koncernföretag	34	274 183	215 384
Andelar i koncernföretag	35	147 206	182 559
Fordringar hos koncernföretag	15	1 291 647	1 342 847
Fordringar hos intresseföretag		5 159	5 159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	220 851	138 259
Andelar i intresseföretag	5	116	326
Andra långfristiga fordringar	18	180 000	-
		<u>2 119 162</u>	<u>1 884 534</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 119 190</u>	<u>1 884 664</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	21	221 702	307 664
Fordringar hos intresseföretag		5 439	31 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	1 668	1 590
Övriga kortfristiga fordringar		10 066	37
Likvida medel	24	32 389	35 715
		<u>271 264</u>	<u>376 682</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>271 264</u>	<u>376 682</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>2 390 454</u>	<u>2 261 346</u>

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	25	106 604	106 604
Uppskrivningsfond	36	62 000	82 000
Reservfond		187 518	187 518
		<u>356 122</u>	<u>376 122</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		128 403	135 288
Årets vinst		258 211	58 115
		<u>386 614</u>	<u>193 403</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>742 736</u>	<u>569 525</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	26, 27, 37	1 342 303	1 411 194
Uppskjuten skatteskuld	11	15 951	9 535
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>1 358 254</u>	<u>1 420 729</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		86 084	96 109
Leverantörsskulder		445	501
Skulder till koncernföretag	21	195 758	166 141
Övriga kortfristiga skulder		670	760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	6 507	7 581
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>289 464</u>	<u>271 092</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>2 390 454</u>	<u>2 261 346</u>

### Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	<u>Antal aktier</u>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivning sfond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserat resultat och årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Ingående eget kapital 2015-01-01</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 604</b>	<b>82 000</b>	<b>187 518</b>	<b>235 288</b>	<b>611 410</b>
Årets resultat	-	-	-	-	58 115	58 115
Utdelning	-	-	-	-	-100 000	-100 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 604</b>	<b>82 000</b>	<b>187 518</b>	<b>193 403</b>	<b>569 525</b>
<b>Utgående eget kapital 2015-12-31</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 604</b>	<b>82 000</b>	<b>187 518</b>	<b>193 403</b>	<b>569 525</b>
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 604</b>	<b>82 000</b>	<b>187 518</b>	<b>193 403</b>	<b>569 525</b>
Årets resultat	-	-	-	-	258 211	258 211
Förskjutning reserver	-	-	-20 000	-	20 000	-
Utdelning	-	-	-	-	-85 000	-85 000
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-85 000</b>	<b>-85 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2016-12-31</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 604</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>386 614</b>	<b>742 736</b>

*A.*

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	24		
Rörelseresultat		-5 988	-4 186
Erhållen ränta		35 524	59 404
Erhållna utdelningar		29 357	68 868
Betald ränta		-36 817	-35 865
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<u>22 076</u>	<u>88 221</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		93 151	13 960
Förändringar rörelseskulder		28 397	10 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>143 624</u>	<u>112 480</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		-5 741	271 079
Förvärvade koncernföretag		-39 822	-
Sålda koncernföretag		62 209	-
Förvärv / försäljning av inventarier		102	-102
Nettoinvesteringar i intressebolag		-	8 792
Sålda intresseföretag		200 000	-
Investering av värdepapper		-85 072	-64 126
Försäljning av värdepapper		31 739	18 758
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-180 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-16 585</u>	<u>234 401</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån hos kreditinstitut		90 719	49 742
Amortering av skuld till kreditinstitut		-169 635	-269 482
Lämnat koncernbidrag och aktieägartillskott		33 551	-25 326
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-85 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-130 365</u>	<u>-345 066</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		-3 326	1 815
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<u>35 715</u>	<u>33 900</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>32 389</u>	<u>35 715</u>
Outnyttjad checkräkningskredit		25 000	23 000
Outnyttjade krediter värdepapper		112 432	31 290

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2016, har godkänts av styrelsen den 26 april 2017 och kommer att föreläggas årsstämman den 1 juni 2017 för fastställande. Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 36 och 37, Aktier och andelar i och koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och postadressen till bolagets huvudkontor är Box 3343, 103 67 Stockholm. Skandrenting äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

#### 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, långfristiga placeringar och derivat, 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 styrelsens spetskompetens, historiska erfarenheter samt 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 och kommer att återbetalas under kommande år. I långfristiga räntebärande skulder ingår även formellt kortfristiga lån som omförhandlas löpande under kommande år.

Av totala fastighetsbeståndet har viss del klassificerats som finansiell lease, efter analys av avtalen för respektive fastighet. Totala värdet på dessa uppgår vid räkenskapsårets utgång till 1 173 702 TSEK. Det bokförda värdet överensstämmer med utställda optionspriser och hyresgrundande belopp, i de fastigheter som inkluderar räntebärande hyresavtal. Övriga leasingfordringar har upptagits med samma belopp som tidigare år. Det totala värdet på fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 291 MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde. Beskrivs även i not 4, Förvaltningsfastigheter.

### **Konsolideringsprinciper**

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Skandrenting AB äger mer än 50 % av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall 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 företags 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.

### **Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande**

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

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

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**

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser. Hyresintäkter som har klassificerats som finansiell lease, redovisas som ränteintäkter under rubriken leasingverksamhet. Hyresintäkter avseende finansiell lease hänförlig till amorteringsdel, har reducerat finansiell leasingfordran.

### **Intresseföretag**

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

A.



Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet. Om ägarandelen i ett intresseföretag minskas men investeringen fortsätter att vara ett intresseföretag omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet. Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde.

När koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger dess innehav i intresseföretaget, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intressebolaget. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretagets återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i intresseföretag" i resultaträkningen.

#### **Kostnader för operationella leasingkontrakt**

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteutgifter under byggnadstiden aktiveras i sin helhet.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar och fordringar på närstående. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Alla finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader, förutom de finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultaträkningen, vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Samtliga finansiella instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades till, 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 influiter. 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. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IAS 39.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. 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.

#### *Finansiell leasingfordran*

IAS 17, som behandlar intäkter av leasingavtal. Samtliga Materiella anläggningstillgångar har klassificerats till antingen Förvaltningsfastigheter eller finansiell leasingfordran. Samtliga kundavtal har analyserats. I de avtal där köpoption har ställts ut på Kommanditbolagsandelar har dess fastigheter klassificerats som Finansiell lease.

Övriga långfristiga hyresavtal har nuvärdesberäknats för kvarvarande avtalsperiod. I de fall nuvärdet vid övergång till IFRS, alternativt vid nytecknat hyresavtal, översteg 90% av bokfört värde har fastigheterna klassificerats som Finansiell leasingfordran, enligt nettoinvesteringen.

För de tillgångar som klassificeras som Finansiell lease, blir effekten att hyresintäkter för dessa redovisas som ränteintäkter samt amortering av Leasingfordran. Räntekostnader, samt omkostnader tillhörande leasingverksamheten, redovisas separat i resultaträkningen.

#### *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.

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut. Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde, vilket motsvaras av börskurs.

### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

### *Derivat*

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 värdkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden, diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

### **Övriga finansiella skulder**

#### *Upplåning*

Finanspolicy 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 ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett 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.

#### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier    5 år

### **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 en intern värdering av hela fastighetsbeståndet. För vissa delar av beståndet har extern värdering skett. 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.

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 nyttjandevärdet. 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**

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar moderbolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma Bolaget tillgodo.

### **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, 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 dotter- och intressebolag 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. Det bokförda värdet på koncernens fastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Förvaltningsfastigheter samt fastigheter som kredovisas som leasingfordran, klassificeras som fastigheter inkomstskattemässigt.

Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

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, förutom ett, av Skandrenting ABs genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv. Ett av Skandrenting ABs förvärv avser förvärv av rörelse och har en kvarstående uppskjuten skatt.

### **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.

### **Segmentsrapportering**

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Skandrentingkoncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

### **Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar**

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har tillämpats av koncernen**

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 som inte har tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningarna väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

IFRS 9, Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning och den nedskrivningsmodell som idag tillämpas bedöms inte skilja sig väsentligt från den modell som förespråkas i IFRS 9. Bolaget har inte påbörjat utvärderingen av standardens påverkan men förväntan är att den inte kommer ha väsentlig påverkan på redovisning och värdering utan påverkan kan komma att bestå i skillnad i presentation och vissa tillkommande upplysningskrav.

IFRS 15 är den nya standarden för intäktsredovisning. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 bygger på principen att intäkter redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten - en princip som ersätter den tidigare principen att intäkter redovisas när risker och förmåner övergått till köparen. Ett företag kan välja mellan "full retroaktivitet" eller framåtriktad tillämpning med ytterligare upplysningar. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Bolagets intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter vilka inte redovisas enligt denna standard. De intäkter som faller inom denna standard avser intäkter såsom tjänster för förvaltning och liknande samt försäljning av förvaltningsfastigheter. Med beaktande av att bolagets intäkter i allt väsentligt består av hyresintäkter är den initiala bedömningen, baserat på att standarden endast är tillämplig för en liten del av intäkterna, att denna standard inte kommer innebära någon väsentlig förändring vad gäller redovisning och värdering men att vissa upplysningskrav kan tillkomma.

IFRS 16 Leases publicerades i januari 2016. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal för leasetagaren. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och ett finansiellt åtagande att betala leasingavgifter redovisas. Kontrakt med kort löptid och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Standarden har inte antagits av EU. Bedömningen är att införandet av standarden kommer ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då koncernen i allt väsentligt agerar som leasegivare och leasingavtal där koncernen är leasetagare är av begränsad omfattning relativt koncernens övriga verksamhet. För närvarande finns några avtal avseende leasingbilar samt tomträtter vilka kommer påverkas av denna standard. För ytterligare information om koncernens leasingavtal se not 3.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

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

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

### *Klassificering och uppställningsformer*

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

### *Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

### *Intäkter*

Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter och 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.



#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 5 år.

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde. Avskrivningar på inventarier redovisas bland central administration, marknadsföring och fastighetskostnader.

#### *Finansiella garantier*

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. 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 bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet

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

### Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

### Avkastning på eget kapital

Resultat före bokslutsdispositioner och efter skatt i förhållande till eget kapital.

### Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerad med respektive tillgångs redovisade värde.

### Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt.

### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat, exklusive värdeförändring fastighet, i förhållande till finansiella kostnader.

## Not 2 Specifikation av omkostnader och fastighetskostnader

	Koncernen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Omkostnader - Leasingverksamhet</b>		
Driftkostnader	10 198	10 381
Fastighetsskatt	2 256	2 874
<b>Summa</b>	<u>12 454</u>	<u>13 255</u>
<b>Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet</b>		
Driftkostnader	14 121	12 531
Mediakostnader	11 400	9 616
Reparation och underhåll	7 294	7 463
Fastighetsskatt	8 691	8 371
Arrendeavgifter	1 535	1 535
Övrigt	58	308
<b>Summa</b>	<u>43 099</u>	<u>39 824</u>

a

### Not 3 Operationell leasing

#### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett arrendeavtal och ett lokalhyresavtal av operationell karaktär. Arrendeavtalet förfaller 2027 och lokalhyresavtalet förfaller 2019. I bokslutet 2016 redovisas en kostnad i koncernen på 3 268 TSEK avseende operationell leasing för arrende och lokalhyra.

Det finns även ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Skandrenting AB är leasetagare. Dessa avser främst personbilar.

#### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

	Koncernen	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	127 239	113 618
1-5 år	444 244	420 508
>5år	289 948	352 588
	<u>861 431</u>	<u>886 714</u>

De intäkter som är angivna avseende lokaler är en bashyra exklusive kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt, där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

### Not 4 Förvaltningsfastigheter och Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående verkligt värde	2 154 537	2 150 906
Förvärv	220 327	-
Investering i befintliga fastigheter	5 793	-
Omklassificeringar från pågående arbete	35 278	18 932
Värdeförändring	43 101	699
Försäljning	-	-16 000
	<u>2 459 036</u>	<u>2 154 537</u>

*a*

	Koncernen	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Pågående nyanläggningar</b>		
Ingående nedlagda kostnader	20 574	131
Under året nedlagda kostnader	15 668	39 375
Under året genomförda omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	-35 278	-18 932
	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	964	20 574
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>		
Byggnader	875 303	817 642
Mark	216 912	171 347
	<hr/>	<hr/>
Summa taxeringsvärde	1 092 215	988 989

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". Se även avsnitt "Fastigheternas värde" i Förvaltningsberättelsen.

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning enligt verkligt värde metoden. Värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Det verkliga värdet baseras på en intern värdering av hela fastighetsbeståndet. För vissa delar av beståndet har extern värdering skett. 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.

Per bokslutsdagen har Skandrenting gjort värderingar baserade på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognostiserbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsutbetalningar samt restvärdet är 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drift- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drift- 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.

I samband med dessa marknadsvärderingar har beaktats de/externa värderingar som gjorts under den senaste femårsperioden, för delar av beståndet.

### *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 förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

### *Drift- 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.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %
Kommersiella fastigheter	6,5-11,0	4,5-9,0

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,7%.

### *Investeringsåtaganden*

Per den 31 december 2016 har koncernen inga investeringsåtaganden för ombyggnader.

## **Not 5 Andelar i intresseföretag**

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
RL Skand AB	556733-6853	Stockholm
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm
Snellman Properties Oy	2412475-3	Helsingfors

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Redovisat värde i moderföretaget</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>
RL Skand AB	50,0	50,0	55	500	28
Cryonite Holding AB	49,9	49,9	50	499	3 622
Snellman Properties Oy	50,0	50,0	11	500	11
Summa			116		3 661

Andelar i intresseföretag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden och i moderbolaget enligt anskaffningsmetoden.

	Koncernen	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Akkumulerade värden</b>		
Ingående balans	129 718	157 371
Andel av resultat efter skatt	1 342	12 597
Utdelning	-4 990	-40 250
Försäljning under året	-122 409	-
<b>Utgående balans</b>	<u>3 661</u>	<u>129 718</u>

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	423	399	423	399
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	63	107	63	107
Skatterådgivning	8	42	8	42
<b>Summa</b>	<u>494</u>	<u>548</u>	<u>494</u>	<u>548</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.

**Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	4	4	4	4
<b>Totalt</b>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 835	1 870	1 835	1 870
Löner och ersättningar till övriga anställda	4 730	4 385	4 730	4 385
	<u>6 565</u>	<u>6 255</u>	<u>6 565</u>	<u>6 255</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 443	1 952	2 443	1 952
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	448	448	448	448
Pensionskostnader för övriga anställda	859	754	859	754
	<u>10 315</u>	<u>9 409</u>	<u>10 315</u>	<u>9 409</u>
<b>Totalt</b>				

Utöver lön uppbar VD bilförmån. Vid uppsägning av VD från Skandrentings sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

Utöver VD finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

Samtliga pensionsåtaganden är säkerställda genom premiefinansiering.

#### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen är 100 % (100 %) av styrelseledamöterna män och 100 % (100 %) av övriga ledande befattningshavare/VD är män.

#### Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Valutakursdifferenser	-	1 217	-	1 217
Ränteintäkt koncernföretag	2 581	10 665	35 524	52 364
Ränteintäkter intresseföretag	-	4 230	-	4 230
Övriga finansiella intäkter	411	295	-	-
Erhållna rabatter vid lösen av lån	-	15 251	-	1 593
	<u>2 992</u>	<u>31 658</u>	<u>35 524</u>	<u>59 404</u>
Summa				

**Not 9 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	-28 914	-29 182	-35 134	-34 897
Ränta, övrigt	-1 079	-833	-1 028	-795
Räntor till koncernföretag	-271	-	-431	-150
Övriga finansiella kostnader	-563	-27	-224	-23
Summa	<u>-30 827</u>	<u>-30 042</u>	<u>-36 817</u>	<u>-35 865</u>

**Not 10 Resultat från värdepapper**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utdelning, aktier	4 962	2 710	4 962	2 710
Värdetförändring av långfristiga värdepapper, realiserade och orealiserade *	161 395	190 372	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-	29 259	3 614
Summa	<u>166 357</u>	<u>193 082</u>	<u>34 221</u>	<u>6 324</u>

\* Varav i koncernen för 2016 ingår realisationsvinst avyttring intresseföretag med 77 591 TSEK. ✓

*du*



**Not 11 Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Aktuella skattekostnader</b>				
<b>(-)/skatteintäkter(+)</b>				
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-55	-1 320	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare ägare	40	-	-	-
Skatt mot eget kapital, koncernbidrag	-	-20 900	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<u>-15</u>	<u>-22 220</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>				
<b>(-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-159	-635	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-15 807	-11 577	-109	1 245
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-8 718	-2 556	-6 307	145
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	-26 054	-30 799	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	300	-383	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-9 482	-364	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>-59 920</u>	<u>-46 314</u>	<u>-6 416</u>	<u>1 390</u>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<u>-59 935</u>	<u>-68 534</u>	<u>-6 416</u>	<u>1 390</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
<b>Resultat före skatt</b>	301 722	367 012	264 127	56 725
Skatt enligt gällande skattesats	-66 378	-80 743	-58 218	-12 479
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	33 642	15 787	56 354	16 083
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-13 272	-2 258	-4 552	-2 214
Skatt hänförlig till tidigare år	-14 109	-1 320	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare ägare	182	-	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<u>-59 935</u>	<u>-68 534</u>	<u>-6 416</u>	<u>1 390</u>

Den gällande skattesatsen är 22% för inkomstskatt i moderbolaget och koncernen

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2016-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-222 171	-222 171
Underskottsavdrag	8 845	-	8 845
Obeskattade reserver	-	-36 158	-36 158
Värdepapper	-	-56 853	-56 853
Derivat	2 860	-	2 860
Kvittning	<u>-11 705</u>	<u>11 705</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-303 477</b>	<b>-303 477</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2016-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-16 950	-16 950
Underskottsavdrag	999	-	999
Kvittning	<u>-999</u>	<u>999</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-15 951</b>	<b>-15 951</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2015-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-196 882	-196 882
Underskottsavdrag	17 563	-	17 563
Obeskattade reserver	-	-35 999	-35 999
Värdepapper	-	-30 799	-30 799
Derivat	2 559	-	2 559
Kvittning	<u>-20 122</u>	<u>20 122</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-243 558</b>	<b>-243 558</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2015-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-16 841	-16 841
Underskottsavdrag	7 306	-	7 306
Kvittning	<u>-7 306</u>	<u>7 306</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-9 535</b>	<b>-9 535</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Koncernen</u>	Balans per 2016-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Balans per 2016-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>			
Obeskattade reserver	-35 999	-159	-36 158
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärvseliminering av fastighetsövervärden	-3 105	-	-3 105
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-109 975	-15 807	-125 782
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	17 562	-8 718	8 844
Värdepapper	-30 799	-26 054	-56 853
Derivat	2 560	300	2 860
Värdeförändring fastigheter	<u>-83 802</u>	<u>-9 482</u>	<u>-93 284</u>
<b>Summa</b>	<b>-243 558</b>	<b>-59 920</b>	<b>-303 478</b>

<u>Moderbolaget</u>	Balans per 2016-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2016-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	7 306	-6 307	-	999
Fastigheter ägda via KB	<u>-16 841</u>	<u>-109</u>	-	<u>-16 950</u>
<b>Summa</b>	<b>-9 535</b>	<b>-6 416</b>	<b>0</b>	<b>-15 951</b>

## Not 12 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 239 318 (296 609) TSEK och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 2 132 068 (2 132 068) stycken.

Någon utspädning har ej skett under året.

**Not 13 Hyresrätter och liknande rättigheter**

	Koncernen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Utgående redovisat värde	28 064	28 064

**Not 14 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	3 029	2 927	2 690	2 588
Inköp	-	102	-	102
Försäljningar och utrangeringar	<u>-102</u>	<u>-</u>	<u>-102</u>	<u>-</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 927	3 029	2 588	2 690
Ingående avskrivningar	<u>-2 879</u>	<u>-2 879</u>	<u>-2 560</u>	<u>-2 560</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 879</u>	<u>-2 879</u>	<u>-2 560</u>	<u>-2 560</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>48</u>	<u>150</u>	<u>28</u>	<u>130</u>

Bland koncernens inventarier ingår konst med 48 (48) TSEK samt i moderbolaget med 28 (28) TSEK.

