

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

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018**

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 2018. 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 2018 bestod av 46 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 30%.

#### *Fastighetsbeståndet*

Vid utgången av 2018 ägde Skandrentingkoncernen 45 (43) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till cirka 273 000 (272 000) 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 940 310 (884 114) 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 339 (318) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Koncernens rörelseresultat för 2018 uppgick till 197,1 (345,9) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 112,6 (571,1) MSEK. Den orealiserade värdeförändringen av Andra långfristiga värdepapper var under året -124,8 MSEK, jämfört med 227,5 MSEK föregående år.

Under senare delen av 2018 har börsnedgångar medfört att resultatet belastats med orealiserade värdeförändringar. Vid bokslutets upprättande har aktieportföljen, avseende kvarvarande värdepapper, ökat med 187 MSEK, jämfört med värdet per årsskiftet. Under början av 2019 har även avyttringar medfört realiserade värdeförändringar om 40 MSEK.

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

Koncernen har förvärvat tre fastigheter och sålt en fastighet. Försäljningen medförde inte någon större resultatpåverkan.

Ett av förvärven avsåg mark i Lund där det ska byggas en ny forskningsanläggning, ESS Campus, vilken kommer att uppföras av Skanska Sverige AB. Samtidigt med köpeavtalet och entreprenadkontraktet tecknades även ett långt hyresavtal med European Spallation Source ERIC, ESS. ESS Campus skall hysa forskningsanläggningens anställda, besökande forskare och supportfunktioner. ESS Campus består av kontor, laboratorier och verkstäder. Inflyttning beräknas till årsskiftet 2020/2021. Beräknad investering uppgår till cirka 630 MSEK och finansieras huvudsakligen av Svensk Exportkredit samt Nordiska Investeringsbanken.

### **Årets resultat**

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 170 509 (135 536) TSEK, vilket motsvarar 80 (64) SEK per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 112 654 (502 127) TSEK, motsvarande 52 (235) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med

64 327 (92 064) TSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med -124 822 (227 458) TSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 2 516 (2 849) TSEK.

Realiserade värdeförändringar uppgår till 77 TSEK avseende förvaltningsfastigheter.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 155 178 (162 013) TSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 34 211 (40 578) TSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 56 993 (59 434) TSEK. Räntekostnaderna för dessa uppgick till 16 468 (17 551) TSEK under året.

Rörelseresultatet har minskat till 197 049 (345 932) TSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till 37 864 (100) TSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till -124 822 (227 458) TSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 2 516 (2 849) TSEK.

### **Kassaflöde och finansiell ställning**

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 4 883,6 (4 674,6) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 152,1 (2 028,2) MSEK och dels med skulder om 2 731,5 (2 646,4) MSEK, varav 2 270,8 (2 186,5) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 160,5 (160,5) MSEK.

### **Likviditet**

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 86,8 (85,9) MSEK samt beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 136 (108) 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 2018 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 133,0 (12,6) MSEK, varav förvärv 98,0 (0) MSEK. Därutöver har 70,5 (17,3) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran.

3 (0) fastigheter har förvärvats under 2018.

### **Försäljningar**

2018 såldes 1 fastighet till ett sammanlagt värde om 65 (415,1) MSEK. Avyttringarna medförde en total resultateffekt om 77 TSEK i koncernen.

## Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b><u>Koncernen</u></b>					
Resultat leasingverksamhet	28 559	36 189	29 827	30 836	32 835
Driftöverskott fastighetsverksamhet	120 967	121 435	105 579	108 693	120 146
Förvaltningsresultat	170 509	135 536	102 776	178 061	156 690
Resultat efter finansiella poster	112 607	571 097	301 722	367 011	287 678
Balansomslutning	4 883 602	4 674 623	4 480 843	4 213 843	4 375 676
Synlig soliditet i %	44	43	31	30	26
Avkastning på totalt kapital %	4	8	4	4	6
Avkastning på eget kapital %	6	35	20	28	24
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	48	51	56	58	65
Belåningsgrad leasingfordringar %	79	83	85	85	86
Belåningsgrad totala tillgångar %	46	47	60	62	67
Räntetäckningsgrad ggr	6	11	4	6	4
Antal anställda	8	8	8	8	8
<b><u>Moderbolaget</u></b>					
Rörelseintäkter	7 248	19 273	10 393	11 337	18 036
Rörelseresultat	-12 169	382	-5 988	-4 186	3 563
Resultat efter finansiella poster	91 803	41 879	231 076	82 051	64 596
Balansomslutning	2 489 131	2 362 752	2 390 454	2 261 346	2 514 063
Synlig soliditet i %	42	40	31	25	24
Avkastning på eget kapital i %	6	7	43	15	10
Antal anställda	8	8	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga större väsentliga händelser har skett under inledande delen av 2019.

## Miljöfrågor

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

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

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

## **Möjligheter och risker**

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

### *Hyror och kunder*

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

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Skandrenting att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99% (99%). Under året har inga kundförluster belastat rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för cirka 44% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är sex 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 10 år, för de finansiella leasingfordringarna.

