



2015

# Innehåll

Kort om Skandrenting . . . . .	3
Flerårsjämförelse . . . . .	4
Året i korthet . . . . .	5
VD kommentar . . . . .	6
Affärsidé och strategi . . . . .	8
Detta är renting . . . . .	10
Rentingens fördelar . . . . .	11
Fastigheter . . . . .	12
– Norrköping . . . . .	14
– Arlanda . . . . .	18
Räkenskaper i sammandrag . . . . .	22
Totalresultat . . . . .	23
Finansiell ställning . . . . .	24
Kassaflöden . . . . .	26
Ägare, styrelse, VD och revisor . . . . .	28









## Kort om Skandrenting

Skandrenting äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka kunder inom näringslivet och den offentliga sektorn. Vår affärsidé bygger på skräddarsydda finansieringslösningar i samband med förvärv av fast egendom. Fastigheterna är till största delen uthyrda på långa avtal där merparten utgör räntebärande hyresavtal. Skandrenting ägs till 100 procent av Erik Selin Fastigheter AB.

## Mer än yta

Vår absoluta målsättning är att utveckla fastigheter som ger en långsiktigt stabil grund och flexibilitet för våra kunder.





# Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Koncernen, TSEK	2015	2014	2013
Resultat leasingverksamhet	<b>30 836</b>	32 835	31 877
Driftöverskott fastighetsverksamhet	<b>108 693</b>	120 146	120 550
Förvaltningsresultat	<b>177 811</b>	176 640	168 634
Resultat efter finansiella poster	<b>367 011</b>	287 678	234 169
Balansomslutning	<b>4 213 843</b>	4 375 676	4 368 597
Synlig soliditet, %	<b>30</b>	26	24
Avkastning på totalt kapital, %	<b>4</b>	6	6
Avkastning på eget kapital, %	<b>28</b>	24	23
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter, %	<b>59</b>	65	70
Belåningsgrad leasingfordringar, %	<b>85</b>	86	87
Belåningsgrad totala tillgångar, %	<b>62</b>	67	70
Räntetäckningsgrad ggr	<b>6</b>	4	4
Antal anställda	<b>8</b>	8	8



En fullständig årsredovisning finns på [skandrenting.se](http://skandrenting.se)





## Året i korthet

Koncernens rörelseresultat för 2015 uppgick till 170,6 (257,8) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 367,0 (287,7) MSEK. Huvudsakliga anledningen till resultatförbättringen är att värdeökningen av andra långfristiga värdepapper är högre 2015 jämfört med 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, cirka 4 procent, exklusive projektfastigheter. En omfattande investering har pågått på vår fastighet vid Arlanda Flygplats, där det under 2014 tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Norwegian Air Shuttle ASA. Inflyttning har skett i början av 2016.

Hyresgästen Whirlpool har flyttat sin verksamhet utomlands varvid en betydande engångsintäkt för kontrakterad hyra samt ersättning för efter-satt underhåll har erhållits. Två mindre fastigheter har sålts under året. Därutöver har en kund valt att utnyttja sin köpoption och förvärvat det fastighetsägande kommanditbolaget. Avyttringarna fick inte någon betydande resultat effekt för koncernen.

### **Fastighetsbeståndet**

Vid utgången av 2015 ägde Skandrentingkoncernen 55 (59) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 420 000 kvm.

### **Framtida utveckling**

2016 har för Skandrentings del börjat bra med en fortsatt låg vakansgrad och en stabilbasverksamhet. 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.

VD kommentar

# Fortsatt stark utveckling

2015 blev ett mycket starkt år för Skandrenting. Bolaget gjorde sitt bästa resultat efter finansnetto någonsin med 367,0 (287,7) MSEK. Året kom att präglas av framförallt förhandling med befintliga och nya hyresgäster i en stor del av portföljen samt en stark utveckling av den noterade aktieportföljen.

En större hyresgäst flyttade sin verksamhet utomlands och i samband med detta erhöll Skandrenting en engångsersättning av betydande storlek. I den aktuella fastigheten har sedan dess ett intensivt arbete pågått med gott resultat där flera nya hyresgäster har tillkommit. Vidare gjordes under året stora investeringar i vår Arlandafastighet bland annat för den nya hyresgästen Norwegian som flyttade in i början av 2016. Skandrenting har fått många nya hyresgäster under året och har idag en mer aktiv portfölj än tidigare.

Skandrentings noterade aktieportfölj som är av betydande storlek hade en god utveckling under 2015 och bidrog till det starka resultatet. Storleken på den noterade aktieportföljen och då Skandrenting redovisar enligt IFRS gör att resultatet kan komma att påverkas av aktiemarknaden i större utsträckning i framtiden.

Vår basverksamhet visar en stabil och god lönsamhet med hög kvalitet varför Skandrenting ser ut att fortsatt ha en stabil resa framför sig. Bolaget har en fastighetsportfölj med långa avtal där över 40 procent är offentliga hyresgäster vilket borgar för en trygg framtid.

## 2016

Skandrenting kommer starkare än någonsin ur 2015 och har goda möjligheter att fortsätta framgångsresan under 2016. Under första delen av året har ett flertal förvärv kommit långt i sin förvärvsprocess, och vi hoppas kunna presentera ett antal nya affärer med tillträde efter sommaren.

Innan semestern inleddes erhöles bygglov i Oscar Properties projektet Gasklockan där



Skandrenting kommer att erhålla en stor tilläggsköpeskilling för sin del av ägandet som Skandrenting sålde till Oscar Properties 2014. Skandrenting har i dagsläget bara ett större pågående byggprojekt med Oscar Properties vilket för ett par år sedan var en betydande investering i Skandrentings portfölj.

Vi ser med tillförsikt framåt mot andra halvan av 2016.

Stockholm juni 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johannes Nyberg'. The signature is stylized and written over a light background.

Johannes Nyberg  
VD Skandrenting





*Skandrenting kommer starkare än någonsin  
ur 2015 och har goda möjligheter att fortsätta  
framgångsresan under 2016.*

# Affärsidé och strategi

Vi ger våra kunder tillgång till kapital och kunskap. Varje affär är konstruerad för att ge den grad av trygghet och flexibilitet som kunden eftersträvar. Vår affärskultur bygger på insikten av att långa affärsrelationer kräver prestigelöshet i kombination med en konservativ syn på affärsrisk.



## Strategi

Skandrenting skall vara ett fastighetsbolag som strävar mot att äga och hyra ut fastigheter på långa hyresavtal. Med fokus på kunden, fastigheten och ett långsiktigt synsätt skall vi vara en kompetent och stark samarbetspartner. Vi vänder oss i huvudsak till väl etablerade kunder inom näringsliv med låg kreditrisk samt till stat, kommun och landsting. Detta innebär att Skandrenting har låga risker i sin verksamhet vilket minimerar risken för kreditförluster.

Fastighetsstrategin bygger på förvärv av strategiskt värdefulla fastigheter med möjlighet till alternativ användning. Merparten av hyresavtalen löper som räntebärande hyresavtal på 15-25 år där våra hyresgäster ansvarar för förvaltningen av fastigheten.

## Ägare

Skandrenting ägs till 100 procent av Erik Selin Fastigheter AB.





# Detta är renting

En räntebaserad hyra, kontroll över fastigheterna och ett långt hyresavtal – det är renting. Genom vår erfarenhet och lyhörddhet kan vi erbjuda skräddarsydda hyreslösningar som ger hyresgästen flexibilitet för framtiden.



## **Hyran står i relation till kapitalkostnaden**

Den stora skillnaden mellan ett rentingavtal och ett traditionellt hyresavtal är att renting bygger på en räntebaserad hyra och att hyresgästen vanligen själv svarar för drift och underhåll av fastigheten. På så sätt kan mycket förmånliga hyresvillkor erbjudas och hyran står i direkt relation till kostnaden för kapital. Skandrenting förvärvar fastigheten till marknadsvärdet eller till anskaffningsvärdet vid nybyggnation.

## **Affärens struktur**

Hyran i ett rentingavtal består av en räntedel och en kapitaldel. I samband med förvärvet kan hyresgästen även teckna ett optionsavtal med möjlighet att köpa tillbaka fastigheten. Återköpet kan då ske vid vissa förutbestämda tidpunkter under avtalets löptid, där köpeskillingen bestäms i förväg.

# Rentingens fördelar

Det finns fördelar både med att hyra och att äga fastigheter. Med renting kombineras dessa fördelar på ett unikt sätt. Rentingmodellen ger både frihet och trygghet vilket gör det möjligt att hyra även de mest strategiska fastigheterna. Här följer de främsta fördelarna:

## **Starkare balansräkning**

Med renting blir den långsiktiga kapitalbindningen mindre och skuldsättningen lägre vilket skapar utrymme för företagsförvärv eller en mer expansiv verksamhet.

## **Mer fokus på kärnverksamheten**

Att få tillgång till kapital ger utrymme till större satsningar inom företagets kärnverksamhet. Det viktiga är inte att äga fastigheten utan att se till att det som sker i fastigheten leder företaget framåt.

## **Effektivt utnyttjande av fastigheten**

Hyresgästens inflytande över lokalen är nästintill lika stort som när de själva äger fastigheten. Hyresgästen får dessutom möjlighet att dra nytta av Skandrentings kunnande och kontaktnät inom fastighetsbranschen.

## **Attraktiva hyresnivåer**

Hyran är kopplad till kapitalkostnaden. Detta innebär att det inte finns några extra kostnader utöver hyran. Kunden erbjuds även möjlighet att själv välja bindningstid/räntebaser för räntan under hyresperioden.

## **Trygghet under lång tid**

Ett rentingavtal ger stor trygghet och flexibilitet under en lång tid. Hyresgästen kan själv påverka många av de parametrar som avtalet bygger på. Många upplever det som en trygghet att ha finansieringen av en fastighet säkrad på lång sikt. Med ett optionsavtal garanteras handlingsfriheten även i framtiden.

# Fastigheter

Målet för Skandrenting är en välbalanserad fastighetsportfölj. Våra kunder finns inom många verksamhetsområden där den offentliga sektorn utgör en betydande del.

## Verksamhetstyp



Offentlig verksamhet	41%
Industri och lager	22%
Hotell	13%
Affärslokaler	7%
Flygverksamhet	6%
Vård	6%
Övrigt	5%

## Avtalsstruktur



Räntebaserade Triple net-avtal	58%
Förvaltningsfastigheter	26%
KPI-baserade Triple net-avtal	16%

## Avtalsperioder



Mindre än 3 år	10%
3-10 år	51%
10-15 år	22%
Mer än 15 år	17%

## Vakansgrad

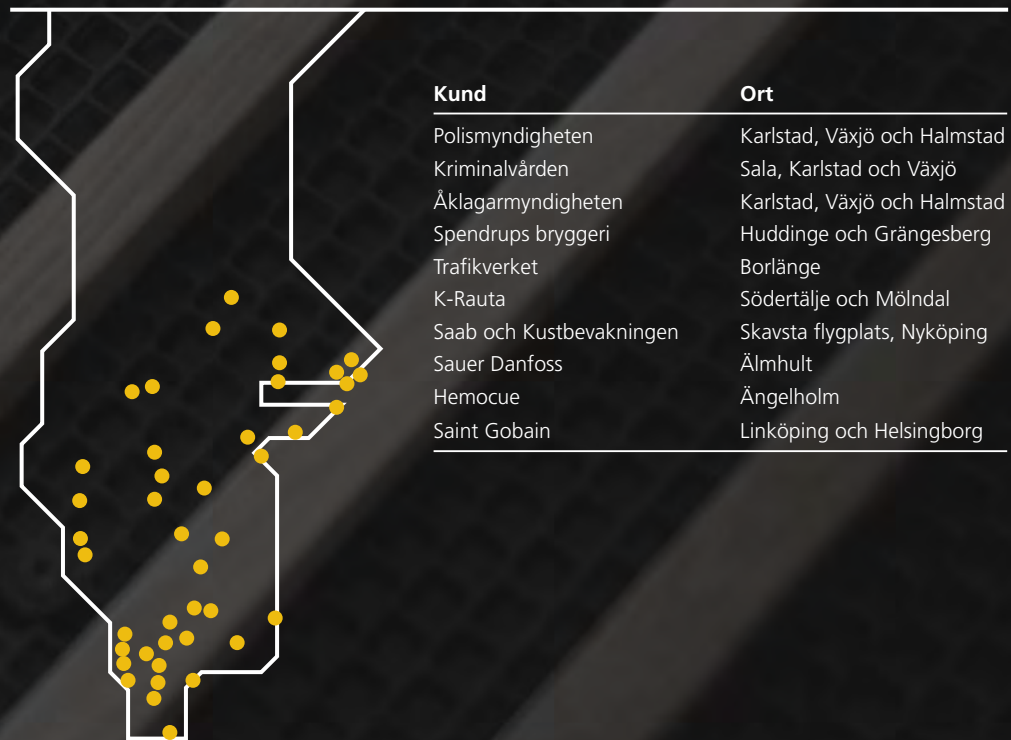



Uthyr	96%
Outhyr	4%



Vid utgången av 2015 ägde Skandrentingkoncernen 55 (59) fastigheter.  
Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår till 420 000 kvm.

### Ett urval av Skandrentings största kunder





Våra fastigheter · Industri och kontor

# Norrköping







Våra fastigheter · Industri och kontor

# Norrköping

När vitvarutillverkaren Whirlpool lämnade sina lokaler i Norrköping 2014 vittnade många norrköpingsbor om att en epok gick i graven, men även en nedläggning kan vändas till något positivt. I detta fall ett stimulerande projekt där det idag är dags att skriva nästa kapitel i Hagalund.



Bakgrunden till att byggnaden anlades var att man inom Philips, vid andra världskrigets utbrott, var orolig för att tyskarna skulle hindra leveranser av radioapparater till Sverige. Lösningen blev att man under namnet Nefa, Norrköpings Elektrotekniska Fabriker AB, lät bygga en fabrik och påbörja tillverkningen inom landet. Under årens lopp har företaget bytt namn, tillverkningen övergått från radioapparater till TV, stereo, fjärrkontroller och mikrovågsugnar.

Från 1993 när Whirlpool övertog verksamheten var det just det sistnämnda, mikrovågsugnar till bland annat IKEA, som tillverkades.

Idag fylls fastigheten på nytt med nya hyresgäster. Bland de större hyresgästerna kan nämnas PostNord som hyr drygt 20 000 kvm för sin logistikverksamhet.

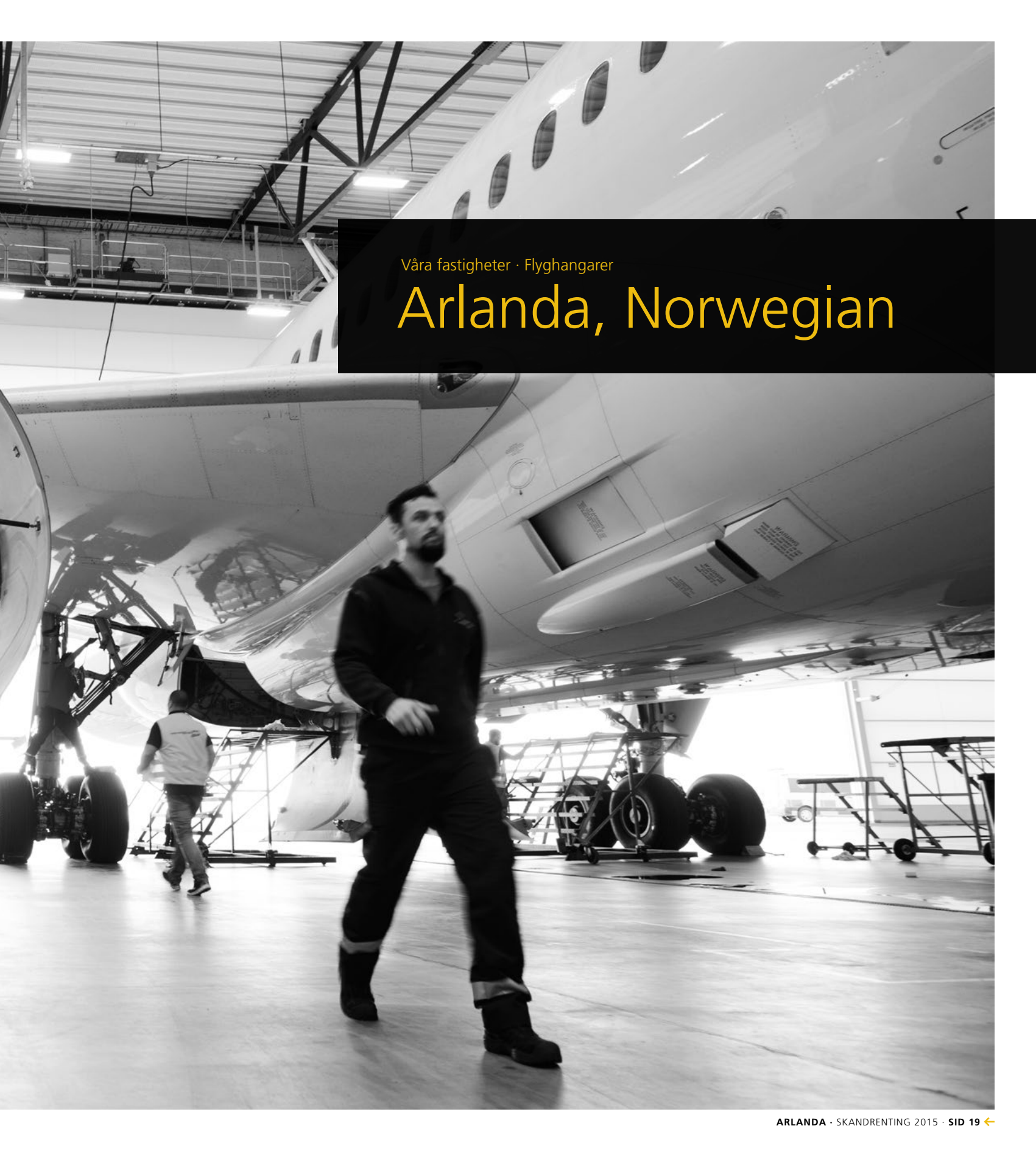
Framtidsplanerna för Nefas gamla lokaler börjar komma på plats i form av bostäder, butiker, caféer och kommersiella lokaler.











Våra fastigheter · Flyghangarer

# Arlanda, Norwegian

Våra fastigheter · Flyghangarer

## Arlanda, Norwegian

Under de senaste åren har Skandrenting och Norwegian haft ett nära samarbete. Ett flertal hyresavtal har tecknats på både längre och kortare perioder. När Norwegian valde att utöka sin verksamhet på Arlanda föll valet på Skandrenting som hyresvärd.



På Arlanda Flygplats, vid Ramp Johan, finns två hangarer om cirka 10 000 kvm totalt. Båda hangarerna byggdes från första början till Transwede; flygbolaget som bildades i mitten av 80-talet med fokus på reguljär trafik men även som charter för Fritidresor. Bolaget bytte senare namn och delar av verksamheten återfinns idag under TUI:s svenska flygbolag TUIfly Nordic.

Inför Norwegians inflytt i fastigheten krävdes en rad omfattande investeringar i hangaren. Den gamla porten var för liten för att rymma de

tre Boeing 737:orna som var ämnade i hangaren. Skandrenting har därför anpassat byggnaden med en ny modern port som idag täcker hela hangarens bredd. Även Norwegians största plan, Boeing 787 Dreamliner, servas i hangaren.

Med andra ord ett effektivt sätt att utnyttja de kvadratmeter hangaren har till sitt förfogande och något som både motsvarar Norwegians behov idag men också i framtiden.







# Räkenskaper i sammandrag



En fullständig årsredovisning finns på [skandrenting.se](http://skandrenting.se)

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i TSEK	Not*	2015	2014
<i>Leasingverksamhet</i>			
Ränteintäkter		68 210	76 755
Räntekostnader		-24 119	-30 402
		44 091	46 353
Omkostnader	2	-13 255	-13 518
<b>Driftöverskott leasingverksamhet</b>		<b>30 836</b>	<b>32 835</b>
<i>Fastighetsverksamhet</i>			
Hysesintäkter	3	148 517	152 887
Fastighetskostnader	2, 3	-39 824	-32 741
<b>Driftöverskott fastighetsverksamhet</b>		<b>108 693</b>	<b>120 146</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	699	85 492
Övriga rörelseintäkter		33 328	5 682
Andel i intresseföretags resultat före skatt	5	12 597	28 449
<b>Resultat fastighetsverksamhet</b>		<b>155 316</b>	<b>239 769</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7	-15 581	-14 793
<b>Rörelseresultat</b>		<b>170 571</b>	<b>257 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8, 21	31 658	25 595
Finansiella kostnader	9	-30 042	-44 164
Resultat värdepapper	10	193 082	59 732
Värdeförändring derivat, orealiserade		1 742	-11 296
<b>Finansnetto</b>		<b>196 440</b>	<b>29 867</b>
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>		<b>367 011</b>	<b>287 678</b>
Skatt	11	-68 534	-51 451
<b>Årets resultat</b>		<b>298 477</b>	<b>236 227</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>298 477</b>	<b>236 227</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		296 609	233 798
Innehav utan bestämmande inflytande		1 868	2 429
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		296 609	233 798
Innehav utan bestämmande inflytande		1 868	2 429
Förvaltningsresultat före skatt		177 811	176 640
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		83	83
Resultat efter skatt per aktie, kr	12	139	110

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

\* Noter hänvisas till skandrenting.se, där fullständig årsredovisning finns.

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i TSEK	Not*	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	13	28 064	28 064
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>28 064</b>	<b>28 064</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	4	2 154 537	2 150 906
Pågående nyanläggningar	14	20 574	131
Inventarier	15	150	48
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 175 261</b>	<b>2 151 085</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	16	37 673	173 324
Andelar i intresseföretag	5	129 718	157 372
Fordringar hos intresseföretag		5 159	13 951
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	380 140	144 401
Finansiell leasingfordran	18	1 229 604	1 375 237
Andra långfristiga fordringar	19	1 133	2 284
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 783 427</b>	<b>1 866 569</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 986 752</b>	<b>4 045 718</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	20	6 658	12 050
Fordringar hos intresseföretag		31 676	74 098
Fordringar hos koncernföretag	21	57 873	98 387
Finansiell leasingfordran	18	45 719	61 280
Övriga kortfristiga fordringar		4 026	771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	5 460	6 075
Likvida medel	25	75 680	77 296
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>227 092</b>	<b>329 957</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 213 843</b>	<b>4 375 676</b>

\* Noter hänvisas till skandrenting.se, där fullständig årsredovisning finns.



Belopp i TSEK	Not*	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	26	106 603	106 603
Övrigt tillskjutet kapital		937 248	804 042
Balanserad vinst inklusive årets resultat		178 559	189 257
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 222 410</b>	<b>1 099 902</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		19 889	18 021
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>1 242 299</b>	<b>1 117 923</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	243 558	197 244
Skulder till kreditinstitut	27	2 495 898	2 789 873
Övriga långfristiga skulder		13 581	14 689
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 753 037</b>	<b>3 001 806</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	27	127 574	142 041
Leverantörsskulder	27	4 121	4 032
Aktuella skatteskulder		1 320	–
Övriga skulder		20 663	22 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	64 829	87 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>218 507</b>	<b>255 947</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 213 843</b>	<b>4 375 676</b>
Ställda säkerheter	29	1 661 742	1 974 939
Eventualförpliktelser	30	122 410	154 548

\* Noter hänvisas till skandrenting.se, där fullständig årsredovisning finns.

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i TSEK	Not*	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>	25		
Rörelseresultat		170 571	257 811
Amortering från leasingkund		51 548	56 505
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet		-13 296	-113 941
Erhållen ränta		31 658	25 595
Erhållen utdelning		2 710	592
Betald ränta		-30 042	-44 164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>213 149</b>	<b>182 398</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		85 572	31 441
Förändring rörelseskulder		-24 206	-1 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>274 515</b>	<b>212 129</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter och inventarier		-39 477	-12 304
Sålda fastigheter / dotterföretag		126 695	10 200
Nettoinvesteringar i intresseföretag		8 792	-2 848
Utbetald utdelning från intresseföretag		40 250	-
Investering av värdepapper		-64 126	-112 624
Försäljning av värdepapper		18 758	62 009
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-2 517	-20 071
Avyttring / amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		138 301	185 501
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>226 676</b>	<b>109 863</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån hos kreditinstitut		50 843	111 611
Amortering/lösen av skuld till kreditinstitut		-358 651	-217 397
Utdelning och koncernbidrag till moderföretagets aktieägare		-195 000	-184 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-502 808</b>	<b>-290 186</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 617</b>	<b>31 806</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>77 296</b>	<b>45 490</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>75 679</b>	<b>77 296</b>
Outnyttjad checkräkningskredit		30 000	30 000
Outnyttjade krediter värdepapper		31 290	13 670
Finansiella placeringar		380 140	144 401

\* Noter hänvisas till skandrenting.se, där fullständig årsredovisning finns.





# Ägare, styrelse, VD och revisor

## Ägare

Skandrenting ägs till 100 procent av ES Fastigheter AB.  
ES är ett fastighetsbolag med huvudkontor i Göteborg

## Styrelse

Erik Selin – Ägare och styrelseordförande  
Johannes Nyberg – VD och styrelseledamot  
Klas Ruthman – Styrelseledamot

## VD

Johannes Nyberg

## Revisor

Bengt Kron – Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

## Adress

Skandrenting AB  
Box 3343  
103 67 Stockholm  
Besöksadress: Drottninggatan 89, plan 14  
Tel +46 (0)8 406 75 80  
[www.skandrenting.se](http://www.skandrenting.se)  
[info@skandrenting.se](mailto:info@skandrenting.se)

Skandrenting AB har sitt säte i Stockholm.  
Organisationsnummer 556089-8305.



Skandrenting AB  
Box 3343  
103 67 Stockholm  
Besöksadress: Drottninggatan 89, plan 14  
Tel +46 (0)8 406 75 80  
[www.skandrenting.se](http://www.skandrenting.se)