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

I koncernen avser posten fordringar på koncernföretag; moderbolaget ES Fastigheter AB, till övervägande del. I moderbolaget avser posten därutöver, fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

## Not 16 Finansiell leasingfordran

	Koncernen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	1 275 323	1 436 517
Investering	16 459	1 018
Avyttring av fastighet	-72 897	-110 664
Amorteringar från kund	-45 183	-51 548
	<u>1 173 702</u>	<u>1 275 323</u>

Värdet på finansiell leasingfordran överensstämmer med fastigheternas bokförda värde. Marknadsvärdet på dessa fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 291 (292) MSEK.

### Förfallostruktur

Inom ett år	34 851	45 719
1-5 år	363 968	421 781
>5år	774 883	807 823
	<u>1 173 702</u>	<u>1 275 323</u>

## Not 17 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående värde	380 140	144 400	138 259	89 278
Försäljningar/förvärv	82 592	48 981	82 592	48 981
Årets värdeförändring	54 545	186 759	-	-
Utgående ackumulerat värde	<u>517 277</u>	<u>380 140</u>	<u>220 851</u>	<u>138 259</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>517 277</u>	<u>380 140</u>	<u>220 851</u>	<u>138 259</u>
Varav noterade aktier				
Redovisat värde	517 277	380 140	220 851	138 259
Börsvärde eller motsvarande	517 277	380 140	517 277	380 140

Samtliga värdepapper har bedömts vara i nivå ett i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde". ✓

**Not 18 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående värde	1 133	2 284	-	-
Tillkommande fordringar	180 000	-	180 000	-
Konstaterad kundförlust	-	-934	-	-
Avgående fordringar, amorteringar	-162	-217	-	-
	<u>180 971</u>	<u>1 133</u>	<u>180 000</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerat värde	180 971	1 133	180 000	0

Tillkommande fordringar avser reversfordran på Oscar Properties Invest AB som tecknats i samband med försäljning av aktierna i Oscar Properties AB.

**Not 19 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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-30 dagar	10 714	6 431
31-60 dagar	776	-
61-90 dagar	-	-
91 dagar -	7 820	3 002
<b>Summa</b>	<b><u>19 310</u></b>	<b><u>9 433</u></b>
	<b>19 310</b>	<b>9 433</b>
Osäkra kundfordringar	<u>-7 795</u>	<u>-2 775</u>
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>11 515</b>	<b>6 658</b>

2016 års resultat för koncernen har belastats med 133 (3 214) TSEK avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalad finansieringskostnad	1 292	528	-	-
Förutbetalda hyror och arrende	961	855	550	472
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	3 681	3 702	890	1 118
Upplupna hyresintäkter	3 312	375	228	-
Summa	<u>9 246</u>	<u>5 460</u>	<u>1 668</u>	<u>1 590</u>

**Not 21 Närstående**

**Närståenderelationer**

*Koncernen*

Koncernen ägs av Erik Selin Fastigheter AB.

*Moderbolaget*

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 34, Aktier i koncernföretag.

**Sammanställning över närståendetransaktioner**

*Koncernen och moderbolaget*

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av moderbolaget Skandrenting AB för 9 068 (10 227) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 32 943 (41 698) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 2 581 (10 665) TSEK. Reverserna löper med ränta om 4-8%.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från intresseföretagen uppgående till 0/ (4 230) TSEK.

### **Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**

Företagets styrelseledamöter har ej erhållit något styrelsearvode. VD uppbär en lön som ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 7.

### **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 4, Förvaltningsfastigheter. Skandrentingkoncernen redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

#### **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. Årets förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

#### **Finansiella leasingavtal**

Samtliga Materiella anläggningstillgångar har klassificerats till antingen Förvaltningsfastigheter eller Finansiell leasingfordran. Samtliga kundavtal har analyserats. I de avtal där köption har ställts ut på Kommanditbolagsandelar har dess fastigheter klassificerats till Finansiell lease.

Övriga långfristiga hyresavtal har nuvärdesberäkning gjorts av minimileasingavgifter för kvarvarande avtalsperiod. I de fall nuvärdet överstiger 90% av bokfört värde har fastigheterna klassificerats som Finansiell lease, enligt nettoinvesteringen. Om även dessa fastigheter värderats till verkligt värde hade den totala värdeförändringen i koncernen ökat med ackumulerat 291 MSEK, per 2016-12-31.

Klassificering till Finansiell lease får effekten att dessa hyresintäkter redovisas som ränteintäkter samt amortering av Finansiell leasingfordran. Räntekostnader, samt omkostnader tillhörande leasingverksamheten, redovisas separat i resultaträkningen.

### **Not 23 Uppgifter om moderbolaget**

Skandrenting AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3343, 103 67 Stockholm. Besöksadressen är Drottninggatan 89, plan 14. Koncernredovisningen för år 2016 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. ✓



## Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Likvida medel</b>				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	61 891	75 679	32 389	35 715
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	<b>61 891</b>	<b>75 679</b>	<b>32 389</b>	<b>35 715</b>
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	<b>61 891</b>	<b>75 679</b>	<b>32 389</b>	<b>35 715</b>
<b>Erhållna och betalda räntor</b>				
Erhållen ränta mm	2 992	31 658	35 524	59 404
Betald ränta	-27 477	-27 042	-33 467	-32 865
Betald derivatkostnad	-3 350	-3 000	-3 350	-3 000
<b>Summa</b>	<b>-27 835</b>	<b>1 616</b>	<b>-1 293</b>	<b>23 539</b>

## Not 25 Aktiekapital

<u>Dag</u>	<u>Månad</u>	<u>År</u>	<u>Händelse</u>	<u>Förändring antal aktier</u>	<u>Totalt antal aktier</u>	<u>Totalt antal ute- stående aktier</u>	<u>Kvotvärde per aktie, SEK</u>	<u>Totalt aktie- kapital, SEK</u>
17	feb	1987	Starttidpunkt		700 000	700 000	50,00	35 000 000
4	jun	1997	Nyemission	140 000	840 000	840 000	50,00	42 000 000
17	april	1998	Nyemission	139 534	979 534	979 534	50,00	48 976 700
15	okt	1998	Nyemission	1 152 534	2 132 068	2 132 068	50,00	106 603 400

Aktiekapitalet består av 2 132 068 aktier med kvotvärde 50 SEK.

Aktierna är fullbetalda.

## Not 26 Finansiella risker och finanspolicyer

Skandrenting-koncernen bedriver en verksamhet med några identifierade risker. Att minimera riskerna har sedan bolaget startade varit en mycket väsentlig del i styrelsens och ledningens arbete. Skandrenting har tidigare ägts av en av Sveriges största banker och många av de processer och rutiner som togs fram under denna tid lever kvar i bolaget.

### Finanspolicy

I den finanspolicy som finns framtagen finns riktlinjer för hur likviditet kan placeras, vilka värdepapper som kan investeras i, räntebindningsstrategi mm. Inga avvikelser från finanspolicyen får göras utan styrelsens beslut. ✓

### **Kapitalrisk**

Skandrenting har historiskt genererat ett stort positivt kassaflöde. Belåningsgraden för räntebärande hyresavtal låg tidigare på 90-95% men har succesivt minskat betydligt. Belåningsgraden totalt uppgår till 60% varav det för finansiella leasingavtal är 85%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 15%, efter lämnade koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick till 31,2% per 2016-12-31.

### **Refinansieringsrisk**

Merparten av Skandrentings lån är långfristiga. Ursprungligen tecknades låneavtalen på lika lång tid som de räntebärande hyresavtalen, dvs 15-20 år. Nya låneavtal är kortare. Styrelse och ledning har en löpande dialog med banker och finansiella institut för förlängning eller omförhandling om utestående krediter med kortare löptid.

### **Likviditetsrisk**

Skandrenting har per årsskiftet en god likviditet. Utöver de likvida medlen om 61,9 (75,7) MSEK, avser värdepappersinnehaven börsnoterade aktier som kan säljas med kort varsel om behov av detta finns. Marknadsvärdet på dessa aktier uppgick per 2016-12-31 till 517,3 (380,1) MSEK. *f*

<u>Koncernen</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
<b>2016-12-31</b>					
Fordringar på närstående	11 384	-	-	-	11 384
Fordringar på intresseföretag	5 159	-	-	-	5 159
Kundfordringar	11 515	-	-	-	11 515
Finansiella leasingfordringar	1 173 702	-	-	-	1 173 702
Värdepapper	-	517 277	-	-	517 277
Andra långfristiga fordringar	180 971	-	-	-	180 971
Likvida medel	61 891	-	-	-	61 891
<b>Summa fordringar</b>	<b>1 444 622</b>	<b>517 277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 961 899</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	2 548 003	2 548 003
Derivatinstrument	-	-	13 000	-	13 000
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	121 958	121 958
Leverantörsskulder	-	-	-	18 059	18 059
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13 000</b>	<b>2 688 020</b>	<b>2 701 020</b>
<b>2015-12-31</b>					
Fordringar på närstående	95 546	-	-	-	95 546
Fordringar på intresseföretag	5 159	-	-	-	5 159
Kundfordringar	6 658	-	-	-	6 658
Finansiella leasingfordringar	1 275 323	-	-	-	1 275 323
Värdepapper	-	380 140	-	-	380 140
Likvida medel	75 680	-	-	-	75 680
<b>Summa fordringar</b>	<b>1 458 366</b>	<b>380 140</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 838 506</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	2 497 845	2 497 845
Derivatinstrument	-	-	11 634	-	11 634
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	127 574	127 574
Leverantörsskulder	-	-	-	4 121	4 121
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 634</b>	<b>2 629 540</b>	<b>2 641 174</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
<b>2016-12-31</b>				
Kundfordringar	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	5 159	-	-	5 159
Värdepapper	-	220 851	-	220 851
Andra långfristiga fordringar	180 000	-	-	180 000
Likvida medel	32 389	-	-	32 389
<b>Summa fordringar</b>	<b>217 548</b>	<b>220 851</b>	<b>0</b>	<b>438 399</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 342 203	1 342 203
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	86 084	86 084
Leverantörsskulder	-	-	445	445
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 428 732</b>	<b>1 428 732</b>
<b>2015-12-31</b>				
Kundfordringar	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	5 159	-	-	5 159
Värdepapper	-	138 259	-	138 259
Likvida medel	35 715	-	-	35 715
<b>Summa fordringar</b>	<b>40 874</b>	<b>138 259</b>	<b>1 428 732</b>	<b>1 607 865</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 411 194	1 411 194
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	96 109	96 109
Leverantörsskulder	-	-	502	502
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 507 805</b>	<b>1 507 805</b>

### Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 65% av lånen hänförs till räntebärande hyresavtal. För att minska ränterisken ytterligare har även tecknats ränteswapavtal med längre löptid. Största delen av lånen med egen ränterisk löper med kort räntebindning men kan på kort varsel bindas på längre tid om styrelse och ledning finner en risk för stigande räntor.

Vid ändring av räntenivån för räntebärande skulder med +/- 1 procentenhet blir resultateffekten före skatt 10,1 MSEK. ✓

### **Prisrisk**

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2016, aktuella börsvärdet som kan förändras om börserna i USA och Sverige fluktuerar samt även vid valutakursfluktuation.

### **Kreditrisk**

Skandrenting tecknar långa hyresavtal när fastigheter förvärvas. Det är en avgörande faktor, innan beslut fattas, att kassaflödet är tryggt under hyrestiden varför stor vikt läggs vid hyresgästens betalningsförmåga, oavsett om hyresavtalen avser uthyrning av fastighet som klassificeras som förvaltningsfastigheter eller som finansiell leasingfordran. I det fall att den tilltänkta hyresgästen inte bedöms vara tillräckligt stark behöver kunden komplettera med moderbolagsborgen eller liknande säkerhet. Hyresgästerna följs även upp kontinuerligt genom kreditbevakning.

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

Vid årets utgång hade Skandrenting bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 2 669 961 (2 625 419) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 61 891 (75 680) TSEK uppgick till 2 608 070 (2 549 739) TSEK.

Bokförda värden på de långfristiga lånen motsvarar verkligt värde.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 4,8 (5,6) år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 91 (91) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 941 748 TSEK.

Skandrenting har sedvanliga covenant, vilka är uppfyllda vid årsskiftet

<u>Koncernen 2016-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	121 958	1 532 177	262 907	329 009	423 909
Räntekostnader *	38 800	71 866	63 627	57 573	77 494
Leverantörsskulder	18 059	-	-	-	-
Övriga skulder	15 142	-	-	-	-
<b>Summa:</b>	<b><u>193 959</u></b>	<b><u>1 604 043</u></b>	<b><u>326 534</u></b>	<b><u>386 582</u></b>	<b><u>501 403</u></b>

<u>Koncernen 2015-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	127 574	1 233 296	382 989	420 052	461 508
Räntekostnader *	44 640	82 286	72 729	64 032	86 611
Leverantörsskulder	4 121	-	-	-	-
Övriga skulder	20 663	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>196 998</u></b>	<b><u>1 315 582</u></b>	<b><u>455 718</u></b>	<b><u>484 084</u></b>	<b><u>548 119</u></b>

<u>Moderbolaget 2016-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	86 084	691 940	194 501	266 287	189 575
Räntekostnader *	26 232	47 698	41 318	37 420	51 453
Leverantörsskulder	445	-	-	-	-
Övriga skulder	670	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>113 431</u></b>	<b><u>739 638</u></b>	<b><u>235 819</u></b>	<b><u>303 707</u></b>	<b><u>241 028</u></b>

<u>Moderbolaget 2015-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	96 109	556 085	306 277	346 310	202 522
Räntekostnader *	31 237	56 642	48 910	42 444	58 658
Leverantörsskulder	501	-	-	-	-
Övriga skulder	760	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>128 607</u></b>	<b><u>612 727</u></b>	<b><u>355 187</u></b>	<b><u>388 754</u></b>	<b><u>261 180</u></b>

\* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

*de.*

**Not 27 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>För egna skulder samt pensionsförpliktelser</b>				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	1 108 231	1 036 115	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	362 812	404 202	-	-
Banktillgodohavanden	15 487	15 487	-	-
Noterade aktier	482 044	364 980	192 245	124 174
Aktier i koncernföretag	-	-	163 021	202 604
Reversfordran	2 729	85 872	2 729	85 872
Intern reversfordran	-	-	1 126 294	1 209 269
Summa	<u>1 971 303</u>	<u>1 906 656</u>	<u>1 484 289</u>	<u>1 621 919</u>

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	6 448	8 992	5 660	6 783
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	310	293	310	293
Förutbetalda hyresintäkter	51 623	52 703	40	108
Övriga poster	3 672	2 841	497	397
Summa	<u>62 053</u>	<u>64 829</u>	<u>6 507</u>	<u>7 581</u>

**Not 29 Intäkternas fördelning**

	Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	710	632
Förvaltning, koncernföretag	9 068	10 227
Summa	<u>9 778</u>	<u>10 859</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	113	-
Kontorsservice	379	456
Övriga intäkter	123	22
Summa	<u>615</u>	<u>478</u>

**Not 30 Aktierelaterade ersättningar till anställda**

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

**Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ned- och uppskrivning av andelar i dotterbolag	-20 048	-9 784
Utdelningar från dotterbolag	17 000	24 500
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	2 404	1 408
	<u>-644</u>	<u>16 124</u>

**Not 32 Resultat från andelar i intresseföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utdelningar	4 990	40 250
Realisationsresultat vid försäljningar	199 790	-
Summa	<u>204 780</u>	<u>40 250</u>



### Not 33 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Erhållna koncernbidrag	33 551	69 674
Lämnade koncernbidrag	-	-95 000
Summa	33 551	-25 326

### Not 34 Aktier i koncernföretag

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
Svenstorp Vårdhem AB	556691-2233	Stockholm	100	100	1 000	12 362
SKR Lager 102 AB	556737-9119	Stockholm	51	51	510	51
SKR Hörnfors AB	556715-5139	Stockholm	100	100	1 000	17 598
SKR Släggan AB	556720-8805	Stockholm	100	100	1 000	1 276
SKR Skavstafastigheter AB	556736-3063	Stockholm	100	100	1 000	20 789
SKR Lager 104 AB	556801-9987	Stockholm	100	100	1 000	100
Odin Friskvård AB	556794-4862	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Glashyttan AB	556732-9924	Stockholm	100	100	1 000	17 690
SKR Vision 200 AB	556541-1179	Stockholm	100	100	18 837 959	41 793
Skandrenting Property AB	556582-2391	Stockholm	100	100	1 000	54 100
Norra Fältet AB	556668-2729	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Fastigheter Halmstad AB	556701-5861	Stockholm	100	100	1 000	24 231
SKR Vårdfastigheter AB	556669-8188	Stockholm	100	100	1 000	13 446
SKR Stampen 4:43 AB	556659-3140	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Instrumentet AB	556726-1911	Stockholm	100	100	1 000	39 722
SKR Lager 105 AB	559056-7599	Stockholm	100	100	500	50
SKR Lager 106 AB	559056-7623	Stockholm	100	100	500	50
Skandinavisk Fastighetsrenting AB	556298-5019	Stockholm	100	100	1 000	30 625
Skandrenting Oy	2465532-7	Helsingfors	100	100	100	-
<b>Summa</b>						<b>274 183</b>

	Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	215 384	224 204
-Förvärv och tillskott	58 822	-
-Nedskrivning	-23	-8 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 183	215 384

**Not 35 Andelar i koncernföretag**

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Bokfört värde</u>
KB Växjö Gamla Mejeriet 2	969619-8887	Växjö	200
SKR Lager 26 KB	969665-9805	Stockholm	-
SKR Lager 30 KB	969665-9854	Stockholm	39 701
SKR Lager 31 KB	969666-0829	Stockholm	14 201
SKR Lager 27 KB	969665-9813	Stockholm	6 801
SKR Grävskopan 5 KB	969672-6885	Stockholm	8 976
SKR Trombonen 2 KB	969672-6927	Stockholm	3 730
SKR Lager 34 KB	969666-0886	Stockholm	4 001
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	67 997
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	799
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	799
SKR Lager 46 KB	969666-1074	Stockholm	-
SKR Lager 47 KB	969666-1082	Stockholm	-
SKR Lager 48 KB	969666-1124	Stockholm	-
SKR Lager 49 KB	969666-1140	Stockholm	-
SKR Lager 50 KB	969666-1157	Stockholm	-
SKR Heden 37:4 KB	969665-9847	Stockholm	1
<b>Summa</b>			<b>147 206</b>

	Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	182 559	183 523
Årets förändringar		
-Värdereglering	-20 000	-964
-Försäljning	-15 353	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>147 206</u>	<u>182 559</u>

**Not 36 Uppskrivningsfond**

	Moderbolaget	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående saldo	82 000	82 000
Nedskrivning av uppskrivet belopp	-20 000	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående saldo	<u>62 000</u>	<u>82 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag

**Not 37 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ansvarsförbindelse såsom komplementär i delägda kommanditbolag	-	-	678 620	693 502
Förlusttäckningsgaranti	-	122 410	-	210
Summa	<u>0</u>	<u>122 410</u>	<u>678 620</u>	<u>693 712</u>

Moderbolaget har för samtliga kreditengagemang pantsatta konton för hyresinbetalningar. Moderbolaget har vidare pantsatt hyresavtalen för vissa kreditengagemang.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2017-06-01, för fastställelse.

Stockholm 2017-04-26

  
Johannes Nyberg  
Verkställande direktör

  
Erik Selin  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandrenting AB, org.nr 556089-8305

---

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandrenting AB för år 2016.

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 2016 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som 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 balansräkningen för moderbolaget och rapport om totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen.

#### *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 International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:  
[www.revisorsinspektionen.se/rii/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rii/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). 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 Skandrenting AB för år 2016 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 28 april 2017  
Örnings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron  
Auktoriserad revisor