### *Skuldförvaltning och riskhantering*

Skandrentings största finansiella risk är en situation då finansieringsmarknaden inte fungerar och bolaget får problem att refinansiera lån. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Skandrentings genomsnittliga kreditbindning uppgick till 4,3 (4,2) 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 54 (57) %. Koncernens balansomslutning 2018 var 4 883,6 (4 674,6) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 2 152,1 (2 028,2) MSEK, vilket innebär en soliditet på 44 (43) %.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 2 270,8 (2 186,5) MSEK. Dessa skulder består 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 2 516 (2 849) TSEK.

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan, såväl som att hyrorna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 10 MSEK. Av Skandrentings totala lånestock med ränteexponering vid årsskiftet, har 91 procent (89 procent) räntebindning om 3 månader. För mer information se not 25, 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.

#### *Värdetförändringar förvaltningsfastigheter*

Skandrenting redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdetförändringar 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 +/- 128 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	9,6
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter	+/- 1 procent	0,1
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	25,6


### **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 68% av fastigheterna, som gjorts bland annat av Forum Fastighetsekonomi samt Svefa. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

### *Hyresinbetalningar*

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



#### *Drift- och underhållsutbetalningar*

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

#### *Direktavkastning*

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

### **Värdepapper**

Bolaget förvaltar värdepapper. Bolagets placeringar utgörs av innehav i bolag noterade av Nasdaq. Totalt anskaffningsvärde uppgår till 811,1 (489,8) MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 1 210,1 (1 013,7) MSEK.

### **Skatt**

Skandrentingkoncernen redovisar en skattekostnad om 0 (69,0) MSEK, varav aktuell skatt om 12,1 (5,9) MSEK. Aktuell skatt har beräknats utifrån skattesatsen om 22,0%. 2018 har uppskjutna skatter omvärderats med tanke på att bolagsskatten kommer att ändras till 20,6%, från tidigare 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 2019. Det finns en aktiefälla, uppgående till 3,7 (29,3) MSEK per 2018-12-31.

### **Ägarförhållanden**

Bolaget ägdes under hela 2018 av Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586, med säte i Göteborg.

### **Egna aktier**

Bolaget äger inga egna aktier.

### **Framtida utveckling**

2019 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	584 500 318
Årets resultat	109 602 787
	<hr/>
	694 103 105
	<hr/>
	kronor

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	694 103 105
	<hr/>
	694 103 105
	<hr/>
	kronor



Koncernens rapport över totalresultat	Not	2018	2017
<b>Leasingverksamhet</b>			
Ränteintäkter		56 993	59 434
Räntekostnader		-16 468	-17 551
<b>Räntenetto</b>		40 525	41 883
Omkostnader	2	-11 966	-13 828
<b>Driftöverskott leasingverksamhet</b>		28 559	28 055
Realisationsresultat leasingfordringar		-	8 134
<b>Resultat leasingverksamhet</b>		28 559	36 189
<b>Fastighetsverksamhet</b>			
Hysesintäkter	3	155 178	162 013
Fastighetskostnader	2, 3	-34 211	-40 578
<b>Driftöverskott fastighetsverksamhet</b>		120 967	121 435
Värdoförändring förv.fastigheter, realiserade		77	110 298
Värdoförändring förv.fastigheter, orealiserade	4	64 327	92 064
Övriga rörelseintäkter		1 351	3 440
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5	2 006	1 548
<b>Resultat fastighetsverksamhet</b>		188 728	328 786
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7	-20 237	-19 043
<b>Rörelseresultat</b>		197 049	345 932
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8, 21	5 899	2 078
Finansiella kostnader	9	-21 506	-23 503
Resultat värdepapper	10	-71 351	243 741
Värdoförändring derivat, orealiserade		2 516	2 849
<b>Finansnetto</b>		-84 442	225 165
<b>Resultat före skatt</b>		112 607	571 097
Skatt	11	47	-68 970
<b>Årets resultat</b>		112 654	502 127
<b>Årets totalresultat</b>		112 654	502 127

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		110 760	500 177
Innehav utan bestämmande inflytande		1 894	1 950
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		110 760	500 177
Innehav utan bestämmande inflytande		1 894	1 950
Förvaltningsresultat före skatt		170 509	135 536
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		80	64
Resultat efter skatt per aktie, kr	12	52	235

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

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Hysesrätter och liknande rättigheter	13	28 064	28 064

<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>28 064</b>	<b>28 064</b>
---	--	---------------	---------------

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	4	2 530 437	2 415 437
-------------------------	---	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar	4	3 013	5 258
-------------------------	---	-------	-------

Inventarier	14	48	48
-------------	----	----	----

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 533 498</b>	<b>2 420 743</b>
---	--	------------------	------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	15	2 955	2 839
-------------------------------	----	-------	-------

Andelar i intresseföretag	5	13 535	3 186
---------------------------	---	--------	-------

Fordringar hos intresseföretag		367	367
--------------------------------	--	-----	-----

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	1 210 121	1 013 692
--	----	-----------	-----------

Finansiell leasingfordran	17	909 672	855 197
---------------------------	----	---------	---------

Andra långfristiga fordringar	18	32 174	31 119
-------------------------------	----	--------	--------

<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 168 824</b>	<b>1 906 400</b>
--	--	------------------	------------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 730 386</b>	<b>4 355 207</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar**

Kundfordringar	19	6 808	5 048
----------------	----	-------	-------

Fordringar hos koncernföretag	21	6 623	7 637
-------------------------------	----	-------	-------

Finansiell leasingfordran	17	30 638	28 917
---------------------------	----	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar		13 019	181 620
--------------------------------	--	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9 335	10 308
--	----	-------	--------

Likvida medel		86 793	85 886
---------------	--	--------	--------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>153 216</b>	<b>319 416</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 883 602</b>	<b>4 674 623</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

*Handwritten signature*

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	24	106 603	106 603
Balanserad vinst inklusive årets resultat		2 008 061	1 897 302
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 114 664</u>	<u>2 003 905</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		37 404	24 308
<b>Totalt eget kapital</b>		<u>2 152 068</u>	<u>2 028 213</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	354 441	366 582
Skulder till kreditinstitut	25	2 205 442	2 116 557
Övriga långfristiga skulder	25	-	10 362
Derivat	25	7 635	10 151
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 567 518</u>	<u>2 503 652</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25, 26	65 327	59 529
Leverantörsskulder	25	22 176	8 816
Aktuella skatteskulder		6 844	5 535
Övriga skulder		14 737	14 783
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	54 932	54 095
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>164 016</u>	<u>142 758</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>4 883 602</u>	<u>4 674 623</u>



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>106 603</b>	<b>1 270 126</b>	<b>1 376 729</b>	<b>22 358</b>	<b>1 399 087</b>
Årets resultat	-	500 177	500 177	1 950	502 127
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>500 177</b>	<b>500 177</b>	<b>1 950</b>	<b>502 127</b>
Aktieägartillskott	-	127 000	127 000	-	127 000
Lämnat koncernbidrag	-	-	-	-	-
Skatteeffekt av koncernbidrag	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>127 000</b>	<b>127 000</b>	<b>-</b>	<b>127 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>106 603</b>	<b>1 897 302</b>	<b>2 003 905</b>	<b>24 308</b>	<b>2 028 213</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>106 603</b>	<b>1 897 302</b>	<b>2 003 905</b>	<b>24 308</b>	<b>2 028 213</b>
Årets resultat	-	110 760	110 760	1 894	112 654
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>110 760</b>	<b>110 760</b>	<b>1 894</b>	<b>112 654</b>
Aktieägartillskott	-	-	-	11 202	11 202
Utdelning	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 202</b>	<b>11 202</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>106 603</b>	<b>2 008 061</b>	<b>2 114 664</b>	<b>37 404</b>	<b>2 152 068</b>

AA 8

<b>Koncernens rapport över kassaflöden</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		197 049	345 932
Amortering från leasingkund		29 061	35 733
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	28	-66 410	-212 042
Erhållen ränta		5 899	2 001
Erhållen utdelning		27 845	12 804
Betald ränta		-22 185	-23 503
Betald inkomstskatt		-10 785	-394
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>160 474</b>	<b>160 531</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		171 436	20 846
Förändring rörelseskulder		12 270	-15 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>344 180</b>	<b>165 886</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter och inventarier		-100 686	-29 914
Sålda fastigheter / dotterföretag		65 643	533 381
Förvärvade fastigheter / dotterföretag		-99 293	-
Förvärvade intresseföretag		-9 092	-
Sålda intresseföretag		-	22
Utbetald utdelning från intresseföretag		749	1 996
Investering av värdepapper		-368 825	-278 065
Försäljning av värdepapper		73 200	17 828
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 333	-30 788
Avyttring / amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		162	162
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-439 475</b>	<b>214 622</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån hos kreditinstitut		204 785	139 300
Amortering/lösen av skuld till kreditinstitut		-108 583	-495 813
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>96 202</b>	<b>-356 513</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>907</b>	<b>23 995</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>85 886</b>	<b>61 891</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>86 793</b>	<b>85 886</b>
Outnyttjad checkräkningskredit		55 000	30 000
Outnyttjade krediter värdepapper		80 723	77 674

<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	21, 29	6 581	8 473
Övriga rörelseintäkter	29	667	10 800
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<u>7 248</u>	<u>19 273</u>
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7	-5 908	-6 680
Personalkostnader	7, 30	-13 509	-12 211
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<u>-19 417</u>	<u>-18 891</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-12 169	382
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	44 086	19 828
Resultat från andelar i intresseföretag	32	749	-3 273
Resultat från övriga värdepapper	10	53 471	21 524
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8, 21	25 895	30 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	9, 21	-20 229	-26 834
		<u>103 972</u>	<u>41 497</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		91 803	41 879
Bokslutsdispositioner	33	33 583	21 059
Skatt	11	-15 783	7 948
<b>Årets vinst</b>		<u>109 603</u>	<u>70 886</u>

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

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	14	28	28
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i koncernföretag	34	300 043	279 383
Andelar i koncernföretag	35	99 738	93 303
Fordringar hos intresseföretag		367	367
Fordringar hos koncernföretag	15	1 071 068	1 060 279
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	811 059	489 808
Andelar i intresseföretag	5	9 153	61
		<hr/>	<hr/>
		2 291 428	1 923 201
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 291 456</b>	<b>1 923 229</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		13	-
Fordringar hos koncernföretag	21	168 991	228 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 008	2 407
Övriga kortfristiga fordringar		80	180 111
Likvida medel		26 583	28 057
		<hr/>	<hr/>
		197 675	439 523
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>197 675</b>	<b>439 523</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 489 131</b>	<b>2 362 752</b>

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	24	106 603	106 603
Uppskrivningsfond	36	62 000	62 000
Reservfond		187 518	187 518
		<hr/>	<hr/>
		356 121	356 121
 <u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		584 501	513 614
Årets vinst		109 603	70 886
		<hr/>	<hr/>
		694 104	584 500
 <b>Summa eget kapital</b>		 1 050 225	 940 621
		<hr/>	<hr/>
<b>Obeskattade reserver</b>		17 000	-
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	25	1 078 827	1 050 976
Uppskjuten skatteskuld	11	5 912	2 138
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		1 084 739	1 053 114
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		31 319	32 700
Leverantörsskulder		549	737
Skulder till koncernföretag	21	292 743	323 737
Aktuella skatteskulder		6 844	5 533
Övriga kortfristiga skulder		452	534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	5 260	5 776
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		337 167	369 017
 <b>Summa eget kapital och skulder</b>		 2 489 131	 2 362 752
		<hr/>	<hr/>

*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>
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 603</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>386 614</b>	<b>742 735</b>
Årets resultat	-	-	-	-	70 886	70 886
Förskjutning reserver	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	127 000	127 000
Utdelning	-	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 603</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>584 500</b>	<b>940 621</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 603</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>584 501</b>	<b>940 622</b>
Årets resultat	-	-	-	-	109 603	109 603
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 603</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>694 104</b>	<b>1 050 225</b>

*Handwritten signature*



<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-12 169	382
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	28	-77	-8 134
Erhållen ränta		25 895	30 252
Erhållna utdelningar		72 680	34 628
Betald ränta		-20 229	-26 834
Betald inkomstskatt		-10 699	-331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>55 401</b>	<b>29 963</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		231 433	177 018
Förändringar rörelseskulder		-31 780	-57 566
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>255 054</b>	<b>149 415</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		-77 737	24 212
Förvärvade koncernföretag		-22 935	-
Sålda koncernföretag		71 808	279 275
Nettoinvesteringar i intressebolag		-9 092	-367
Sålda intresseföretag		-	23
Investering av värdepapper		-368 825	-278 065
Försäljning av värdepapper		73 200	17 828
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-333 581</b>	<b>42 906</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån hos kreditinstitut		105 991	130 000
Amortering av skuld till kreditinstitut		-79 521	-347 712
Lämnat/erhållet koncernbidrag och aktieägartillskott		50 583	21 059
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>77 053</b>	<b>-196 653</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 474</b>	<b>-4 332</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>28 057</b>	<b>32 389</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26 583</b>	<b>28 057</b>
Outnyttjad checkräkningskredit		50 000	25 000
Outnyttjade krediter värdepapper		80 723	77 674

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2018, har godkänts av styrelsen den 24 april 2019 och kommer att föreläggas årsstämman den 29 maj 2019 för fastställande. Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 34 och 35, Aktier och andelar i 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 940 310 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 339 (318) 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 företagens nettotillgångar.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Hyresintäkter**

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

#### **Intresseföretag**

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



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

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

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

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

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

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

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

#### **Finansiella instrument**

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet 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 värdkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

#### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**


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

#### **Övriga finansiella skulder**

##### *Upplåning*

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

##### *Leverantörsskulder*

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

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier      5 år

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

### **Nedskrivningar**

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

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

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

### *Återföring av nedskrivningar*

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

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Ersättningar till anställda**

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

### **Avsättningar**

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

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

### **Skatter**

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens fastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Förvaltningsfastigheter samt fastigheter som redovisas 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 företaget utan noterade värdepapper så har Skandrentingkoncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

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

#### **Nya standarder vilka trätt i kraft 2018 och som tillämpas av koncernen, IFRS 9**

Finansiella instrument hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. IFRS 9 ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. I enlighet med standardens övergångsregler, räknas inte jämförelsetalen om för 2017. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning, varför de nya reglerna i IFRS 9 avseende säkringsredovisning inte har påverkat koncernen. Vidare får inte heller den nya nedskrivningsmodellen, som bygger på förväntade kreditförluster istället för inträffade kreditförluster, någon väsentlig påverkan på koncernen då kundförlusterna varit låga och med tanke på fordringarnas riskkaraktär förväntas dessa vara låga även framåttriktat. Införandet av IFRS 9 har således inte fått någon påverkan på koncernens resultat och ställning.

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

Nya standarder och tolkningar väntas påverka koncernens finansiella rapporter på följande sätt: IFRS 16 Leasingavtal ersätter från med 1 januari 2019 IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden får en påverkan för leasetagare då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Att även operationella leasingavtal skall redovisas i balansräkningen. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. IFRS 16 kommer att påverka koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare.

Bolaget har identifierat arrendeavgift och lokalhyra som de mest väsentliga avtalen. Bedömningen är att införandet kommer att ha begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då kostnaden för arrendeavgiften och lokalhyran uppgår till mindre än 4 MSEK

för 2018 och förväntas vara i samma nivå för 2019.

För ytterligare information om koncernens leasingavtal, se not 3.

Övriga nya och ändrade standarder från IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### **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 obeskickade 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>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Omkostnader - Leasingverksamhet</b>		
Driftkostnader	10 708	12 280
Fastighetsskatt	1 258	1 548
<b>Summa</b>	<u>11 966</u>	<u>13 828</u>
<b>Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet</b>		
Driftkostnader	11 722	13 254
Mediakostnader	8 439	10 677
Reparation och underhåll	4 316	6 210
Fastighetsskatt	8 087	8 733
Arrendeavgifter	1 646	1 646
Övrigt	1	58
<b>Summa</b>	<u>34 211</u>	<u>40 578</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 2022. I bokslutet 2018 redovisas en kostnad i koncernen på 3 805 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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	141 924	120 432
1-5 år	430 757	432 159
>5år	159 738	209 367
	<u>732 419</u>	<u>761 958</u>

\* Avser hyresintäkter under perioden 0-10 år.

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

**Not 4 Förvaltningsfastigheter och Pågående nyanläggningar**

	Koncernen	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående verkligt värde	2 415 437	2 459 036
Förvärv	98 000	-
Investering i befintliga fastigheter	27 670	5 469
Omklassificeringar från pågående arbete	4 762	2 868
Omklassificeringar till Finansiell leasingfordran	-14 759	-
Värdeförändring	64 327	92 064
Försäljning	-65 000	-144 000
	<u>2 530 437</u>	<u>2 415 437</u>
<b>Pågående nyanläggningar</b>		
Ingående nedlagda kostnader	5 258	964
Under året nedlagda kostnader	2 517	7 162
Under året genomförda omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	-4 762	-2 868
	<u>3 013</u>	<u>5 258</u>
<b>Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter</b>		
Byggnader	902 488	897 107
Mark	234 113	227 049
	<u>1 136 601</u>	<u>1 124 156</u>

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

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

Per bokslutsdagen har Skandrenting gjort värderingar baserade på en kassaflödesanalysmodell

innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognostiserbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsutbetalningar samt restvärdet är 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 förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

#### *Drift- och underhållsutbetalningar*

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

#### *Direktavkastning*

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

	Kalkylräntekrav för diskontering av <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 8,1 (8,4)%.

#### *Investeringsåtaganden*

Per den 31 december 2018 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnader och ombyggnationer om 588 MSEK. Beviljade krediter finns för dessa. #6

**Not 5 Andelar i intresseföretag**

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm			
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge			
Snellman Properties Oy	2412475-3	Helsingfors			
			<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel % i moderföretaget</u>	<u>Redovisat värde i moderföretaget</u>
					<u>Antal andelar</u>
					<u>Redovisat värde i koncernen</u>
Cryonite Holding AB	49,9	49,9	50	499	4 438
Selihof AB	44,9	44,9	9 092	449	9 086
Snellman Properties Oy	50,0	50,0	11	500	11
Summa			9 153		13 535

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

Koncernen  
2018-12-31    2017-12-31

**Akkumulerade värden**

Ingående balans	3 186	3 661
Förvärv och tillskott under året	9 092	-
Andel av resultat efter skatt	2 006	1 548
Utdelning	-749	-1 996
Försäljning under året	-	-27
<b>Utgående balans</b>	<b>13 535</b>	<b>3 186</b>

**Not 6 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	430	424	430	424
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	-	20	-
Skatterådgivning	70	3	70	3
Summa	520	427	520	427

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	4	4	4	4
	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 359	2 002	3 359	2 002
Löner och ersättningar till övriga anställda	4 532	4 736	4 532	4 736
	<u>7 891</u>	<u>6 738</u>	<u>7 891</u>	<u>6 738</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 896	2 482	2 896	2 482
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	565	501	565	501
Pensionskostnader för övriga anställda	918	791	918	791
	<u>4 379</u>	<u>3 774</u>	<u>4 379</u>	<u>3 774</u>
<b>Totalt</b>	<b>12 270</b>	<b>10 512</b>	<b>12 270</b>	<b>10 512</b>

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valutakursdifferenser	-77	-	-	-
Ränteintäkt koncernföretag	1 553	751	22 765	29 489
Övriga finansiella intäkter	4 423	1 327	3 130	763
Summa	<u>5 899</u>	<u>2 078</u>	<u>25 895</u>	<u>30 252</u>

**Not 9 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valutakursdifferenser	-679	-	-679	-
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	18 118	18 677	17 583	22 081
Ränta, övrigt	2 530	3 833	2 499	3 802
Räntor till koncernföretag	-	-	-	670
Övriga finansiella kostnader	1 537	993	826	281
Summa	<u>21 506</u>	<u>23 503</u>	<u>20 229</u>	<u>26 834</u>

**Not 10 Resultat från värdepapper**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utdelning, aktier	27 845	12 804	27 845	12 804
Nedskrivning fordringar intresseföretag	-	-5 237	-	-
Värdoförändring av långfristiga värdepapper, realiserade och orealiserade	-99 196	236 174	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-	25 626	8 720
Summa	<u>-71 351</u>	<u>243 741</u>	<u>53 471</u>	<u>21 524</u>

**Not 11 Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Aktuella skattekostnader</b>				
<b>(-)/skatteintäkter(+)</b>				
Aktuell skatt	-12 009	-5 533	-12 009	-5 534
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-85	-332	-	-332
<b>Summa aktuell skatt</b>	<u>-12 094</u>	<u>-5 865</u>	<u>-12 009</u>	<u>-5 866</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>				
<b>(-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-3 447	-1 479	-3 502	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-5 443	25 698	-272	14 812
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-	-8 845	-	-999
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	27 358	-51 959	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-660	-627	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-5 667	-25 893	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>12 141</u>	<u>-63 105</u>	<u>-3 774</u>	<u>13 813</u>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<u>47</u>	<u>-68 970</u>	<u>-15 783</u>	<u>7 947</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
<b>Resultat före skatt</b>	112 606	571 097	125 386	62 938
Skatt enligt gällande skattesats	-24 773	-125 641	-27 585	-13 847
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6 837	63 367	11 695	24 307
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-116	-2 648	-29	-1 181
Skatt hänförlig till tidigare år	-5 364	-4 048	136	-1 331
Skatteeffekt pga sänkt skattesats	23 463	-	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<u>47</u>	<u>-68 970</u>	<u>-15 783</u>	<u>7 948</u>

Den gällande skattesatsen är 22% för aktuell skatt i moderbolaget och koncernen. Under 2018 har uppskjutna skatter omvärderats med tanke på att bolagsskatten ändras, till 20,6% från tidigare 22%. *A*

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2018-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-233 477	-233 477
Obeskattade reserver	-	-41 084	-41 084
Värdepapper	-	-81 453	-81 453
Derivat	1 573	-	1 573
Kvittning	-1 573	1 573	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-354 441</b>	<b>-354 441</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2018-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-2 410	-2 410
Obeskattade reserver	-	-3 502	-3 502
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-5 912</b>	<b>-5 912</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

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

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

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

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> 2018-01-01	Redovisat över <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Balans per</u> 2018-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>			
Obeskattade reserver	-37 637	-3 447	-41 084
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärveliminering av fastighetsövervärden	5 224	-332	4 892
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-108 413	-5 111	-113 524
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-
Värdepapper	-108 812	27 359	-81 453
Derivat	2 233	-660	1 573
Värdeförändring fastigheter	-119 177	-5 668	-124 845
<b>Summa</b>	<b>-366 582</b>	<b>12 141</b>	<b>-354 441</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> 2018-01-01	Redovisat över <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	Förvärv och avyttring av <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> 2018-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-	-
Fastigheter ägda via KB	-2 138	-272	-	-2 410
Obeskattade reserver	-	-3 502	-	-3 502
<b>Summa</b>	<b>-2 138</b>	<b>-3 774</b>	<b>0</b>	<b>-5 912</b>

## Not 12 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 110 760 (500 177) 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>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Utgående redovisat värde	28 064	28 064

**Not 14 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 927	2 927	2 588	2 588
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 Kungskapsporten AB. I moderbolaget avser posten därutöver, fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vid årets början	2 839	2 729	1 060 279	1 291 647
Utökad fordran under året	116	110	207 883	14 768
Amorterat / lösen	-	-	-197 787	-261 417
Omklassificerad till kortfristig fordran	-	-	693	15 281
<b>Bokfört värde vid årets utgång</b>	<b>2 955</b>	<b>2 839</b>	<b>1 071 068</b>	<b>1 060 279</b>

### Not 16 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående värde	1 013 692	517 277	489 808	220 851
Förvärv	368 824	278 065	368 824	278 065
Försäljningar	-47 573	-9 108	-47 573	-9 108
Årets värdeförändring	-124 822	227 458	-	-
Utgående ackumulerat värde	1 210 121	1 013 692	811 059	489 808
Utgående redovisat värde, totalt	<u>1 210 121</u>	<u>1 013 692</u>	<u>811 059</u>	<u>489 808</u>
Varav noterade aktier:				
Redovisat värde	1 119 614	1 013 692	811 059	489 808
Börsvärde eller motsvarande	1 119 614	1 013 692	1 119 614	1 013 692

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

Vid bokslutets upprättande har aktieportföljen, avseende kvarvarande värdepapper, ökat med 187 MSEK, jämfört med värdet per årsskiftet. Under början av 2019 har även avyttringar medfört realiserade värdeförändringar om 40 MSEK.

**Not 17 Finansiell leasingfordran**

	Koncernen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	884 114	1 173 702
Investering	70 498	17 283
Omklassificeringar från Förvaltningsfastigheter	14 759	-
Avyttring av fastighet	-	-271 138
Amorteringar från kund	-29 061	-35 733
	<u>940 310</u>	<u>884 114</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 339 (318) MSEK.

**Förfallostruktur**

Inom ett år	30 638	28 917
1-5 år	270 512	180 954
>5 år	639 160	674 243
	<u>940 310</u>	<u>884 114</u>

**Not 18 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående värde	31 119	180 971	-	180 000
Tillkommande fordringar	1 217	30 310	-	-
Avgående fordringar, amorteringar	-162	-162	-	-
Omklassificeringar	-	-180 000	-	-180 000
	<u>32 174</u>	<u>31 119</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Not 19 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar, av materiell storlek, har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

<u>Koncernen</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-30 dagar	6 781	4 251
31-60 dagar	5	3
61-90 dagar	-	-
91 dagar -	22	794
<b>Summa</b>	<b><u>6 808</u></b>	<b><u>5 048</u></b>
	<b>6 808</b>	<b>5 048</b>
Osäkra kundfordringar	<u>-13</u>	<u>-13</u>
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>6 795</b>	<b>5 035</b>

2018 års resultat för koncernen har belastats med 0 (0) TSEK avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

## Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalad finansieringskostnad	-	1 400	-	-
Förutbetalda hyror	24	986	24	574
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	4 115	3 553	1 008	1 631
Upplupna ränteintäkter	828	-	828	-
Upplupna hyresintäkter	4 368	4 369	148	202
<b>Summa</b>	<b><u>9 335</u></b>	<b><u>10 308</u></b>	<b><u>2 008</u></b>	<b><u>2 407</u></b>



## **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 5 837 (7 745) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 22 091 (28 737) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 675 (751) 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. 

### 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 339 (318) MSEK, per 2018-12-31.

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

### Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Skandrenting AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3343, 103 67 Stockholm. Besöksadressen är Drottninggatan 89, plan 14. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

### Not 24 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 25 Finansiella risker och finanspolicier

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

### **Finanspolicy**

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

### **Kapitalrisk**

Skandrenting har historiskt genererat ett stort positivt kassaflöde. Belåningsgraden för räntebärande hyresavtal låg tidigare på 90-95% men har succesivt minskat betydligt. Belåningsgraden totalt uppgår till 46% varav det för finansiella leasingavtal är 79%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 30%, efter lämnade koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick år 2018-12-31 till 44,1%.

### **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 86,8 (85,9) MSEK, avser värdepappersinnehaven till övervägande del börsnoterade aktier, som kan säljas med kort varsel om behov av detta finns. Marknadsvärdet på samtliga aktier uppgick per 2018-12-31 till 1 210,1 (1 013,7) MSEK.

<u>Koncernen</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
<b>2018-12-31</b>					
Fordringar på närstående	9 578	-	-	-	9 578
Fordringar på intresseföretag	367	-	-	-	367
Kundfordringar	6 808	-	-	-	6 808
Finansiella leasingfordringar	940 310	-	-	-	940 310
Värdepapper	-	1 210 121	-	-	1 210 121
Andra långfristiga fordringar	32 174	-	-	-	32 174
Likvida medel	86 793	-	-	-	86 793
<b>Summa fordringar</b>	<b>1 076 030</b>	<b>1 210 121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 286 151</b>
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	2 205 442	2 205 442
Derivatinstrument	-	-	7 635	-	7 635
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	65 327	65 327
Leverantörsskulder	-	-	-	22 176	22 176
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 635</b>	<b>2 292 945</b>	<b>2 300 580</b>
<b>2017-12-31</b>					
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
<b>Summa fordringar</b>	<b>1 017 010</b>	<b>1 013 692</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 030 702</b>
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
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 151</b>	<b>2 195 264</b>	<b>2 205 415</b>

*Handwritten signature*

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
<b>2018-12-31</b>				
Kundfordringar	13	-	-	13
Fordringar på intresseföretag	367	-	-	367
Värdepapper	-	811 059	-	811 059
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-
Likvida medel	<u>26 583</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26 583</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>26 963</b>	<b>811 059</b>	<b>0</b>	<b>838 022</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 078 827	1 078 827
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	31 319	31 319
Leverantörsskulder	-	-	<u>549</u>	<u>549</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 110 695</b>	<b>1 110 695</b>
<b>2017-12-31</b>				
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>
<b>Summa fordringar</b>	<b>28 424</b>	<b>489 808</b>	<b>0</b>	<b>518 232</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 050 976	1 050 976
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	32 700	32 700
Leverantörsskulder	-	-	<u>737</u>	<u>737</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 084 413</b>	<b>1 084 413</b>

### Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 53% av lånen hänförs till räntebärande hyresavtal. För att minska ränterisken ytterligare har även tecknats ränteswapavtal med längre löptid. Största delen av lånen med egen ränterisk löper med kort räntebindning men kan på kort varsel bindas på längre tid om styrelse och ledning finner en risk för stigande räntor.

Vid ändring av räntenivån för räntebärande skulder med +/- 1 procentenhet blir resultateffekten före skatt 9,6 MSEK. # 6

### Prisrisk

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2018, aktuella börsvärdet som kan förändras om börserna i USA och Sverige fluktuerar samt även vid valutakursfluktuation.

### Kreditrisk

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

### Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Skandrenting bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 2 270 769 (2 186 448) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 86 793 (85 886) TSEK uppgick till 2 183 976 (2 100 562) TSEK.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 4,3 (4,2) år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 91 (89) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 651 903 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.

<u>Koncernen 2018-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	65 327	1 412 517	396 018	79 442	317 465
Räntekostnader *	35 153	76 327	71 019	66 066	89 039
Leverantörsskulder	22 176	-	-	-	-
Övriga skulder	14 737	-	-	-	-
<b>Summa:</b>	<b>137 393</b>	<b>1 488 844</b>	<b>467 037</b>	<b>145 508</b>	<b>406 504</b>

<u>Koncernen 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>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	59 467	1 451 691	246 321	85 651	343 317
Räntekostnader *	35 577	69 216	64 072	59 131	78 760
Leverantörsskulder	8 816	-	-	-	-
Övriga skulder	14 783	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>118 643</b>	<b>1 520 907</b>	<b>310 393</b>	<b>144 782</b>	<b>422 077</b>

<u>Moderbolaget 2018-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	31 319	897 658	41 249	20 214	119 707
Räntekostnader *	19 249	40 883	38 556	36 491	50 652
Leverantörsskulder	549	-	-	-	-
Övriga skulder	452	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>51 569</b>	<b>938 541</b>	<b>79 805</b>	<b>56 705</b>	<b>170 359</b>

<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>&gt;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	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>55 096</b>	<b>855 003</b>	<b>122 935</b>	<b>56 125</b>	<b>178 094</b>

\* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

## Not 26 Ställda säkerheter

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>För egna skulder samt pensionsförpliktelser</b>				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	1 005 514	979 233	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	278 453	344 302	-	-
Banktillgodohavanden	15 864	15 864	-	-
Noterade aktier	819 727	760 444	528 465	395 500
Aktier i koncernföretag	-	-	80 253	109 119
Intern reversfordran	-	-	834 203	929 281
<b>Summa</b>	<b>2 119 558</b>	<b>2 099 843</b>	<b>1 442 921</b>	<b>1 433 900</b>

*Handwritten mark*



**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	6 382	6 478	3 698	4 416
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	262	375	236	375
Förutbetalda hyresintäkter	44 108	45 334	48	46
Övriga poster	4 180	1 908	1 278	939
<b>Summa</b>	<u>54 932</u>	<u>54 095</u>	<u>5 260</u>	<u>5 776</u>

**Not 28 Kassaflödesanalys**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</b>				
Realisationsresultat försäljning anläggningstillgångar	77	118 430	77	8 134
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	64 327	92 064	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	2 006	1 548	-	-
<b>Summa</b>	<u>66 410</u>	<u>212 042</u>	<u>77</u>	<u>8 134</u>

**Not 29 Intäkternas fördelning**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	744	728
Förvaltning, koncernföretag	5 837	7 745
Summa	<u>6 581</u>	<u>8 473</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	77	8 134
Kontorsservice	434	66
Försäkringsersättning	-	2 419
Övriga intäkter	156	181
Summa	<u>667</u>	<u>10 800</u>

**Not 30 Aktierelaterade ersättningar till anställda**

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

**Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utdelningar från dotterbolag	40 000	18 000
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	4 086	1 828
	<u>44 086</u>	<u>19 828</u>

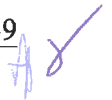
**Not 32 Resultat från andelar i intresseföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utdelningar	749	1 996
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-32
Nedskrivningar	1	-5 236
Summa	<u>750</u>	<u>-3 272</u>

Nedskrivning avser fordran på Snellman Properties Oy.

**Not 33 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-17 000	-
Erhållna koncernbidrag	50 583	25 952
Lämnade koncernbidrag	-	-4 893
Summa	<u>33 583</u>	<u>21 059</u>



**Not 34 Aktier i koncernföretag**

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital-andel %</u>	<u>Rösträtts-andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
Svenstorp Vårdhem AB	556691-2233	Stockholm	100	100	1 000	12 362
SKR Lager 102 AB	556737-9119	Stockholm	51	51	510	11 711
SKR Hörnfors AB	556715-5139	Stockholm	100	100	1 000	17 598
SKR Släggan AB	556720-8805	Stockholm	100	100	1 000	3 276
SKR Skavstafastigheter AB	556736-3063	Stockholm	100	100	1 000	20 790
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	66 300
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	39 721
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
<b>Summa</b>						<b>300 043</b>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	279 383	274 183
-Förvärv och tillskott	20 660	5 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>300 043</u>	<u>279 383</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	1
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	1
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	63 697
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	99
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	99
KB Grönland 18	969678-0643	Stockholm	22 935
<b>Summa</b>			<b>99 738</b>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	93 303	147 206
Årets förändringar		
-Inköp	22 935	-
-Uttag	-16 500	-
-Försäljning	-	-53 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>99 738</u>	<u>93 303</u>
Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	<u>99 738</u>	<u>93 303</u>

**Not 36 Uppskrivningsfond**

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående saldo	62 000	62 000
Utgående saldo	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

**Not 37 Eventualförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Eventualförpliktelser</b>				
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	-	-	28 829	1 369
Borgen för dotterbolag	-	-	698 034	657 938
	-	-	-	-
Summa eventualförpliktelser	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>726 863</u>	<u>659 307</u>

Moderbolaget har för merparten av kreditengagemangen pantsatta konton för hyresinbetalningar.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2019-05-29, för fastställelse.

Stockholm 2019-04-24

  
Johannes Nyberg  
Verkställande direktör

  
Erik Selin  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29

Öhrings 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 2018.

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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och balansräkningen för moderbolaget och rapport över totalresultatet samt 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 misstag.

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skandrenting AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

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

Göteborg den 29 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor