Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015

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 2015. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har från och med föregående år 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 2015 bestod av 63 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.

Koncernen bedriver sedan några år även indirekt utveckling av bostadsrätter i Stockholm, genom intressebolaget Oscar Properties AB.

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 2015 ägde Skandrentingkoncernen 55 (59) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 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 1 275 323 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 292 MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens rörelseresultat för 2015 uppgick till 170,6 (257,8) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 367,0 (287,7) MSEK. Den 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, ca 4%, exklusive projektfastigheter.

En omfattande investering har pågått på fastigheten Arlanda 2:1, där det under 2014 tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Norwegian Air Shuttle ASA. Inflyttning har skett i början av 2016.

En större hyresgäst har flyttat sin verksamhet utomlands varvid en betydande engångsintäkt för kontrakterad hyra samt ersättning för eftersatt underhåll har erhållits. Engångsersättningen om ca 32 MSEK redovisas i resultaträkningen som Övriga rörelseintäkter. Delar av de tomställda ytorna har hyrts ut till statlig hyresgäst.

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 resultateffekt för koncernen.

Intressebolaget Oscar Properties AB har sålt tre bolag innebärande reavinst för intressebolaget.

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 177 811 (176 640) TSEK, vilket motsvarar 83 (83) SEK per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 298 477 (236 227) TSEK, motsvarande 139 (110) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 699 (85 492) TSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med 186 759 (36 842) TSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 1 752 (-11 296) TSEK. Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 148 517 (152 887) TSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 39 824 (32 741) TSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 68 210 (76 755) TSEK.

Räntekostnaderna för dessa uppgick till 24 119 (30 402) TSEK under året.

Rörelseresultatet har minskat till 170 571 (257 811) TSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till 7 939 (4 321) TSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 186 759 (36 842) TSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1 742 (-11 296) TSEK.

Kassaflöde och finansiell ställning

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 4 213,8 (4 375,7) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 242,3 (1 117,9) MSEK och dels med skulder om 2 917,5 (3 257,8) MSEK, varav 2 625,4 (2 933,2) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 213,1 (182,4) MSEK.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 75,7 (77,3) MSEK. Därutöver fanns beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 61 (44) MSEK.

Förvärv och investeringar

Koncernen har under 2015 genomfört nyinvesteringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 39,4 (12,3) MSEK. Inga fastigheter har förvärvats under 2015.

Försäljningar

2015 såldes 4 fastigheter till ett sammanlagt värde om 126,7 (10,2) MSEK. Avyttringarna medförde en förlust om 0,3 MSEK i koncernen.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	2015	2014	2013
Koncernen			
Resultat leasingverksamhet	30 836	32 835	31 877
Driftöverskott fastighetsverksamhet	108 693	120 146	120 550
Förvaltningsresultat	177 811	176 640	168 634
Resultat efter finansiella poster	367 011	287 678	234 169
Balansomslutning	4 213 843	4 375 676	4 368 597
Synlig soliditet i %	30	26	24
Avkastning på totalt kapital %	4	6	6
Avkastning på eget kapital %	28	24	23
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	59	65	70
Belåningsgrad leasingfordringar %	85	86	87
Belåningsgrad totala tillgångar %	62	67	70
Räntetäckningsgrad ggr	6	4	4
Antal anställda	8	8	8
Moderbolaget			
Rörelseintäkter	11 337	18 036	19 598
Rörelseresultat	-4 186	3 563	3 804
Resultat efter finansiella poster	82 051	64 596	57 360
Balansomslutning	2 261 346	2 514 063	2 646 832
Synlig soliditet i %	28	24	26
Avkastning på eget kapital i %	15	10	8
Antal anställda	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har ett dotterbolag till intressebolaget Oscar Properties AB sålts till bokfört värde.

Miljöfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Några av Skandrenting ABs hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig, såsom exempelvis hantering av drivmedel, olja och kemikalier, samt bedriver bensinstationsverksamhet. 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 föroreningen, 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. Exkluderat projektfastigheter uppgår den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (97%). Kundförlusterna under året understiger 2% av rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för mer än 50% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är åtta år.

Leasingkunder
För merparten 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. 85% av hyresavtalen är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

Genomsnittlig kvarvarande hyrestid är 11 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 5,6 (6,4) 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 65 (65) %. Koncernens balansomslutning 2015 var 4 213,8 (4 375,7) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 1 242,3 (1 117,9) MSEK, vilket innebär en soliditet på 30 (26) %.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 2 625,4 (2 933,2) MSEK. Dessa skulder består till största delen av lån från kreditinstitut för i huvudsak finansiering av koncernens fastighetsbestånd.

Koncernens största kostnad är räntekostnad. 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 1 742 (-11 296) 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 (92 procent) räntebindning inom 12 månader. För mer information se not 27, 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.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter
Skandrenting redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge 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 låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas

av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 109 MSEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid fem procents värdeförändring, förändras 3%.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, MSEK
Hyresintäkter	+/- 1 procent	1,5
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	9,9
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,2
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	21,8

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna 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 under 2014 och 2015, för delar av beståndet. De interna värderingarna av fastigheter som gjorts har stämts av med externa värderingar för 52% av fastigheterna, som gjorts av Forum Fastighetsekonomi. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

Vad avser övriga interna värderingar har jämförelser gjorts med äldre värderingar utförda av Newsec och Svefa.

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 induviduella 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 138,3 MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde, uppgår till 380,1 MSEK.

Skatt

Skandrentingkoncernen redovisar en skattekostnad om 68,5 (51,5) 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 2016 bedöms uppgå till ca 33 MSEK. Därutöver finns en aktiefålla, uppgående till 46,8 MSEK per 2015-12-31.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes under hela 2015 av Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586, med säte i Göteborg.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

2016 har för Skandrentings del börjat bra med en fortsatt låg vakansgrad och en stabil basverksamhet. 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		135 288 182
Årets resultat		58 114 863
	kronor	193 403 045

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas totalt		85 000 000
i ny räkning överförs		108 403 045
	kronor	193 403 045

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning
Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter det lämnade koncernbidraget samt föreslagen vinstutdelning. Styrelsen finner även att det lämnade koncernbidraget samt föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter det lämnade koncernbidraget samt den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att det lämnade koncernbidraget samt utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagen utdelning om 85 000 000 kr utgör 15 procent av bolagets egna kapital och 7 procent av koncernens egna kapital. Skandrentings mål för koncernens kapitalstruktur är att soliditeten över tid skall vara lägst 15 procent, vilket uppfylls även efter det lämnade koncernbidraget samt den föreslagna utdelningen, då soliditeten blir 27 procent. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen.

Det lämnade koncernbidraget samt den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2015	2014
Leasingverksamhet			
Ränteintäkter		68 210	76 755
Räntekostnader		-24 119	-30 402
		44 091	46 353
Omkostnader	2	-13 255	-13 518
Driftöverskott leasingverksamhet		30 836	32 835
Fastighetsverksamhet			
Hyresintäkter	3	148 517	152 887
Fastighetskostnader	2, 3	-39 824	-32 741
Driftöverskott fastighetsverksamhet		108 693	120 146
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	699	85 492
Övriga rörelseintäkter		33 328	5 682
Andel i intresseföretags resultat före skatt	5	12 597	28 449
Resultat fastighetsverksamhet		155 316	239 769
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7	-15 581	-14 793
Rörelseresultat		170 571	257 811
Finansiella poster			
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
Finansnetto		196 440	29 867
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		367 011	287 678
Skatt	11	-68 534	-51 451
Årets resultat		298 477	236 227
Årets totalresultat		298 477	236 227

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2015	2014
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		296 609	233 798
Innehav utan bestämmande inflytande		1 868	2 429
Årets totalresultat hänförligt till			
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.

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	13	28 064	28 064
Summa immateriella anläggningstillgångar		28 064	28 064
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	2 154 537	2 150 906
Pågående nyanläggningar	14	20 574	131
Inventarier	15	150	48
Summa materiella anläggningstillgångar		2 175 261	2 151 085
Finansiella anläggningstillgångar			
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
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 783 427	1 866 569
Summa anläggningstillgångar		3 986 752	4 045 718
Omsättningstillgångar			
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
Summa omsättningstillgångar		227 092	329 957
Summa tillgångar		4 213 843	4 375 676

Koncernens rapport över finansiell ställning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	26	106 603	106 603
Övrigt tillskjutet kapital		937 248	804 042
Balanserad vinst inklusive årets resultat		178 559	189 257
Summa eget kapital		1 222 410	1 099 902
Innehav utan bestämmande inflytande		19 889	18 021
Totalt eget kapital		1 242 299	1 117 923
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	243 558	197 244
Skulder till kreditinstitut	27	2 495 898	2 789 873
Övriga långfristiga skulder		13 581	14 689
Summa långfristiga skulder		2 753 037	3 001 806
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		218 507	255 947
Summa eget kapital och skulder		4 213 843	4 375 676
Ställda säkerheter	29	1 661 742	1 974 939
Eventualförpliktelser	30	122 410	154 548

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	**106 603**	**681 229**	**244 635**	**1 032 467**	**15 062**	**1 047 529**
Förskjutning till övrigt tillskjutet kapital	-	122 813	-122 813	-	-	-
Årets resultat	-	-	233 798	233 798	2 429	236 227
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	**-**	**122 813**	**110 985**	**233 798**	**2 429**	**236 227**
Lämnat koncernbidrag	-	-	-84 400	-84 400	-	-84 400
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	18 568	18 568	-	18 568
Utdelning	-	-	-100 000	-100 000	-	-100 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**-165 832**	**-165 832**	**-**	**-165 832**
Förändring minoritet	-	-	-530	-530	530	-
Utgående eget kapital 2014-12-31	**106 603**	**804 042**	**189 257**	**1 099 902**	**18 021**	**1 117 923**
Ingående eget kapital 2015-01-01	**106 603**	**804 042**	**189 257**	**1 099 902**	**18 021**	**1 117 923**
Förskjutning till övrigt tillskjutet kapital	-	133 207	-133 207	-	-	-
Årets resultat	-	-	296 609	296 609	1 868	298 477
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	**-**	**133 207**	**163 402**	**296 609**	**1 868**	**298 477**
Lämnat koncernbidrag	-	-	-95 000	-95 000	-	-95 000
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	20 900	20 900	-	20 900
Utdelning	-	-	-100 000	-100 000	-	-100 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	**-**	**-**	**-174 100**	**-174 100**	**-**	**-174 100**
Förändring minoritet	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2015-12-31	**106 603**	**937 248**	**178 559**	**1 222 410**	**19 889**	**1 242 299**

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten	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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		213 149	182 398
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		85 572	31 441
Förändring rörelseskulder		-24 206	-1 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten		274 515	212 129
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och inventararier		-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
Kassaflöde från investeringsverksamheten		226 676	109 863
Finansieringsverksamheten			
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
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-502 808	-290 186
Årets kassaflöde		-1 617	31 806
Likvida medel vid årets början		77 296	45 490
Likvida medel vid årets slut		75 679	77 296
Outnyttjad checkräkningskredit		30 000	30 000
Outnyttjade krediter värdepapper		31 290	13 670
Finansiella placeringar		380 140	144 401

Moderbolagets rapport över totalresultat	Not	2015	2014
Nettoomsättning	21, 31	10 859	12 080
Övriga rörelseintäkter	31	478	5 956
Summa rörelsens intäkter		11 337	18 036
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7	-4 984	-4 154
Personalkostnader	7, 32	-10 539	-10 319
Summa rörelsens kostnader		-15 523	-14 473
Rörelseresultat		-4 186	3 563
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	33	16 124	11 422
Resultat från andelar i intresseföretag	34	40 250	-
Resultat från övriga värdepapper	10	6 324	22 890
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8, 21	59 404	73 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 21	-35 865	-46 382
		86 237	61 033
Resultat efter finansiella poster		82 051	64 596
Bokslutsdispositioner	35	-25 326	-30 974
Uppskjuten skatt	11	1 390	-436
Årets vinst		58 115	33 186

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	15	130	28
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i koncernföretag	36	215 384	224 204
Andelar i koncernföretag	37	182 559	183 523
Fordringar hos koncernföretag	16	1 342 847	1 604 230
Fordringar hos intresseföretag		5 159	13 951
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	138 259	89 278
Andelar i intresseföretag	5	326	326
		1 884 534	2 115 512
Summa anläggningstillgångar		1 884 664	2 115 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	21	307 664	289 535
Fordringar hos intresseföretag		31 676	74 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	1 590	989
Övriga kortfristiga fordringar		37	1
Likvida medel	25	35 715	33 900
		376 682	398 523
Summa omsättningstillgångar		376 682	398 523
Summa tillgångar		2 261 346	2 514 063

Balansräkning för moderbolaget	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	106 604	106 603
Uppskrivningsfond	38	82 000	82 000
Reservfond		187 518	187 518
		376 122	376 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		135 288	202 102
Årets vinst		58 115	33 186
		193 403	235 288
Summa eget kapital		569 525	611 409
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27	1 411 194	1 618 063
Uppskjuten skatteskuld	11	9 535	10 925
Summa långfristiga skulder		1 420 729	1 628 988
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		96 109	108 981
Leverantörsskulder		501	1 980
Skulder till koncernföretag	21	166 141	152 485
Övriga kortfristiga skulder		760	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	7 581	9 520
Summa kortfristiga skulder		271 092	273 666
Summa eget kapital och skulder		2 261 346	2 514 063
Ställda säkerheter	29	1 617 811	1 846 408
Eventualförpliktelser	30	693 712	768 269

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2014-01-01	**2 132 068**	**106 603**	**82 000**	**187 518**	**302 103**	**678 224**
Årets resultat	-	-	-	-	33 186	33 186
	-	-	-	-	-	-
Utdelning		-	-	-	-100 000	-100 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**	**-100 000**	**-100 000**
Utgående eget kapital 2014-12-31	**2 132 068**	**106 603**	**82 000**	**187 518**	**235 289**	**611 410**
Ingående eget kapital 2015-01-01	**2 132 068**	**106 603**	**82 000**	**187 518**	**235 289**	**611 410**
Årets resultat	-	-	-	-	58 115	58 115
	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-100 000	-100 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	**0**	**0**	**0**	**0**	**-100 000**	**-100 000**
Utgående eget kapital 2015-12-31	**2 132 068**	**106 603**	**82 000**	**187 518**	**193 404**	**569 525**

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2015	2014
Den löpande verksamheten	25		
Rörelseresultat		-4 186	3 562
Erhållen ränta		59 404	73 102
Erhållna utdelningar		67 460	9 804
Betald ränta		-35 865	-46 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		86 813	40 086
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		13 960	16 254
Förändringar rörelseskulder		10 299	8 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten		111 072	65 217
Investeringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		271 079	229 924
Sålda koncernföretag		1 408	-
Förvärv / försäljning av inventarier		-102	-
Nettoinvesteringar i intressebolag		8 792	-2 848
Investering av värdepapper		-64 126	-112 624
Försäljning av värdepapper		18 758	62 009
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-16 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		235 809	159 961
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		49 742	109 404
Amortering av skuld till kreditinstitut		-269 482	-184 671
Lämnat koncernbidrag och aktieägartillskott		-25 326	-30 974
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-345 066	-206 241
Årets kassaflöde		1 815	18 937
Likvida medel vid årets början		33 900	14 963
Likvida medel vid årets slut		35 715	33 900
Outnyttjad checkräkningskredit		23 000	23 000
Outnyttjade krediter värdepapper		31	14
Finansiella placeringar		138 259	89 278

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information
De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2015, har godkänts av styrelsen den 21 april 2016 och kommer att föreläggas årsstämman den 15 juni 2016 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 kortifristiga 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 1 275 323 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 292 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 eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. 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 företagets nettotillgångar.
Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförbara till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, 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.

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 influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, 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 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, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 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 förefaller 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 hänförbara 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 nettoredovisas 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

Följande nya standarder och tolkningar har publicerats men ännu ej tillämpats

IFRS 9, Finansiella instrument (ej antagen av EU) hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella skulder och tillgångar. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014 och ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument.

IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas tre värderingskategorier för finansiella tillgångar: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Investeringar i eget kapitalinstrument ska redovisas till verkligt värde över resultaträkningen, det finns dock en möjlighet att vid första redovisningstillfället redovisa instrumentet till verkligt värde över övrigt totalresultat. Då sker ingen omklassificering till resultaträkningen vid avyttring av instrumentet.

IFRS 9 inför också en ny modell för beräkning av kreditförlustreserv som utgår från förväntade kreditförluster. För finansiella skulder så ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i det fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värde alternativet. Värdeförändringar hänförliga till förändringar i egen kreditrisk ska då redovisas i övrigt totalresultat. IFRS 9 minskar kraven för tillämpning av säkringsredovisning genom att 80-125-kriteriet ersätts med krav på ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och säkrat föremål samt att säkringskvoten ska vara samma som används i riskhanteringen. Säkringsdokumentationen ändras också något jämfört med IAS 39. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 9.

IFRS 15 Revenue from contracts with customers (ej antagen av EU) reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder i kraft den 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 15.

IFRS 16 Leasing (ej antagen av EU). I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 16.

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 2015	2014
Omkostnader		
Driftkostnader	10 381	10 136
Fastighetsskatt	2 874	3 382
Summa	13 255	13 518
Fastighetskostnader		
Driftkostnader	12 531	11 332
Mediakostnader	9 616	8 848
Reparation och underhåll	7 463	2 167
Fastighetsskatt	8 371	8 501
Arrendeavgifter	1 535	1 535
Övrigt	308	358
Summa	39 824	32 741

Not 3 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare
Koncernen har ett arrendeavtal och ett lokalhyresavtal av operationell karaktär. Arrendeavtalet förfaller till omförhandling 2017 och lokalhyresavtalet förfaller 2016. I bokslutet 2015 redovisas en kostnad i koncernen på 3 043 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	
	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	113 618	116 485
1-5 år	420 508	399 387
>5år	352 588	425 028
	886 714	940 900

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

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående verkligt värde	2 150 906	2 062 639
Omklassificeringar	18 932	12 975
Värdeförändring	699	85 492
Försäljning	-16 000	-10 200
Utgående verkligt värde	2 154 537	2 150 906

Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	817 642	831 166
Mark	171 347	174 154
Summa taxeringsvärde	988 989	1 005 320

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 hänförbara 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 år 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 2014 och 2015, 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	7-12	5-10

Investeringsåtaganden
Per den 31 december 2015 har koncernen investeringsåtaganden för ombyggnader på totalt ca 11 MSEK.

Not 5 Andelar i intresseföretag

Koncernen	Org nr	Säte
RL Skand AB	556733-6853	Stockholm
Oscar Properties AB	556734-7777	Stockholm
SKR Lager 101 AB	556737-8657	Stockholm
Snellman Properties Oy	2412475-3	Helsingfors

	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Redovisat värde i moderföretaget	Antal andelar	Redovisat värde i koncernen
RL Skand AB	50,0	50,0	55	500	28
Oscar Properties AB	50,0	50,0	210	500	122 409
SKR Lager 101 AB	49,9	49,9	50	499	7 270
Snellman Properties Oy	50,0	50,0	11	500	11
Summa			326		129 718

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

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade värden		
Ingående balans	157 371	128 923
Andel av resultat efter skatt	12 597	28 449
Utdelning	-40 250	-
Utgående balans	129 718	157 372
Ägarandel av intressebolagets rapport över totalresultat*		
Rörelsekostnader	-3 659	-2 149
Resultat från projekt	19 996	28 724
Ränteintäkter	830	2 024
Räntekostnader	-8 512	-952
Skatt	-6	-90
Årets resultat	8 649	27 557
Sammandrag av ägarandel av intressebolagets rapport över finansiell ställning*		
Tillgångar	228 705	467 642
Eget kapital	122 409	154 011
Minoritet	9 358	8 083
Skulder	96 938	305 548

* Avser totalresultat samt finansiellt ställning för Oscar Properties AB.

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
PwC				
Revisionsuppdraget	399	403	399	403
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	107	39	107	39
Skatterådgivning	42	-	42	-
Summa	548	442	548	442

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	
	2015	2014	2015	2014
Medelantalet anställda				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	4	4	4	4
Totalt	8	8	8	8
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 870	1 835	1 870	1 835
Löner och ersättningar till övriga anställda	4 385	4 225	4 385	4 225
	6 263	6 068	6 263	6 068
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 952	2 290	1 952	2 290
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	448	455	448	455
Pensionskostnader för övriga anställda	754	753	754	753
Totalt	9 417	9 566	9 417	9 566

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	
	2015	2014	2015	2014
Valutakursdifferenser	1 217	-	1 217	-
Ränteintäkt koncernföretag	10 665	17 011	52 364	64 538
Ränteintäkter intresseföretag	4 230	7 603	4 230	7 603
Övriga finansiella intäkter	295	981	-	962
Erhållna rabatter vid lösen av lån	15 251	-	1 593	-
Summa	31 658	25 595	59 404	73 103

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	-29 182	-42 676	-34 897	-45 248
Ränta, övrigt	-833	-671	-795	-652
Räntor till koncernföretag	-	-	-150	-290
Övriga finansiella kostnader	-27	-817	-23	-192
Summa	-30 042	-44 164	-35 865	-46 382

Not 10 Resultat från värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-	3 613	22 298
Utdelning, aktier	2 710	592	2 710	592
Värdeförändring av långfristiga värdepapper, realiserade och orealiserade	190 372	59 140	-	-
Summa	193 082	59 732	6 323	22 890

Not 11 Skatter

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-1 320	-	-	-
Skatt mot eget kapital, koncernbidrag	-20 900	-18 568	-	-
Summa aktuell skatt	-22 220	-18 568	0	0
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-635	973	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-11 577	-15 511	1 245	-385
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-2 556	-2 022	145	-51
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	-30 799	-	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-383	2 485	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-364	-18 808	-	-
Summa uppskjuten skatt	-46 314	-32 883	1 390	-436
Totalt redovisad skatt	-68 534	-51 451	1 390	-436

Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt	367 012	287 678	56 725	33 621
Skatt enligt gällande skattesats	-80 743	-63 289	-12 479	-7 397
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	15 787	17 335	16 083	7 651
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 258	-689	-2 214	-690
Skatt hänförlig till tidigare år	-1 320	-4 808	-	-
Redovisad effektiv skatt	-68 534	-51 451	1 390	-436

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

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2015-12-31			
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	-20 122	20 122	-
Summa	**0**	**-243 558**	**-243 558**

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

Moderbolaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2015-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-16 841	-16 841
Underskottsavdrag	7 306	-	7 306
Kvittning	-7 306	7 306	-
Summa	**0**	**-9 535**	**-9 535**

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

Koncernen	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2014-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-184 941	-184 941
Underskottsavdrag	20 118	-	20 118
Obeskattade reserver	-	-35 364	-35 364
Derivat	2 943	-	2 943
Kvittning	-23 061	23 061	-
Summa	**0**	**-197 244**	**-197 244**

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

Moderbolaget	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2014-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-18 086	-18 086
Underskottsavdrag	7 161	-	7 161
Kvittning	-7 161	7 161	-
Summa	**0**	**-10 925**	**-10 925**

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

Koncernen	Balans per 2015-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Balans per 2015-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag			
Obeskattade reserver	-35 364	-635	-35 999
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärvseliminering av fastighetsövervärden	-3 105	-	-3 105
Fastigheter	-98 398	-11 577	-109 975
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	20 118	-2 556	17 562
Värdepapper	-	-30 799	-30 799
Derivat	2 943	-383	2 560
Värdeförändring fastigheter	-83 438	-364	-83 802
Summa	**-197 244**	**-46 314**	**-243 558**

Moderbolaget	Balans per 2015-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2015-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	7 161	145	-	7 306
Fastigheter	-18 086	1 245	-	-16 841
Summa	**-10 925**	**1 390**	**0**	**-9 535**

Not 12 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 296 609 (233 798) 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 2015	2014
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Utgående redovisat värde	28 064	28 064

Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen 2015	2014
Ingående nedlagda kostnader	131	802
Under året nedlagda kostnader	39 375	12 304
Under året genomförda omklassificeringar	-18 932	-12 975
Utgående nedlagda kostnader	20 574	131

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen 2015	2014	Moderbolaget 2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	2 927	2 927	2 588	2 588
Inköp	102	-	102	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 029	2 927	2 690	2 588
Ingående avskrivningar	-2 879	-2 879	-2 560	-2 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 879	-2 879	-2 560	-2 560
Utgående restvärde enligt plan	150	48	130	28

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

Not 16 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 17 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ingående värde	144 400	34 645	89 278	16 365
Försäljningar/förvärv	48 981	72 913	48 981	72 913
Årets värdeförändring	186 759	36 842	-	-
Utgående ackumulerat värde	380 140	144 400	138 259	89 278
Utgående redovisat värde, totalt	380 140	144 401	138 259	89 278
Varav noterade aktier				
Redovisat värde	380 140	144 401	138 259	89 278
Börsvärde eller motsvarande	380 140	144 401	380 140	144 401

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

Not 18 Finansiell leasingfordran

	Koncernen	
	2015	2014
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	1 436 517	1 486 354
Investering	1 018	7 767
Avyttring av fastighet	-110 664	-
Amorteringar från kund	-51 548	-57 604
	1 275 323	1 436 517

	Koncernen 2015	2014
Förfallostruktur		
Inom ett år	45 719	61 280
1-5 år	421 781	412 510
>5år	807 823	962 863
	1 275 323	1 436 517

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen 2015	2014
Ingående värde	2 284	1 456
Tillkommande fordringar	-	989
Konstaterad kundförlust	-934	-
Avgående fordringar, amorteringar	-217	-161
Utgående ackumulerat värde	1 133	2 284
Utgående restvärde enligt plan	1 133	2 284

Not 20 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.

Koncernen	2015	2014
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	6 431	9 969
31-60 dagar	-	-
61-90 dagar	-	13
91 dagar -	3 002	4 849
Summa	**9 433**	**14 831**
Osäkra kundfordringar	-2 775	-2 781
Kundfordringar netto	**6 658**	**12 050**

2015 års resultat för koncernen har belastats med 3 214 (56) TSEK avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Av de kundfordringar som sedan länge förfallit till betalning och där ej reservering skett finns avtalade avbetalningsplaner med kunden.

Not 21 Närstående

Närståenderelationer
Koncernen
Koncernen ägs av Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget
Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 36, Aktier i koncernföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner
Koncernen och moderbolaget
Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av moderbolaget Skandrenting AB för 10 227 (11 457) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 41 698 (47 527) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 10 665 (17 011) TSEK. Reverserna löper med ränta om 6-8%.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från intresseföretagen uppgående till 4 230 (7 603) 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. Under året har inga förvärv genomförts.

Finansiella 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 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 292 MSEK, per 2015-12-31.

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 2015 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald finansieringskostnad	528	582	-	16
Förutbetalda hyror och arrende	855	421	472	421
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	3 702	2 840	1 118	552
Övriga förutbetalda kostnader	-	372	-	-
Upplupna hyresintäkter	375	1 860	-	-
Summa	5 460	6 075	1 590	989

Not 25 Kassaflödesanalys

	Koncernen 2015	Koncernen 2014	Moderbolaget 2015	Moderbolaget 2014
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	75 679	77 296	35 715	33 900
Summa enligt balansräkningen	75 679	77 296	35 715	33 900
Summa enligt kassaflödesanalysen	75 679	77 296	35 715	33 900
Erhållna och betalda räntor				
Erhållen ränta mm	31 658	25 595	59 404	73 102
Betald ränta	-30 042	-44 164	-35 865	-46 382
Summa	1 616	-18 569	23 539	26 720

Not 26 Aktiekapital

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, SEK	Totalt aktiekapital, SEK
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 27 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 finanspolicyn 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 62% 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 29,5% per 2015-12-31, före föreslagen aktieutdelning.

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 75,7 (77,3) MSEK är värdepappersinnehaven börsnoterade aktier som kan säljas med kort varsel om behov av detta finns. Marknadsvärdet på dessa aktier uppgick per 2015-12-31 till 380,1 (144,4) MSEK.

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2015-12-31					
Fordringar på närstående	95 546	-	-	-	95 546
Kundfordringar	6 658	-	-	-	6 658
Finansiella leasingfordringar	1 275 323	-	-	-	1 275 323
Värdepapper	-	380 140	-	-	380 140
Likvida medel	75 680	-	-	-	75 680
Summa fordringar	**1 453 207**	**380 140**	**0**	**0**	**1 833 347**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	2 497 845	2 497 845
Derivatinstrument	-	-	11 634	-	11 634
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	124 574	124 574
Leverantörsskulder	-	-	-	4 121	4 121
Summa skulder	**0**	**0**	**11 634**	**2 626 540**	**2 638 174**

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2014-12-31					
Fordringar på närstående	271 711	-	-	-	271 711
Kundfordringar	12 050	-	-	-	12 050
Finansiella leasingfordringar	1 436 517	-	-	-	1 436 517
Värdepapper	-	144 401	-	-	144 401
Likvida medel	77 296	-	-	-	77 296
Summa fordringar	**1 797 574**	**144 401**	**0**	**0**	**1 941 975**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	2 791 186	2 791 186
Derivatinstrument	-	-	13 376	-	13 376
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	142 041	142 041
Leverantörsskulder	-	-	-	4 032	4 032
Summa skulder	**0**	**0**	**13 376**	**2 937 259**	**2 950 635**

Moderbolaget	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
2015-12-31				
Kundfordringar	-	-	-	-
Värdepapper	-	138 259	-	138 259
Likvida medel	35 715	-	-	35 715
Summa fordringar	**35 715**	**138 259**	**0**	**173 974**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 411 194	1 411 194
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	96 109	96 109
Leverantörsskulder	-	-	502	502
Summa skulder	**0**	**0**	**1 507 805**	**1 507 805**

Moderbolaget	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
2014-12-31				
Kundfordringar	-	-	-	-
Värdepapper	-	89 278	-	89 278
Likvida medel	33 900	-	-	33 900
Summa fordringar	**33 900**	**89 278**	**1 507 805**	**1 630 983**
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 618 063	1 618 063
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	108 981	108 981
Leverantörsskulder	-	-	1 980	1 980
Summa skulder	**0**	**0**	**1 729 024**	**1 729 024**

Ränterisk
Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 64% 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 9,9 MSEK.

Prisrisk
För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2015, aktuella börsvärdet som kan förändras om börserna i USA och Sverige fluktuerar samt även vid valutakursfluktuation.

Kreditrisker
Skandrenting tecknar långa hyresavtal när fastigheter förvärvas. Det är en avgörande faktor, innan beslut fattas, att kassaflödet är tryggat 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 2 625 419 (2 933 227) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 75 680 (77 296) TSEK uppgick till 2 549 739 (2 855 931) 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 5,6 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 91 (92) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 583 479 TSEK.

Skandrenting har sedvanliga covenanter, vilka är uppfyllda vid årsskiftet.

Koncernen 2015-12-31	0-1 år	2-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
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	-	-	-	-
Summa:	**196 998**	**1 315 582**	**455 718**	**484 084**	**548 119**

Koncernen 2014-12-31	0-1 år	2-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	142 041	1 620 092	190 204	231 060	749 830
Räntekostnader *	52 167	85 783	77 507	68 380	89 757
Leverantörsskulder	4 032	-	-	-	-
Övriga skulder	22 478	-	-	-	-
Summa	**220 718**	**1 705 875**	**267 711**	**299 440**	**839 587**

Moderbolaget 2015-12-31	0-1 år	2-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
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	-	-	-	-
Summa	**128 607**	**612 727**	**355 187**	**388 754**	**261 180**

Moderbolaget 2014-12-31	0-1 år	2-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	108 981	886 515	133 149	161 283	437 116
Räntekostnader *	34 888	59 558	52 776	45 677	60 327
Leverantörsskulder	1 980	-	-	-	-
Övriga skulder	700	-	-	-	-
Summa	**146 549**	**946 073**	**185 925**	**206 960**	**497 443**

* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	8 992	12 609	6 783	8 838
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	293	162	293	162
Förutbetalda hyresintäkter	51 449	69 518	108	67
Övriga poster	4 095	5 107	397	453
Summa	64 829	87 396	7 581	9 520

Not 29 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
För egna skulder samt pensionsförpliktelser				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	1 036 115	1 177 447	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	404 202	455 127	-	-
Banktillgodohavanden	15 487	15 959	-	-
Noterade aktier	120 066	68 682	120 066	68 682
Aktier i koncernföretag	-	-	202 604	204 387
Reversfordran	85 872	257 724	85 872	257 724
Intern reversfordran	-	-	1 209 269	1 315 615
Summa	1 661 742	1 974 939	1 617 811	1 846 408

Not 30 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ansvarsförbindelse såsom komplementär i delägda kommanditbolag	-	-	693 502	768 059
Förlusttäckningsgaranti	122 410	154 548	210	210
Summa	122 410	154 548	693 712	768 269

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

Not 31 Intäkternas fördelning

	Moderbolaget	
	2015	2014
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	632	623
Förvaltning, koncernföretag	10 227	11 457
Summa	10 859	12 080
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	-	28
Garantiersättningar	-	1 410
Kontorsservice	456	301
Övriga intäkter	22	4 217
Summa	478	5 956

Not 32 Aktierelaterade ersättningar till anställda

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

Not 33 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget 2015	2014
Ned- och uppskrivning av andelar i dotterbolag	-9 784	2 210
Utdelningar från dotterbolag	24 500	7 100
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	1 408	2 112
	16 124	11 422

Not 34 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget 2015	2014
Utdelningar	40 250	-
Summa	40 250	0

Not 35 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget 2015	2014
Erhållna koncernbidrag	69 674	53 426
Lämnade koncernbidrag	-95 000	-84 400
Summa	-25 326	-30 974

Not 36 Aktier i koncernföretag

	Org.nr.	Säte	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Antal aktier	Bokfört värde
	-	-	-	-	-	-
Skandrenting Property AB	556582-2391	Stockholm	100	100	1 000	35 100
Norra Fältet AB	556668-2729	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Stampen 4:43 AB	556659-3140	Stockholm	100	100	1 000	100
Skandinavisk Fastighetsrenting AB	556298-5019	Stockholm	100	100	1 000	30 625
SKR Vårdfastigheter AB	556669-8188	Stockholm	100	100	1 000	13 446
Svenstorp Vårdhem AB	556691-2233	Stockholm	100	100	1 000	12 362
SKR Fastigheter Halmstad AB	556701-5861	Stockholm	100	100	1 000	24 231
SKR Lager 102 AB	556737-9119	Stockholm	51	51	510	51
SKR Hörnfors AB	556715-5139	Stockholm	100	100	1 000	17 599
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 Oy	2465532-7	Helsingfors	100	100	100	22
Summa						**215 384**

	Moderbolaget 2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	224 204	209 114
Årets förändringar		
-Förvärv och tillskott	-	16 500
-Nedskrivning	-8 820	-1 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 384	224 204
Utgående bokfört värde	215 384	224 204

Not 37 Andelar i koncernföretag

	Org.nr	Säte	Bokfört värde
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	87 997
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	799
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	799
SKR Lager 2 KB	969665-8294	Stockholm	-
SKR Lager 4 KB	969665-8310	Stockholm	-
SKR Lager 5 KB	969665-8336	Stockholm	-
SKR Lager 6 KB	969665-8344	Stockholm	1 060
SKR Lager 8 KB	969665-8377	Stockholm	-
SKR Lager 9 KB	969665-8393	Stockholm	-
SKR Lager 10 KB	969665-8427	Stockholm	-
KB Växjö Gamla Mejeriet 2	969619-8887	Växjö	200
SKR Lager 26 KB	969665-9805	Stockholm	-
Nyköpings Väghus KB	969683-2766	Nyköping	7 285
Ödeshögs Väghus KB	969691-6247	Ödeshög	1 585
Sörbyn 1:78 HB	916448-9404	Vänersborg	5 422
SKR Heden 37:4 KB	969665-9847	Stockholm	1
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	-
Summa			**182 559**

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 523	179 902
Årets förändringar		
-Värdereglering	-964	3 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	182 559	183 523
Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	182 559	183 523

Not 38 Uppskrivningsfond

	Moderbolaget 2015	2014
Ingående saldo	82 000	82 000
Utgående saldo	82 000	82 000

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2016-06-15, för fastställelse.

Stockholm 2016-04-21

Johannes Nyberg
Verkställande direktör

Erik Selin
Ordförande

Klas Ruthman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-29.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandrenting AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skandrenting AB för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 29 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor