

Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017

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 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har från och med 2014 upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering.

Information om verksamheten

KONCERNEN

Verksamheten

Skandrentings verksamhet startades i sin nuvarande form 1998, men delar av portföljen har anor sedan 1980-talet. Bolaget är moderbolag i en koncern, som vid utgången av 2017 bestod av 47 bolag. Skandrentingkoncernen äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Merparten av hyresavtalen är långa och till största delen räntebaserade. Vanligtvis löper hyresavtalen på 15-25 år. Hyresgästerna är ekonomiskt starka offentliga och privata kunder och i huvudsak är det en hyresgäst per fastighet. I de flesta fall ansvarar hyresgästen för drift och förvaltning av fastigheten. Fastigheterna är belägna i Sverige, med koncentration kring de södra och mellersta delarna av landet. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

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

Affärsidé

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

Finansiella mål

Soliditeten skall uppgå till lägst 15%.

Fastighetsbeståndet

Vid utgången av 2017 ägde Skandrentingkoncernen 43 (48) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till ca 272 000 (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 884 114 (1 173 702) 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 318 (291) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens rörelseresultat för 2017 uppgick till 345,9 (164,6) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 571,1 (301,7) MSEK. Den orealiserade värdeförändringen av Andra långfristiga värdepapper var under året 227,5 MSEK, jämfört med 54,5 MSEK föregående år.

Under året har Skandrenting fortsatt att förädla sin basverksamhet och ett flertal nya kontrakt har tecknats med såväl nya som befintliga hyresgäster. Vakansnivån är fortsatt låg, ca 1%.

En kund har valt att utnyttja sin köpoption och förvärvat två fastighetsägende kommanditbolag. Försäljningen medförde en vinst på 8 MSEK.

Koncernen har avyttrat två fastigheter i Norrköping samt en fastighet i Lysekil, vilket totalt medfört en betydande vinst om 110 MSEK.

Utöver detta har några vilande bolag avregistrerats och likviderats utan någon resultateffekt.

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 135 536 (102 776) TSEK, vilket motsvarar 64 (48) SEK per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 502 127 (241 787) TSEK, motsvarande 235 (112) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 92 064 (43 101) TSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med 227 458 (54 545) TSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 2 849 (-1 366) TSEK.

Realiserade värdeförändringar uppgår till 110 298 TSEK avseende förvaltningsfastigheter och 8 134 TSEK avseende leasingfordringar.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 162 013 (148 678) TSEK.
Fastighetskostnaderna uppgick till 40 578 (43 099) TSEK under året. Koncernens
ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 59 434 (62 526) TSEK.
Räntekostnaderna för dessa uppgick till 17 551 (20 320) TSEK under året.

Rörelseresultatet har ökat till 345 932 (164 566) TSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto
exklusive värdeförändringar, uppgick till 100 (-18 614) TSEK, orealiserade värdeförändringar
avseende värdepapper uppgick till 227 458 (54 545) TSEK samt orealiserade
värdeförändringar på räntederivat uppgick till 2 849 (-1 366) TSEK.

Kassaflöde och finansiell ställning

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 4 674,6 (4 480,8) MSEK.
Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 028,2 (1 399,1) MSEK och dels med
skulder om 2 646,4 (3 081,7) MSEK, varav 2 186,5 (2 670,0) MSEK är räntebärande.
Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till
160,5 (141,0) MSEK.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 85,9 (61,9) MSEK samt beviljade och
ej utnyttjade krediter om sammanlagt 108 (142) MSEK. Därutöver har bolaget ett stort
innehav av börsnoterade aktier som kan säljas med kort varsel, om behov av detta finns.

Förvärv och investeringar

Koncernen har under 2017 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en
sammanlagd volym om 12,6 (241,8) MSEK, varav inga förvärv (220,4) MSEK. Därutöver har
17,3 (16,5) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran.

Inga (3) fastigheter har förvärvats under 2017.

Försäljningar

2017 såldes 5 fastigheter till ett sammanlagt värde om 415,1 (72,9) MSEK. Avyttringarna
medförde en total resultateffekt om 118 MSEK i koncernen.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Koncernen</u>				
Resultat leasingverksamhet	36 189	29 827	30 836	32 835
Driftöverskott fastighetsverksamhet	121 435	105 579	108 693	120 146
Förvaltningsresultat	135 536	102 776	178 061	156 690
Resultat efter finansiella poster	571 097	301 722	367 011	287 678
Balansomslutning	4 674 623	4 480 843	4 213 843	4 375 676
Synlig soliditet i %	43	31	30	26
Avkastning på totalt kapital %	7	4	4	6
Avkastning på eget kapital %	35	20	28	24
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	51	56	58	65
Belåningsgrad leasingfordringar %	82	85	85	86
Belåningsgrad totala tillgångar %	47	60	62	67
Räntetäckningsgrad ggr	10	4	6	4
Antal anställda	8	8	8	8
<u>Moderbolaget</u>				
Rörelseintäkter	19 431	10 393	11 337	18 036
Rörelseresultat	-6 086	-5 988	-4 186	3 563
Resultat efter finansiella poster	41 879	231 076	82 051	64 596
Balansomslutning	2 189 185	2 390 454	2 261 346	2 514 063
Synlig soliditet i %	34	31	25	24
Avkastning på eget kapital i %	7	43	15	10
Antal anställda	8	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2018 tecknades ett nytt långt hyresavtal med European Spallation Source ERIC, ESS. Dotterbolaget SKR Spallation AB har i samband med detta förvärvat mark i Lund, där det ska uppföras en ny anläggning, ESS Campus. Inflyttning beräknas till början av 2020, varefter 20-årig hyresperiod påbörjas. Beräknad investering uppgår till 630 MSEK.

Miljöfrågor

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

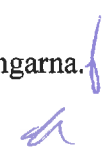
Skandrentings intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilda stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Skandrenting att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99% (93%). Under året har inga kundförluster belastat rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för ca 45% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är sju år.

Leasingkunder

För en del av de fastigheter som klassificerats som finansiell lease har utställts en option där möjligheter finns för kunderna att köpa det fastighetsägande bolaget till ett i förväg fastställt belopp. De bokförda värdena på dessa fastigheter anpassas med förändringar enligt optionsavtal. Dessa fastigheter är uthyrda till 100%, dvs ingen vakansgrad finns. 73% av bokförda leasingfordringar är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

Genomsnittlig kvarvarande hyrestid är 12 år, för de finansiella leasingfordringarna.



Skuldförvaltning och riskhantering

Skandrentings största finansiella risk är en situation då finansieringsmarknaden inte fungerar och bolaget får problem att refinansiera lån. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Skandrentings genomsnittliga kreditbindning uppgick till 4,2 (4,8) 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 57 (59) %. Koncernens balansomslutning 2017 var 4 674,6 (4 480,8) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 2 028,2 (1 399,1) MSEK, vilket innebär en soliditet på 43 (31) %.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 2 186,5 (2 670,0) MSEK. Dessa skulder består till stor del av lån från kreditinstitut för i huvudsak finansiering av koncernens fastighetsbestånd.

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

För att ytterligare minska ränteexponeringen har även avtal tecknats avseende räntesäkringar. Marknadsvärdet per balansdagen på dessa, har påverkat årets resultat med 2 849 (-1 366) 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 8 MSEK. Av Skandrentings totala lånestock med ränteexponering vid årsskiftet, har 89 procent (91 procent) räntebindning om 3 månader. För mer information se not 26, Finansiella risker och finanspolicyer.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. De flesta av Skandrentings kunder har dock ett omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre och yttre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Skandrenting arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1% av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,1 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 med jämna mellanrum värdera delar av fastighetsbeståndet av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 122 MSEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid fem procents värdeförändring, förändras 3%.

Känslighetsanalys

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, MSEK</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	1,6
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	8,3
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter	+/- 1 procent	0,1
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	24,4

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 tidigare, för delar av beståndet. De interna värderingarna av fastigheter som gjorts har stämts av med externa värderingar för 71% av fastigheterna, som gjorts bland annat av Forum Fastighetsekonomi samt Svefa. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

Hysesinbetalningar

Hysesutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängda till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans, med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drift- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts..

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Värdepapper

Bolaget förvaltar värdepapper. Bolagets placeringar utgörs av innehav i bolag noterade av Nasdaq. Totalt anskaffningsvärde uppgår till 489,8 (220,9) MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 1 013,7 (517,3) MSEK.

Skatt

Skandrentingkoncernen redovisar en skattekostnad om 69,0 (59,9) MSEK, varav aktuell skatt om 5,9 (0) 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 inga skattemässiga underskott för taxeringsåret 2018. Det finns en aktiefälla, uppgående till 29,3 (38,0) MSEK per 2017-12-31.



Ägarförhållanden

Bolaget ägdes under hela 2017 av Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586, med säte i Göteborg.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

2018 har för Skandrentings del börjat bra med en fortsatt låg vakansgrad och en stabil basverksamhet. Det pågår ett flertal diskussioner med befintliga hyresgäster om omfattande tilläggsinvesteringar i befintliga fastigheter, innebärande framtida utökade hyresintäkter med långa hyresavtal. Bolaget har haft en god utveckling under senare år och är väl rustat att även fortsättningsvis vara en attraktiv långsiktig partner till befintliga och nya kunder.

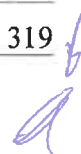
Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	386 614 235
Erhållet aktieägartillskott	127 000 000
Årets resultat	70 886 084
kronor	584 500 319

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	584 500 319
kronor	584 500 319



Koncernens rapport över totalresultat	Not	2017	2016
Leasingverksamhet			
Ränteintäkter		59 434	62 526
Räntekostnader		-17 551	-20 320
Räntenetto		41 883	42 206
Omkostnader	2	-13 828	-12 454
Driftöverskott leasingverksamhet		28 055	29 752
Realisationsresultat leasingfordringar		8 134	75
Resultat leasingverksamhet		36 189	29 827
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	3	162 013	148 679
Fastighetskostnader	2, 3	-40 578	-43 099
Driftöverskott fastighetsverksamhet		121 435	105 579
Värdeförändring förv.fastigheter, realiserade		110 298	-
Värdeförändring förv.fastigheter, orealiserade	4	92 064	43 101
Övriga rörelseintäkter		3 440	1 333
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5	1 548	1 343
Resultat fastighetsverksamhet		328 786	151 357
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7	-19 043	-16 617
Rörelseresultat		345 932	164 566
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8, 21	2 078	2 992
Finansiella kostnader	9	-23 503	-30 827
Resultat värdepapper	10	243 741	166 357
Värdeförändring derivat, orealiserade		2 849	-1 366
Finansnetto		225 165	137 156
Resultat före skatt		571 097	301 722
Skatt	11	-68 970	-59 935
Årets resultat		502 127	241 787
Årets totalresultat		502 127	241 787

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2017	2016
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		500 177	239 318
Innehav utan bestämmande inflytande		1 950	2 469
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		500 177	239 318
Innehav utan bestämmande inflytande		1 950	2 469
Förvaltningsresultat före skatt		135 536	102 776
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		64	48
Resultat efter skatt per aktie, kr	12	235	112

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



Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	13	28 064	28 064
Summa immateriella anläggningstillgångar		28 064	28 064
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	4	2 415 437	2 459 036
Pågående nyanläggningar	4	5 258	964
Inventarier	14	48	48
Summa materiella anläggningstillgångar		2 420 743	2 460 048
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	15	2 839	2 729
Andelar i intresseföretag	5	3 186	3 661
Fordringar hos intresseföretag		367	5 159
Finansiell leasingfordran	16	855 197	1 138 851
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 013 692	517 277
Andra långfristiga fordringar	18	31 119	180 971
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 906 400	1 848 648
Summa anläggningstillgångar		4 355 207	4 336 760
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	5 048	11 515
Fordringar hos koncernföretag	21	7 637	8 655
Fordringar hos intresseföretag		-	5 438
Finansiell leasingfordran	16	28 917	34 851
Övriga kortfristiga fordringar		181 620	12 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	10 308	9 246
Likvida medel	24	85 886	61 891
Summa omsättningstillgångar		319 416	144 083
Summa tillgångar		4 674 623	4 480 843



Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Aktiekapital	25	106 603	106 603
Övrigt tillskjutet kapital		1 127 331	853 012
Balanserad vinst inklusive årets resultat		769 971	417 114

Summa eget kapital		2 003 905	1 376 729
---------------------------	--	------------------	------------------

Innehav utan bestämmande inflytande		24 308	22 358
-------------------------------------	--	--------	--------

Totalt eget kapital		2 028 213	1 399 087
----------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	11	366 582	303 477
Skulder till kreditinstitut	26	2 116 557	2 538 418
Övriga långfristiga skulder	26	10 362	9 585
Derivat	26	10 151	13 000

Summa långfristiga skulder		2 503 652	2 864 480
-----------------------------------	--	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	26, 27	59 529	121 958
Leverantörsskulder	26	8 816	18 059
Aktuella skatteskulder		5 535	64
Övriga skulder		14 783	15 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	54 095	62 053

Summa kortfristiga skulder		142 758	217 276
-----------------------------------	--	----------------	----------------

Summa eget kapital och skulder		4 674 623	4 480 843
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- <u>kapital</u>	Övrigt tillskjutet <u>kapital</u>	Balanserad vinst inkl <u>årets resultat</u>	<u>Summa</u>	Innehav utan bestämmande <u>inflytande</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2016-01-01	106 603	937 248	178 559	1 222 410	19 889	1 242 299
Förskjutning till övrigt tillskjutet kapital	-	-84 237	84 237	-	-	-
Årets resultat	-	-	239 318	239 318	2 469	241 787
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-84 237	323 555	239 318	2 469	241 787
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-	-	-
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-85 000	-85 000	-	-85 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-85 000	-85 000	-	-85 000
Utgående eget kapital 2016-12-31	106 603	853 012	417 114	1 376 729	22 358	1 399 087
 Ingående eget kapital 2017-01-01	 106 603	 853 012	 417 114	 1 376 729	 22 358	 1 399 087
Förskjutning till övrigt tillskjutet kapital	-	274 319	-274 319	-	-	-
Årets resultat	-	-	500 177	500 177	1 950	502 127
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	274 319	225 858	500 177	1 950	502 127
Aktieägartillskott	-	-	127 000	127 000	-	127 000
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	127 000	127 000	-	127 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	106 603	1 127 331	769 971	2 003 905	24 308	2 028 213

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		345 932	164 566
Amortering från leasingkund		35 733	45 183
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	24	-212 042	-44 519
Erhållen ränta		2 001	2 992
Erhållen utdelning		12 804	4 962
Betald ränta		-23 503	-30 827
Betald inkomstskatt		-394	-1 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		160 531	141 047
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		20 846	59 102
Förändring rörelseskulder		-15 491	-505
Kassaflöde från den löpande verksamheten		165 886	199 644
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och inventarier		-29 914	-37 445
Sålda fastigheter / dotterföretag		533 381	72 634
Förvärvade fastigheter / dotterföretag		-	-214 927
Sålda intresseföretag		22	200 000
Utbetald utdelning från intresseföretag		1 996	4 990
Investering av värdepapper		-278 065	-85 073
Försäljning av värdepapper		17 828	31 738
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-30 788	-180 802
Avyttring / amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		162	35 910
Kassaflöde från investeringsverksamheten		214 622	-172 975
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		139 300	252 101
Amortering/lösen av skuld till kreditinstitut		-495 813	-207 559
Utdelning och koncernbidrag till moderföretagets aktieägare		-	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-356 513	-40 458
Årets kassaflöde		23 995	-13 789
Likvida medel vid årets början		61 891	75 680
Likvida medel vid årets slut		85 886	61 891
Outnyttjad checkräkningskredit		30 000	30 000
Outnyttjade krediter värdepapper		107 674	112 432

Moderbolagets rapport över totalresultat	Not	2017	2016
Nettoomsättning	21, 29	8 473	9 778
Övriga rörelseintäkter	29	10 800	615
Summa rörelsens intäkter	.	19 273	10 393
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7	-6 680	-5 295
Personalkostnader	7, 30	-12 211	-11 086
Summa rörelsens kostnader		-18 891	-16 381
Rörelseresultat		382	-5 988
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	19 828	-644
Resultat från andelar i intresseföretag	32	-3 273	204 780
Resultat från övriga värdepapper	10	21 524	34 221
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8, 21	30 252	35 524
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 21	-26 834	-36 817
		41 497	237 064
Resultat efter finansiella poster		41 879	231 076
Bokslutsdispositioner	33	21 059	33 551
Skatt	11	7 948	-6 416
Årets vinst		<u>70 886</u>	<u>258 211</u>

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	14	28	28
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i koncernföretag	34	279 383	274 183
Andelar i koncernföretag	35	93 303	147 206
Fordringar hos koncernföretag	15	1 060 279	1 291 647
Fordringar hos intresseföretag		367	5 159
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	489 808	220 851
Andelar i intresseföretag	5	61	116
Andra långfristiga fordringar	18	-	180 000
		<u>1 923 201</u>	<u>2 119 162</u>
Summa anläggningstillgångar		1 923 229	2 119 190
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	21	228 948	221 702
Fordringar hos intresseföretag		-	5 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 407	1 668
Övriga kortfristiga fordringar		180 111	10 066
Likvida medel	24	28 057	32 389
		<u>439 523</u>	<u>271 264</u>
Summa omsättningstillgångar		439 523	271 264
Summa tillgångar		<u>2 362 752</u>	<u>2 390 454</u>

Balansräkning för moderbolaget	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	25	106 603	106 603
Uppskrivningsfond	36	62 000	62 000
Reservfond		187 518	187 518
		356 121	356 121
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		513 614	128 403
Årets vinst		70 886	258 211
		584 500	386 614
 Summa eget kapital		 940 621	 742 735
 <u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	26	1 050 976	1 342 303
Uppskjuten skatteskuld	11	2 138	15 951
Summa långfristiga skulder		1 053 114	1 358 254
 <u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut		32 700	86 084
Leverantörsskulder		737	445
Skulder till koncernföretag	21	323 737	195 758
Aktuella skatteskulder		5 533	-
Övriga kortfristiga skulder		534	670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	5 776	6 508
Summa kortfristiga skulder		369 017	289 465
 Summa eget kapital och skulder		 2 362 752	 2 390 454

b
a

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	<u>Antal aktier</u>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivning sfond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserat resultat och årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2016-01-01	2 132 068	106 604	82 000	187 518	193 403	569 525
Årets resultat	-	-	-	-	258 211	258 211
Förskjutning reserver	-	-	-20 000	-	20 000	-
Utdelning	-	-	-	-	-85 000	-85 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-85 000	-85 000
Utgående eget kapital 2016-12-31	2 132 068	106 604	62 000	187 518	386 614	742 736
Ingående eget kapital 2017-01-01	2 132 068	106 604	62 000	187 518	386 614	742 736
Årets resultat	-	-	-	-	70 886	70 886
Aktieägartillskott	-	-	-	-	127 000	127 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	127 000	127 000
Utgående eget kapital 2017-12-31	2 132 068	106 604	62 000	187 518	584 500	940 622

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		382	-5 988
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	24	-8 134	-
Erhållen ränta		30 252	35 524
Erhållna utdelningar		34 628	29 357
Betald ränta		-26 834	-36 817
Betald inkomstskatt		-331	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		29 963	22 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		177 018	93 151
Förändringar rörelseskulder		-57 566	28 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		149 415	143 624
Investeringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		24 212	-5 741
Förvärvade koncernföretag		-	-39 822
Sålda koncernföretag		279 275	62 209
Förvärv / försäljning av inventarier		-	102
Nettoinvesteringar i intressebolag		-367	-
Sålda intresseföretag		23	200 000
Investering av värdepapper		-278 065	-85 072
Försäljning av värdepapper		17 828	31 739
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-180 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		42 906	-16 585
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		130 000	90 719
Amortering av skuld till kreditinstitut		-347 712	-169 635
Lämnat koncernbidrag och aktieägartillskott		21 059	33 551
Utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-85 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-196 653	-130 365
Årets kassaflöde		-4 332	-3 326
Likvida medel vid årets början		32 389	35 715
Likvida medel vid årets slut		28 057	32 389
Outnyttjad checkräkningskredit		25 000	25 000
Outnyttjade krediter värdepapper		107 674	112 432

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2017, har godkänts av styrelsen den 23 april 2018 och kommer att föreläggas årsstämman den 30 maj 2018 för fastställande. Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 35 och 36, Aktier och andelar i och koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och postadressen till bolagets huvudkontor är Box 3343, 103 67 Stockholm. Skandrenting äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

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

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på styrelsens spetskompetens, historiska erfarenheter samt andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga



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

Klassificering m m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall och kommer att återbetalas under kommande år. I långfristiga räntebärande skulder ingår även formellt kortfristiga lån som omförhandlas löpande under kommande år.

Av totala fastighetsbeståndet har viss del klassificerats som finansiell lease, efter analys av avtalen för respektive fastighet. Totala bokförda värdet på dessa uppgår vid räkenskapsårets utgång till 884 114 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 318 (291) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde. Beskrivs även i not 4, Förvaltningsfastigheter.

Konsolideringsprinciper

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

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

Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag

utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

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

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

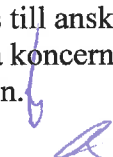
Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Hysesaviseringen bokförs i den period den avser. Hysesintäkter som har klassificerats som finansiell lease, redovisas som ränteintäkter under rubriken leasingverksamhet. Hysesintäkter 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.

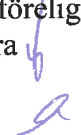
Finansiella intäkter och kostnader

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 realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IAS 39.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiell leasingfordran

IAS 17, som behandlar intäkter av leasingavtal.

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

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

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

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar som kan säljas

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

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

Derivat

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Övriga finansiella skulder

Upplåning

Finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier 5 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en intern värdering av hela fastighetsbeståndet. För vissa delar av beståndet har extern värdering skett. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.



Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Ersättningar till anställda

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



Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens fastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Förvaltningsfastigheter samt fastigheter som kredovisas som leasingfordran, klassificeras som fastigheter inkomstskattemässigt.

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

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 som inte har tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningarna väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt:

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

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



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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter

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



Anteciperade utdelningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Inventarier 5 år.

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

Finansiella garantier

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

Skatter

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



Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerad med respektive tillgångs redovisade värde.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt.

Räntetäckningsgrad

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



Not 2 Specifikation av omkostnader och fastighetskostnader

	Koncernen <u>2017</u>	<u>2016</u>
Omkostnader - Leasingverksamhet		
Driftkostnader	12 280	10 198
Fastighetsskatt	1 548	2 256
Summa	<u>13 828</u>	<u>12 454</u>
 Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet		
Driftkostnader	13 254	14 121
Mediakostnader	10 677	11 400
Reparation och underhåll	6 210	7 294
Fastighetsskatt	8 733	8 691
Arrendeavgifter	1 646	1 535
Övrigt	58	58
Summa	<u>40 578</u>	<u>43 099</u>



Not 3 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett arrendeavtal och ett lokalhyresavtal av operationell karaktär. Arrendeavtalet förfaller 2027 och lokalhyresavtalet förfaller 2019. I bokslutet 2017 redovisas en kostnad i koncernen på 3 691 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 datorer och personbilar.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

	Koncernen	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	120 432	127 239
1-5 år	432 159	444 244
>5år	209 367	289 948
	761 958	861 431

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



Not 4 Förvaltningsfastigheter och Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Ingående verkligt värde	2 459 036	2 154 537
Förvärv	-	220 327
Investering i befintliga fastigheter	5 469	5 793
Omklassificeringar från pågående arbete	2 868	35 278
Värdetförändring	92 064	43 101
Försäljning	-144 000	-
Utgående verkligt värde	2 415 437	2 459 036
Pågående nyanläggningar		
Ingående nedlagda kostnader	964	20 574
Under året nedlagda kostnader	7 162	15 668
Under året genomförda omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	-2 868	-35 278
Utgående nedlagda kostnader	5 258	964
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	897 107	875 303
Mark	227 049	216 912
Summa taxeringsvärde	1 124 156	1 092 215

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning enligt verkligt värde metoden. Värdetförändringarna 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 värdetförändringar 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 tio 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 %.

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

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängd 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

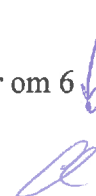
Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Kalkylräntekrav för diskontering av <u>framtida kassaflöden, %</u>	Direktavkastnings- krav för bedömning <u>av restvärde, %</u>
Kommersiella fastigheter	6,3-10,0	4,3-8,0

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,4 (8,7)%.

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2017 har koncernen investeringsåtaganden för ombyggnader om 6 MSEK.



Not 5 Andelar i intresseföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm			
Snellman Properties Oy	2412475-3	Helsingfors			
			Kapital- andel %	Rösträtts- andel % i moderföretaget	Redovisat värde i koncernen
Cryonite Holding AB			49,9	49,9	50
Snellman Properties Oy			50,0	50,0	11
Summa					61
					3 186

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

Koncernen
2017-12-31 2016-12-31

Akkumulerade värden

Ingående balans	3 661	129 718
Andel av resultat efter skatt	1 548	1 342
Utdelning	-1 996	-4 990
Försäljning under året	-27	-122 409
Utgående balans	3 186	3 661

Not 6 Ersättning till revisorerna

	Koncernen <u>2017</u>	<u>2016</u>	Moderbolaget <u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	424	423	424	423
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	63	-	63
Skatterådgivning	3	8	3	8
Summa	427	494	427	494

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

Not 7 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
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	2 002	1 835	2 002	1 835
Löner och ersättningar till övriga anställda	4 736	4 730	4 736	4 730
	<u>6 738</u>	<u>6 565</u>	<u>6 738</u>	<u>6 565</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 482	2 443	2 482	2 443
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	501	448	501	448
Pensionskostnader för övriga anställda	791	859	791	859
	<u>10 512</u>	<u>10 315</u>	<u>10 512</u>	<u>10 315</u>
Totalt	10 512	10 315	10 512	10 315

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

Utöver VD finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

Samtliga pensionsåtaganden är säkerställda genom premiefinansiering.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

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

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkt koncernföretag	751	2 581	29 489	35 524
Övriga finansiella intäkter	1 327	411	763	-
Summa	<u>2 078</u>	<u>2 992</u>	<u>30 252</u>	<u>35 524</u>

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	18 677	28 914	22 081	31 505
Ränta, övrigt	3 833	1 079	3 802	4 657
Räntor till koncernföretag	-	271	670	431
Övriga finansiella kostnader	993	563	281	224
Summa	<u>23 503</u>	<u>30 827</u>	<u>26 834</u>	<u>36 817</u>

Not 10 Resultat från värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utdelning, aktier	12 804	4 962	12 804	4 962
Nedskrivning fordringar intresseföretag	-5 237	-	-	-
Värdeförändring av långfristiga värdepapper, realiserade och orealiserade	236 174	161 395	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-	8 720	29 259
Summa	<u>243 741</u>	<u>166 357</u>	<u>21 524</u>	<u>34 221</u>

Not 11 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aktuella skattekostnader				
(-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-5 533	-	-5 534	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-332	-55	-332	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare ägare	-	40	-	-
Summa aktuell skatt	<u>-5 865</u>	<u>-15</u>	<u>-5 866</u>	<u>0</u>
Uppskjuten skattekostnad				
(-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-1 479	-159	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	25 698	-15 807	14 812	-109
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-8 845	-8 718	-999	-6 307
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	-51 959	-26 054	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-627	300	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-25 893	-9 482	-	-
Summa uppskjuten skatt	<u>-63 105</u>	<u>-59 920</u>	<u>13 813</u>	<u>-6 416</u>
Totalt redovisad skatt	<u>-68 970</u>	<u>-59 935</u>	<u>7 947</u>	<u>-6 416</u>
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	571 097	301 722	62 938	264 127
Skatt enligt gällande skattesats	-125 641	-66 378	-13 847	-58 218
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	70 186	33 642	24 307	56 354
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 467	-13 272	-1 181	-4 552
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 048	-14 109	-1 331	-
Uppskjuten skatt hänförlig till tidigare ägare	-	182	-	-
Redovisad effektiv skatt	<u>-68 970</u>	<u>-59 935</u>	<u>7 948</u>	<u>-6 416</u>

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

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2017-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-222 366	-222 366
Obeskattade reserver	-	-37 637	-37 637
Värdepapper	-	-108 812	-108 812
Derivat	2 233	-	2 233
Kvittning	-2 233	2 233	-
Summa	0	-366 582	-366 582

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2017-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-2 138	-2 138
Summa	0	-2 138	-2 138

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

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

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

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

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2017-01-01</u>	<u>Redovisat över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Balans per</u> <u>2017-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag			
Obeskattade reserver	-36 158	-1 479	-37 637
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärveliminering av fastighetsövervärden	-3 105	8 329	5 224
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-125 782	17 369	-108 413
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	8 845	-8 845	-
Värdepapper	-56 853	-51 959	-108 812
Derivat	2 860	-627	2 233
Värdetförändring fastigheter	-93 284	-25 893	-119 177
Summa	-303 477	-63 105	-366 582

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> <u>2017-01-01</u>	<u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2017-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	999	-999	-	-
Fastigheter ägda via KB	-16 950	-559	15 371	-2 138
Summa	-15 951	-1 558	15 371	-2 138

Not 12 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 500 177 (239 318) TSEK och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 2 132 068 (2 132 068) stycken.

Någon utspädning har ej skett under året.



Not 13 Hyresrätter och liknande rättigheter

	Koncernen <u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Utgående redovisat värde	28 064	28 064

Not 14 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 927	3 029	2 588	2 690
Försäljningar och utrangeringar	-	-102	-	-102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 927	2 927	2 588	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	<u>48</u>	<u>48</u>	<u>28</u>	<u>28</u>

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

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

I koncernen avser posten fordringar på koncernföretag; moderbolaget ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB. I moderbolaget avser posten därutöver, fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vid årets början	2 729	37 673	1 291 647	1 342 847
Utökad fordran under året	110	739	14 768	80 683
Amorterat / lösen	-	-35 683	-261 417	-140 799
Omklassificerad till kortfristig fordran	-	-	15 281	8 916
Bokfört värde vid årets utgång	2 839	2 729	1 060 279	1 291 647

Not 16 Finansiell leasingfordran

	Koncernen	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	1 173 702	1 275 323
Investering	17 283	16 459
Avyttring av fastighet	-271 138	-72 897
Amorteringar från kund	-35 733	-45 183
	<u>884 114</u>	<u>1 173 702</u>

Värdet på finansiell leasingfordran överensstämmer med fastigheternas bokförda värde. Marknadsvärdet på dessa fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 318 (292) MSEK.

Förfallostruktur

Inom ett år	28 917	34 851
1-5 år	180 954	363 968
>5år	674 243	774 883
	<u>884 114</u>	<u>1 173 702</u>

Not 17 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående värde	517 277	380 140	220 851	138 259
Försäljningar/förvärv	268 957	82 592	268 957	82 592
Årets värdeförändring	227 458	54 545	-	-
Utgående ackumulerat värde	1 013 692	517 277	489 808	220 851
Utgående redovisat värde, totalt	<u>1 013 692</u>	<u>517 277</u>	<u>498 808</u>	<u>220 851</u>
Varav noterade aktier:				
Redovisat värde	1 013 692	517 277	498 808	220 851
Börsvärde eller motsvarande	1 013 692	517 277	1 013 692	517 277

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

Not 18 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående värde	180 971	1 133	180 000	-
Tillkommande fordringar	30 310	180 000	-	180 000
Avgående fordringar, amorteringar	-162	-162	-	-
Omklassificeringar	-180 000	-	-180 000	-
Utgående ackumulerat värde	31 119	180 971	0	180 000

Not 19 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar. Förfallen fordran om 781 TSEK har erlagts i januari 2018.

Koncernen	2017	2016
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	4 251	10 714
31-60 dagar	3	776
61-90 dagar	-	-
91 dagar -	794	7 820
Summa	5 048	19 310
	5 048	19 310
Osäkra kundfordringar	-13	-7 795
Kundfordringar netto	5 035	11 515

2017 års resultat för koncernen har belastats med 0 (133) TSEK avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald finansieringskostnad	1 400	1 292	-	-
Förutbetalda hyror och arrende	986	961	574	550
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	3 553	3 681	1 631	891
Upplupna hyresintäkter	4 369	3 312	202	228
Summa	10 308	9 246	2 407	1 669

Not 21 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen ägs av Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen och moderbolaget

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av moderbolaget Skandrenting AB för 7 745 (9 068) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 28 737 (32 943) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 751 (2 581) TSEK. Reverserna löper med ränta om 4-8%.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

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

Not 22 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 4, Förvaltningsfastigheter. Skandrentingkoncernen redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Klassificering av förvärv

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Årets förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

A

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 318 (291) MSEK, per 2017-12-31.

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 svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3343, 103 67 Stockholm. Besöksadressen är Drottninggatan 89, plan 14. Koncernredovisningen för år 2017 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen <u>2017</u>	<u>2016</u>	Moderbolaget <u>2017</u>	<u>2016</u>
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet				
Realisationsresultat försäljning anläggningstillgångar	118 430	75	8 134	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	92 064	43 101	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	1 548	1 343	-	-
Summa	<u>212 042</u>	<u>44 519</u>	<u>8 134</u>	<u>0</u>

Not 25 Aktiekapital

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

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

Aktierna är fullbetalda.

Not 26 Finansiella risker och finanspolicyer

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

Finanspolicy

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

Kapitalrisk

Skandrenting har historiskt genererat ett stort positivt kassaflöde. Belåningsgraden för räntebärande hyresavtal låg tidigare på 90-95% men har succesivt minskat betydligt. Belåningsgraden totalt uppgår till 47% varav det för finansiella leasingavtal är 83%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 15%, efter lämnade koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick till 43,4% per 2017-12-31.

Refinansieringsrisk

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

Likviditetsrisk

Skandrenting har per årsskiftet en god likviditet. Utöver de likvida medlen om 85,9 (61,9) MSEK, avser värdepappersinnehaven börsnoterade aktier som kan säljas med kort varsel om behov av detta finns. Marknadsvärdet på dessa aktier uppgick per 2017-12-31 till 1 013,7 (517,3) MSEK. ✓



Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Skulder värderade till till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2017-12-31					
Fordringar på närstående	10 476	-	-	-	10 476
Fordringar på intresseföretag	367	-	-	-	367
Kundfordringar	5 048	-	-	-	5 048
Finansiella leasingfordringar	884 114	-	-	-	884 114
Värdepapper	-	1 013 692	-	-	1 013 692
Andra långfristiga fordringar	31 119	-	-	-	31 119
Likvida medel	85 886	-	-	-	85 886
Summa fordringar	1 017 010	1 013 692	0	0 2 030 702	
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	2 126 919	2 126 919
Derivatinstrument	-	-	10 151	-	10 151
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	59 529	59 529
Leverantörsskulder	-	-	-	8 816	8 816
Summa skulder	0	0	10 151	2 195 264	2 205 415
2016-12-31					
Fordringar på närstående	11 384	-	-	-	11 384
Fordringar på intresseföretag	10 597	-	-	-	10 597
Kundfordringar	11 515	-	-	-	11 515
Finansiella leasingfordringar	1 173 702	-	-	-	1 173 702
Värdepapper	-	517 277	-	-	517 277
Andra långfristiga fordringar	180 971	-	-	-	180 971
Likvida medel	61 891	-	-	-	61 891
Summa fordringar	1 450 060	517 277	0	0 1 967 337	
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	2 548 003	2 548 003
Derivatinstrument	-	-	13 000	-	13 000
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	121 958	121 958
Leverantörsskulder	-	-	-	18 059	18 059
Summa skulder	0	0	13 000	2 688 020	2 701 020

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2017-12-31				
Kundfordringar	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	367	-	-	367
Värdepapper	-	489 808	-	489 808
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-
Likvida medel	<u>28 057</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28 057</u>
Summa fordringar	28 424	489 808	0	518 232
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 050 976	1 050 976
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	32 700	32 700
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>737</u>	<u>737</u>
Summa skulder	0	0	1 084 413	1 084 413
2016-12-31				
Kundfordringar	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	10 598	-	-	10 598
Värdepapper	-	220 851	-	220 851
Andra långfristiga fordringar	180 000	-	-	180 000
Likvida medel	<u>32 389</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32 389</u>
Summa fordringar	222 987	220 851	0	443 838
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 342 203	1 342 203
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	86 084	86 084
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>445</u>	<u>445</u>
Summa skulder	0	0	1 428 732	1 428 732

Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 57% 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 8,3 MSEK.

Prisrisk

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2017, 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 tryggt under hyrestiden varför stor vikt läggs vid hyresgästens betalningsförmåga, oavsett om hyresavtalen avser uthyrning av fastighet som klassificeras som förvaltningsfastigheter eller som finansiell leasingfordran. I det fall att den tilltänkta hyresgästen inte bedöms vara tillräckligt stark behöver kunden komplettera med moderbolagsborgen eller liknande säkerhet. Hyresgästerna följs även upp kontinuerligt genom kreditbevakning.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Skandrenting bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 2 186 448 (2 669 961) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 85 886 (61 891) TSEK uppgick till 2 100 562 (2 608 070) TSEK.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 4,2 (4,8) år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 89 (91) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 604 207 TSEK. Dessa är formellt kortfristiga lån men redovisas som långfristiga lån då avsikten är att de skall förnyas.

Skandrenting har sedvanliga covenant, vilka är uppfyllda vid årsskiftet.

Koncernen 2017-12-31	0-1 år	2-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
Förfallostruktur lån	59 467	1 452	246 321	85 651	343 317
Räntekostnader *	35 577	69 216	64 072	59 131	78 760
Leverantörsskulder	8 816	-	-	-	-
Övriga skulder	14 783	-	-	-	-
Summa:	118 643	70 668	310 393	144 782	422 077

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

<u>Moderbolaget 2017-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	32 700	814 336	85 142	20 967	130 530
Räntekostnader *	21 125	40 667	37 793	35 158	47 564
Leverantörsskulder	737	-	-	-	-
Övriga skulder	534	-	-	-	-
Summa	<u>55 096</u>	<u>855 003</u>	<u>122 935</u>	<u>56 125</u>	<u>178 094</u>

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

* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Not 27 Ställda säkerheter

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
För egna skulder samt pensionsförpliktelser				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	979 233	1 108 231	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	344 302	362 812	-	-
Banktillgodohavanden	15 864	15 487	-	-
Noterade aktier	760 444	482 044	395 500	192 245
Aktier i koncernföretag	-	-	109 119	163 021
Reversfordran	-	2 729	-	2 729
Intern reversfordran	-	-	929 281	1 126 294
Summa	<u>2 099 843</u>	<u>1 971 303</u>	<u>1 433 900</u>	<u>1 484 289</u>

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	6 478	6 448	4 416	5 660
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	375	310	375	310
Förutbetalda hyresintäkter	45 334	51 623	46	40
Övriga poster	1 908	3 672	939	497
Summa	<u>54 095</u>	<u>62 053</u>	<u>5 776</u>	<u>6 507</u>

Not 29 Intäkternas fördelning

	Moderbolaget	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	728	710
Förvaltning, koncernföretag	7 745	9 068
Summa	<u>8 473</u>	<u>9 778</u>
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	8 134	188
Kontorsservice	66	82
Försäkringsersättning	2 419	222
Övriga intäkter	181	123
Summa	<u>10 800</u>	<u>615</u>

Not 30 Aktierelaterade ersättningar till anställda

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget <u>2017</u>	<u>2016</u>
Ned- och uppskrivning av andelar i dotterbolag	-	-20 048
Utdelningar från dotterbolag	18 000	17 000
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	1 828	2 404
	<u>19 828</u>	<u>-644</u>

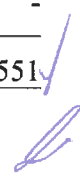
Not 32 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget <u>2017</u>	<u>2016</u>
Utdelningar	1 996	4 990
Realisationsresultat vid försäljningar	-32	199 790
Nedskrivningar	-5 236	-
	<u>-3 272</u>	<u>204 780</u>

Nedskrivning avser fordran på Snellman Properties Oy.

Not 33 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget <u>2017</u>	<u>2016</u>
Erhållna koncernbidrag	25 952	33 551
Lämnade koncernbidrag	-4 893	-
	<u>21 059</u>	<u>33 551</u>



Not 34 Aktier i koncernföretag

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital-andel %</u>	<u>Rösträts-andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
Svenstorp Vårdhem AB	556691-2233	Stockholm	100	100	1 000	12 362
SKR Lager 102 AB	556737-9119	Stockholm	51	51	510	51
SKR Hörnfors AB	556715-5139	Stockholm	100	100	1 000	17 598
SKR Släggan AB	556720-8805	Stockholm	100	100	1 000	1 276
SKR Skavstafastigheter AB	556736-3063	Stockholm	100	100	1 000	20 789
SKR Fabriksvägen AB	556801-9987	Stockholm	100	100	1 000	100
Odin Friskvård AB	556794-4862	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Glashyttan AB	556732-9924	Stockholm	100	100	1 000	17 690
SKR Vision 200 AB	556541-1179	Stockholm	100	100	18 837 959	41 793
Skandrenting Property AB	556582-2391	Stockholm	100	100	1 000	59 300
Norra Fältet AB	556668-2729	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Fastigheter Halmstad AB	556701-5861	Stockholm	100	100	1 000	24 231
SKR Vårdfastigheter AB	556669-8188	Stockholm	100	100	1 000	13 446
SKR Stampen 4:43 AB	556659-3140	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Instrumentet AB	556726-1911	Stockholm	100	100	1 000	39 722
SKR Fasadvägen AB	559056-7599	Stockholm	100	100	500	50
SKR Spallation AB	559056-7623	Stockholm	100	100	500	50
Skandinavisk Fastighetsrenting AB	556298-5019	Stockholm	100	100	1 000	30 625
Summa						279 383

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	274 183	215 384
-Förvärv och tillskott	5 200	58 822
-Nedskrivning	-	-23
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>279 383</u>	<u>274 183</u>

Not 35 Andelar i koncernföretag

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Bokfört värde</u>
KB Växjö Gamla Mejeriet 2	969619-8887	Växjö	200
SKR Lager 26 KB	969665-9805	Stockholm	-
SKR Lager 27 KB	969665-9813	Stockholm	6 801
SKR Grävskopan 5 KB	969672-6885	Stockholm	8 976
SKR Trombonen 2 KB	969672-6927	Stockholm	3 730
SKR Lager 34 KB	969666-0886	Stockholm	4 001
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	67 997
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	799
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	799
Summa			93 303

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	147 206	182 559
Årets förändringar		
-Värdereglering	-	-20 000
-Försäljning	-53 903	-15 353
	<u>93 303</u>	<u>147 206</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
	<u>93 303</u>	<u>147 206</u>
Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	<u>93 303</u>	<u>147 206</u>

Not 36 Uppskrivningsfond

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingående saldo	62 000	82 000
Nedskrivning av uppskrivet belopp	-	-20 000
	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>
Utgående saldo		
	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

Eventualförpliktelser

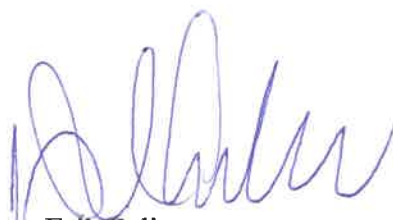
	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Eventualförpliktelser				
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	-	-	1 369	3 732
Borgen för dotterbolag	-	-	657 938	674 888
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>659 307</u>	<u>678 620</u>

Moderbolaget har för merparten av kreditengagemangen pantsatta konton för hyresinbetalningar.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2018-05-30, för fastställelse.

Stockholm 2018-04-23


Johannes Nyberg
Verkställande direktör


Erik Selin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandrenting AB för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skandrenting AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 27 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor