

Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	12
- koncernens rapport över finansiell ställning	14
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	16
- koncernens rapport över kassaflöden	17
- moderbolagets rapport över totalresultat	18
- balansräkning för moderbolaget	19
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	21
- kassaflödesanalys för moderbolaget	22
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	23

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 2019. 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 1 (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 2019 bestod av 44 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. Moderbolaget äger och förvaltar värdepapper. Därutöver ägs, indirekt via intressebolag, bolaget SLP - Swedish Logistic Property AB - som bland annat äger, bygger och utvecklar logistikfastigheter.

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 2019 ägde Skandrentingkoncernen 44 (45) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till cirka 267 000 (273 000) kvm. 



Finansiell leasingfordran

Av totala fastighetsbeståndet har viss del klassificerats som finansiell lease, efter analys av avtalen för respektive fastighet. Totala värdet på dessa uppgår vid räkenskapsårets utgång till 1 047,2 (940,3) MSEK. Värdet på finansiell leasingfordran överensstämmer med fastigheternas bokförda värde. Marknadsvärdet på dessa fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 363 (339) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde.

Som en effekt av IFRS 16 har ett arrendavtal identifierats som en finansiell leasingfordran. Värdet av denna fordran uppgår till 54,9 MSEK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens rörelseresultat för 2019 uppgick till 194,0 (197,1) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 1 017,6 (112,6) MSEK. Den orealiserade värdeförändringen av andra långfristiga värdepapper var under året 757 175 MSEK, jämfört med -124,8 MSEK föregående år.

Största delen av årets vinst kan härledas till den mycket goda utvecklingen av aktieinnehavet.

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 sålt en fastighet som klassificerats som finansiell fordran. Försäljningen medförde en resultatpåverkan om 1,9 MSEK.

Under året har verksamheten fokuserats på investeringar för befintliga hyresgäster. För närvarande har bolaget pågående kontrakterade investeringar som vid färdigställande kommer att uppgå till ca 1 100 MSEK.

I samband med beslutad investering tecknades ett nytt hyresavtal med Kriminalvården innefattande en ny-, till- och ombyggnad i befintlig Kriminalvårdsanstalt i Sala. Hyrestiden är 25 år med start när tillträde till de nya lokalerna sker.

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 209,1 (170,5) MSEK, vilket motsvarar 98 (80) SEK per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 811,5 (112,7) MSEK, motsvarande 380 (52) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 46,5 (64,3) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med 757,2 (-124,8) MSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 2,9 (2,5) MSEK.

Realiserade värdeförändringar uppgår till 0 MSEK avseende förvaltningsfastigheter. Realisationsresultat avseende avyttring av fastigheter som klassificerats som Finansiella fordringar uppgår till 1,9 MSEK.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 165,1 (155,2) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 33,9 (34,2) MSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 56,6 (57,0) MSEK. Räntekostnaderna för dessa uppgick till 13,2 (16,5) MSEK under året.

Rörelseresultatet har minskat till 194,0 (197,1) MSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till 63,6 (37,9) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 757,2 (-124,8) MSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 2,9 (2,5) MSEK.

Kassaflöde och finansiell ställning

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 6 030,1 (4 883,6) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 952,3 (2 152,1) MSEK och dels med skulder om 3 077,8 (2 731,5) MSEK, varav 2 362,3 (2 270,8) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 179,6 (160,6) MSEK.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 75,5 (86,8) MSEK samt beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 118 (136) 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 2019 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 18,2 (133,0) MSEK, varav förvärv 0 (98,0) MSEK. Därutöver har 209,8 (70,5) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran.

0 (3) fastigheter har förvärvats under 2019.

Försäljningar

2019 såldes 1 fastighet, klassificerad som finansiell fordran, till ett sammanlagt värde om 72,5 (65,0) MSEK. Avyttringen medförde en total resultateffekt om 1,9 MSEK i koncernen.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Koncernen</u>					
Resultat leasingverksamhet	29 676	28 559	36 189	29 827	30 836
Driftöverskott fastighetsverksamhet	131 134	120 967	121 435	105 579	108 693
Förvaltningsresultat	209 056	170 509	135 536	102 776	178 061
Resultat efter finansiella poster	1 017 609	112 607	571 097	301 722	367 011
Balansomslutning	6 030 052	4 883 602	4 674 623	4 480 843	4 213 843
Synlig soliditet i %	49	44	43	31	30
Avkastning på totalt kapital %	4	4	8	4	4
Avkastning på eget kapital %	38	6	35	20	28
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	46	48	51	56	58
Belåningsgrad leasingfordringar %	78	79	83	85	85
Belåningsgrad totala tillgångar %	39	46	47	60	62
Räntetäckningsgrad ggr	5	6	11	4	6
Antal anställda	9	8	8	8	8
<u>Moderbolaget</u>					
Rörelseintäkter	10 419	7 248	19 273	10 393	11 337
Rörelseresultat	-8 574	-12 169	382	-5 988	-4 186
Resultat efter finansiella poster	115 247	91 803	41 879	231 076	82 051
Balansomslutning	2 395 119	2 489 131	2 362 752	2 390 454	2 261 346
Synlig soliditet i %	47	42	40	31	25
Avkastning på eget kapital i %	8	6	7	43	15
Antal anställda	8	8	8	8	8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I början av 2020 förvärvades indirekt kulturhuset Mimers hus i Kungälv. Fastigheten hyrs ut på ett räntebärande hyresavtal med en kvarvarande löptid på 10 år. Hela fastigheten hyrs ut till Kungälv's Kommun. Kulturhuset innefattar bland annat bibliotek, hörsal mm. I direkt anslutning till fastigheten bedrivs Mimers Gymnasium. Byggnaden har ritats av arkitekten Gert Wingårdh.

Bolagets påverkan av pågående pandemiutbrott bedöms i nuläget som hanterbar men det är svårt att säga dess påverkan för helåret. Då merparten av hyresgästerna är inom offentlig sektor kommer bolaget med stor sannolikhet att ha ett positivt kassaflöde även under 2020. Några av hyresgästerna har till delar beviljats anstånd med hyresbetalningar under det första kvartalet. Anståndet är främst att betrakta som ett likviditetsstöd och bedömningen är därför att det inte kommer att medföra någon större resultatpåverkan.

Under mars månad sjönk Stockholmsbörsen dramatiskt. Under första kvartalet har därför värdet på koncernens finansiella värdepappersinnehav sjunkit med 65,4 MSEK. Stor osäkerhet råder också om hur mycket aktieportföljen under året kommer att avkasta i form av aktieutdelningar.

Två mindre förvaltningsfastigheter har sålts utan större resultatpåverkan men med god likviditetseffekt.

Miljöfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Några av Skandrenting ABs hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Skandrenting AB bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt miljöpåverkan. Enligt miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då bort ha upptäckt föroreningen, ansvarig. Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Skandrenting AB för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt. För närvarande föreligger inga krav.

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

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

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

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. 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 43% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är fem 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. 76% av bokförda leasingfordringar (exkl belopp hänförlig till nyttjanderätt avseende arrendeavtal) är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

Genomsnittlig kvarvarande hyrestid är 13 år, för de finansiella leasingfordringarna (exkl nyttjanderätt avseende arrendeavtal).

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 8,3 (4,3) 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 56 (54) %. Koncernens balansomslutning 2019 var 6 030,1 (4 883,6) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 2 952,3 (2 152,1) MSEK, vilket innebär en soliditet på 49 (44) %.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 2 362,3 (2 270,8) 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 2,9 (2,5) MSEK.

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 9 MSEK. Av Skandrentings totala lånestock med ränteexponering vid årsskiftet, har 90 procent (91 procent) räntebindning om 3 månader. För mer information se not 26, Finansiella risker och finanspolicyer.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. De flesta av Skandrentings kunder har dock ett omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre och yttre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Skandrenting arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader, såsom värme- och elförbrukning, för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1% av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,1 MSEK.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Skandrenting följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt med jämna mellanrum värdera delar av fastighetsbeståndet av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 131 MSEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid fem procents värdeförändring, förändras 2%.

Känslighetsanalys

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, MSEK</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	1,7
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	9,4
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter	+/- 1 procent	0,1
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	26,2

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

h

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 huvudsakligen av innehav i bolag noterade av Nasdaq. Totalt anskaffningsvärde uppgår till 937,4 (811,1) MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 2 093,6 (1 210,1) MSEK.

Skatt

Skandrentingkoncernen redovisar en skattekostnad om 206,1 (0) MSEK, varav aktuell skatt om 20,4 (12,1) MSEK. Aktuell skatt har beräknats utifrån skattesatsen om 21,4%. Uppskjutna skatter beräknas till 20,6% med tanke på att bolagsskatten kommer att ändras.

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 2020. Under året har kvarvarande aktiefälla nyttjats i sin helhet och uppgår därmed till 0 (3,7) MSEK per 2019-12-31.

Nya ränteavdragsbegränsningarna har medfört en något högre skatt på grund av ej avdragsgill räntekostnad i några av dotterbolagen. Dessa är kommanditbolag.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes under hela 2019 av Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586, med säte i Göteborg.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Skandrenting har en fortsatt låg vakansgrad och en stabil basverksamhet. Bolaget har pågående projekt med 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.

Trots en i dagsläget mycket oviss och svårbedömd fastighets- och finansmarknad, med sannolikt sjunkande fastighetspriser, tror vi att bolaget är väl positionerat för ett bistrare affärsklimat i både det korta och längre perspektivet. Skandrenting har en stor del av hyresgästerna i den offentliga sektorn och har historiskt mycket goda relationer med ett flertal nordiska och internationella kreditinstitut. Sannolikt därför kommer den senaste tidens turbulens erbjuda bolaget en del möjligheter varför framtiden trots rådande omvärld ser relativt ljus ut.



Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	694 103 105
Årets resultat	86 024 300
kronor	780 127 405

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	780 127 405
kronor	780 127 405



Koncernens rapport över totalresultat Not		2019	2018
Leasingverksamhet			
Ränteintäkter		56 582	56 993
Räntekostnader		-13 240	-16 468
Räntenetto		43 342	40 525
Omkostnader	2	-13 666	-11 966
Driftöverskott leasingverksamhet		29 676	28 559
Realisationsresultat leasingfordringar		1 930	-
Resultat leasingverksamhet		31 606	28 559
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	3	165 055	155 178
Fastighetskostnader	2, 3	-33 921	-34 211
Driftöverskott fastighetsverksamhet		131 134	120 967
Värdeförändring förv.fastigheter, realiserade		-	77
Värdeförändring förv.fastigheter, orealiserade	4	46 527	64 327
Övriga rörelseintäkter		1 479	1 351
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5	2 398	2 006
Resultat fastighetsverksamhet		181 537	188 728
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8	-19 185	-20 237
Rörelseresultat		193 958	197 049
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9, 21	6 934	5 899
Finansiella kostnader	10	-30 825	-21 506
Resultat värdepapper	11	844 620	-71 351
Värdeförändring derivat, orealiserade		2 921	2 516
Finansnetto		823 650	-84 442
Resultat före skatt		1 017 609	112 607
Skatt	12	-206 144	47
Årets resultat		811 465	112 654
Årets totalresultat		811 465	112 654

Koncernens rapport över totalresultat Not	2019	2018
Årets resultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	809 317	110 760
Innehav utan bestämmande inflytande	2 148	1 894
Årets totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	809 317	110 760
Innehav utan bestämmande inflytande	2 148	1 894
Förvaltningsresultat före skatt	209 056	170 509
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	98	80
Resultat efter skatt per aktie, kr 13	380	52

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



**Koncernens rapport över finansiell
ställning**

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	14	28 064	28 064
--------------------------------------	----	--------	--------

Summa immateriella anläggningstillgångar

28 064

28 064

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	4	2 586 436	2 530 437
-------------------------	---	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar	4	10 468	3 013
-------------------------	---	--------	-------

Inventarier	15	506	48
-------------	----	-----	----

Summa materiella anläggningstillgångar

2 597 410

2 533 498

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	16	7 312	2 955
-------------------------------	----	-------	-------

Andelar i intresseföretag	5	73 741	13 535
---------------------------	---	--------	--------

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	2 093 618	1 210 121
--	----	-----------	-----------

Finansiell leasingfordran	18	1 070 510	909 672
---------------------------	----	-----------	---------

Andra långfristiga fordringar	19	485	32 174
-------------------------------	----	-----	--------

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 245 666

2 168 824

Summa anläggningstillgångar

5 871 140

4 730 386

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	20	2 474	6 808
----------------	----	-------	-------

Fordringar hos koncernföretag	21	1 362	6 623
-------------------------------	----	-------	-------

Finansiell leasingfordran	18	31 582	30 638
---------------------------	----	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar		40 348	13 019
--------------------------------	--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	7 648	9 335
--	----	-------	-------

Likvida medel		75 498	86 793
---------------	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

158 912

153 216

Summa tillgångar

6 030 052

4 883 602

Koncernens rapport över finansiell ställning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Aktiekapital	25	106 603	106 603
Balanserad vinst inklusive årets resultat		2 817 378	2 008 061

Summa eget kapital

2 923 981 2 114 664

Innehav utan bestämmande inflytande

28 294 37 404

Totalt eget kapital

2 952 275 2 152 068

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	12	540 158	354 441
Skulder till kreditinstitut	26	2 298 899	2 205 442
Övriga långfristiga skulder	26	54 867	-
Derivat	26	4 714	7 635

Summa långfristiga skulder

2 898 638 2 567 518

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	26, 27	63 413	65 327
Leverantörsskulder	26	27 573	22 176
Aktuella skatteskulder		13 414	6 844
Övriga skulder		15 680	14 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	59 059	54 932

Summa kortfristiga skulder

179 139 164 016

Summa eget kapital och skulder

6 030 052 4 883 602 ✓

4

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	106 603	1 897 302	2 003 905	24 308	2 028 213
Årets resultat	-	110 760	110 760	1 894	112 654
Summa totalresultat	-	110 760	110 760	1 894	112 654
Aktieägartillskott	-	-	-	11 202	11 202
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	11 202	11 202
Utgående eget kapital 2018-12-31	106 603	2 008 061	2 114 664	37 404	2 152 068
 Ingående eget kapital 2019-01-01	 106 603	 2 008 061	 2 114 664	 37 404	 2 152 068
Årets resultat	-	809 317	809 317	2 148	811 465
Summa totalresultat	-	809 317	809 317	2 148	811 465
Försäljning av dotterföretag	-	-	-	-11 258	-11 258
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-11 258	-11 258
Utgående eget kapital 2019-12-31	106 603	2 817 378	2 923 981	28 294	2 952 275



Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		193 958	197 049
Amortering från leasingkund		30 344	29 061
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	29	-53 920	-66 410
Avskrivningar / nedskrivningar		375	-
Erhållen ränta		7 322	5 977
Erhållen utdelning		42 704	27 845
Betald ränta		-27 364	-22 185
Betald inkomstskatt		-13 857	-10 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		179 562	160 552
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		12 038	171 436
Förändring rörelseskulder		10 547	12 270
Kassaflöde från den löpande verksamheten		202 147	344 258
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och finansiell lease		-226 703	-100 686
Sålda fastigheter / dotterföretag		66 219	65 643
Förvärvade fastigheter / dotterföretag		-	-99 293
Investering i intresseföretag		-58 058	-9 092
Förvärv / försäljning inventarier		-466	-
Utbetald utdelning från intresseföretag		250	749
Investering av värdepapper		-194 605	-368 825
Försäljning av värdepapper		113 391	73 200
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 702	-1 333
Avyttring / amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		539	162
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-301 135	-439 475
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		220 344	204 785
Amortering/lösen av skuld till kreditinstitut		-132 263	-108 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		88 081	96 202
Årets kassaflöde		-10 907	985
Likvida medel vid årets början		86 793	85 886
Kursdifferens i likvida medel		-388	-78
Likvida medel vid årets slut		75 498	86 793
Outnyttjad checkräkningskredit		55 000	55 000
Outnyttjade krediter värdepapper		63 337	80 723



Moderbolagets rapport över totalresultat Not		2019	2018
Nettoomsättning	21, 30	7 937	6 581
Övriga rörelseintäkter	30	2 482	667
Summa rörelsens intäkter		10 419	7 248
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-6 736	-5 908
Personalkostnader	8, 31	-12 257	-13 509
Summa rörelsens kostnader		-18 993	-19 417
Rörelseresultat		-8 574	-12 169
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	32	35 510	44 086
Resultat från andelar i intresseföretag	33	-118	749
Resultat från övriga värdepapper	11	87 813	53 471
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 21	24 012	25 895
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 21	-23 396	-20 229
		123 821	103 972
Resultat efter finansiella poster		115 247	91 803
Bokslutsdispositioner	34	-22 562	33 583
Skatt	12	-6 661	-15 783
Årets resultat		86 024	109 603

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	15	486	28
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i koncernföretag	35	318 343	300 043
Andelar i koncernföretag	36	158 712	99 738
Fordringar hos intresseföretag		-	367
Fordringar hos koncernföretag	16	869 147	1 071 068
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	937 381	811 059
Andelar i intresseföretag	5	67 211	9 153
		2 350 794	2 291 428
Summa anläggningstillgångar		2 351 280	2 291 456
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		-	13
Fordringar hos koncernföretag	21	34 430	168 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	990	2 008
Övriga kortfristiga fordringar		42	80
Likvida medel		8 377	26 583
		43 839	197 675
Summa omsättningstillgångar		43 839	197 675
Summa tillgångar		2 395 119	2 489 131



Balansräkning för moderbolaget	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	25	106 603	106 603
Uppskrivningsfond	37	62 000	62 000
Reservfond		187 518	187 518
		356 121	356 121
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		694 103	584 501
Årets vinst		86 024	109 603
		780 127	694 104
Summa eget kapital			
		1 136 248	1 050 225
Obeskattade reserver			
		33 900	17 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	983 161	1 078 827
Uppskjuten skatteskuld	12	1 715	5 912
Summa långfristiga skulder		984 876	1 084 739
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 477	31 319
Leverantörsskulder		514	549
Skulder till koncernföretag	21	201 067	292 743
Aktuella skatteskulder		3 845	6 844
Övriga kortfristiga skulder		435	452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	3 757	5 260
Summa kortfristiga skulder		240 095	337 167
Summa eget kapital och skulder			
		2 395 119	2 489 131

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	<u>Antal aktier</u>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivning sfond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserat resultat och årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2018-01-01	2 132 068	106 603	62 000	187 518	584 501	940 622
Årets resultat	-	-	-	-	109 603	109 603
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2018-12-31	2 132 068	106 603	62 000	187 518	694 104	1 050 225
Ingående eget kapital 2019-01-01	2 132 068	106 603	62 000	187 518	694 104	1 050 225
Årets resultat	-	-	-	-	86 024	86 024
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2019-12-31	2 132 068	106 603	62 000	187 518	780 127	1 136 248

[Handwritten signature]

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8 574	-12 169
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	29	-1 922	-77
Erhållen ränta		24 012	25 895
Erhållna utdelningar		58 464	72 680
Betald ränta		-23 396	-20 229
Betald inkomstskatt		-13 857	-10 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 727	55 401
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		72 737	231 433
Förändringar rörelseskulder		-93 231	-31 780
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 233	255 054
Investeringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		143 213	-77 737
Förvärvade koncernföretag		-	-22 935
Sålda koncernföretag		66 256	71 808
Förvärv / försäljning av inventarier		-466	-
Nettoinvesteringar i intressebolag		-58 058	-9 092
Investering av värdepapper		-194 605	-368 825
Försäljning av värdepapper		113 391	73 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		69 731	-333 581
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut		-	105 991
Amortering av skuld till kreditinstitut		-96 508	-79 521
Lämnat/erhållet koncernbidrag och aktieägartillskott		-5 662	50 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 170	77 053
Årets kassaflöde		-18 206	-1 474
Likvida medel vid årets början		26 583	28 057
Likvida medel vid årets slut		8 377	26 583
Outnyttjad checkräkningskredit		50 000	50 000
Outnyttjade krediter värdepapper		63 337	80 723

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2019, har godkänts av styrelsen den 22 april 2020 och kommer att föreläggas årsstämman den 28 maj 2020 för fastställande. Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 35 och 36, Aktier och andelar i 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 1 (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 förädlas 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 1 047,2 MSEK. Det bokförda värdet överensstämmer med utställda optionspriser och hyresgrundande belopp, i de fastigheter som inkluderar räntebärande hyresavtal. Det totala värdet på fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 363 (339) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde. Beskrivs även i not 4, Förvaltningsfastigheter.

Konsolideringsprinciper

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

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

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

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

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

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

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Hyresintäkter

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

Intresseföretag

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

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiell leasingfordran

IAS 17, som behandlar intäkter av leasingavtal.

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

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

Som en effekt av IFRS 16 har ett arrendeavtal identifierats som en finansiell leasingfordran. Värdet av denna fordran uppgår till 54,9 MSEK. Motsvarande post återfinns även som Övrig långfristig skuld. Kostnader för detta avtal, som tidigare redovisats som fastighetskostnad, redovisas från och med 2019 som finansiell kostnad.

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 per balansdagen.

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

4

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 företag utan noterade värdepapper så har Skandrentingkoncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och ändrade standarder vilka trätt i kraft 2019 och som tillämpas av koncernen, IFRS 16

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. Även operationella leasingavtal skall redovisas i balansräkningen. IFRS 16 har påverkat koncernens redovisning av de leasingavtal där bolaget är leasetagare. Bolaget har identifierat arrendeavgift och lokalhyra som de mest väsentliga avtalen. Införandet har haft en begränsad påverkan på de finansiella rapporterna då kostnaden för arrendeavgiften och lokalhyran uppgår till mindre än 4 MSEK 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 1, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Inventarier 5 år.

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

Finansiella garantier

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

i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerad med respektive tillgångs redovisade värde.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, bokslutsdispositioner och skatt.

Räntetäckningsgrad

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



Not 2 Specifikation av omkostnader och fastighetskostnader

	Koncernen <u>2019</u>	<u>2018</u>
Omkostnader - Leasingverksamhet		
Driftkostnader	12 317	10 708
Fastighetsskatt	1 349	1 258
Summa	<u>13 666</u>	<u>11 966</u>
 Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet		
Driftkostnader	12 895	11 722
Mediakostnader	9 186	8 439
Reparation och underhåll	2 311	4 316
Fastighetsskatt	9 456	8 087
Arrendeavgifter	-	1 646
Övrigt	73	1
Summa	<u>33 921</u>	<u>34 211</u>

Avgifter för arrendeavtal, som tidigare redovisats som fastighetskostnad, redovisas från och med 2019 som finansiell kostnad.

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 2019 redovisas en kostnad i koncernen på 3 927 TSEK avseende operationell leasing, varav kostnaden för arrende redovisas som finansiell kostnad.

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>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	148 134	141 924
1-5 år	441 399	430 757
>5år	195 949	159 738
	<u>785 482</u>	<u>732 419</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>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Ingående verkligt värde	2 530 437	2 415 437
Förvärv	-	98 000
Investering i befintliga fastigheter	8 172	27 670
Omklassificeringar från pågående arbete	1 300	4 762
Omklassificeringar till Finansiell leasingfordran	-	-14 759
Värdetförändring	46 527	64 327
Försäljning	-	-65 000
	<u>2 586 436</u>	<u>2 530 437</u>
Pågående nyanläggningar		
Ingående nedlagda kostnader	3 013	5 258
Under året nedlagda kostnader	8 755	2 517
Under året genomförda omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	-1 300	-4 762
	<u>10 468</u>	<u>3 013</u>
Taxeringsvärdet förvaltningsfastigheter		
Byggnader	838 432	902 488
Mark	267 960	234 113
	<u>1 106 392</u>	<u>1 136 601</u>
Summa taxeringsvärde	1 106 392	1 136 601

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 år tio för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drift- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drift- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2 %.

I samband med dessa marknadsvärderingar har beaktats de externa värderingar som gjorts under den senaste femårsperioden, för delar av beståndet. De interna värderingarna av fastigheter som gjorts har stämts av med externa värderingar för 68% av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

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

Drift- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

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

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

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,1 (8,1)%.

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2019 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnader och ombyggnationer om 661 MSEK. Beviljade krediter finns för dessa.

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

	Kapital- <u>andel %</u>	Rösträtts- <u>andel % i moderföretaget</u>	Redovisat värde <u>i moderföretaget</u>	Antal <u>andelar</u>	Redovisat värde <u>i koncernen</u>
Cryonite Holding AB	49,9	49,9	50	499	6 584
Selihof AB	44,9	44,9	67 150	449	67 146
Snellman Properties Oy	50,0	50,0	11	500	11
Summa			67 211		73 741

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

Koncernen
<u>2019-12-31</u> <u>2018-12-31</u>

Ackumulerade värden

Ingående balans	13 535	3 186
Förvärv och tillskott under året	58 058	9 092
Andel av resultat efter skatt	2 398	2 006
Utdelning	-250	-749
Utgående balans	73 741	13 535



Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen och moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 8 (0) TSEK redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	588	430	588	430
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	68	20	68	20
Skatterådgivning	120	70	120	70
	—	—	—	—
Summa	776	520	776	520

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 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	5	4	5	4
Män	4	4	3	4
	—	—	—	—
Totalt	9	8	8	8

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 143	3 359	2 143	3 359
Löner och ersättningar till övriga anställda	5 603	4 532	4 990	4 532
	<u>7 746</u>	<u>7 891</u>	<u>7 133</u>	<u>7 891</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 918	2 896	2 706	2 896
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	512	565	512	565
Pensionskostnader för övriga anställda	1 160	918	1 094	918
	<u>4 590</u>	<u>4 379</u>	<u>4 312</u>	<u>4 379</u>
Totalt	12 336	12 270	11 445	12 270

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 9 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Valutakursdifferenser	-388	-77	-	-
Ränteintäkt koncernföretag	2 631	1 553	20 716	22 765
Övriga finansiella intäkter	4 691	4 423	3 296	3 130
	<u>6 934</u>	<u>5 899</u>	<u>24 012</u>	<u>25 895</u>
Summa	6 934	5 899	24 012	25 895

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Valutakursdifferenser	3 461	-679	3 461	-679
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	19 283	18 118	13 778	17 583
Ränta, övrigt	6 028	2 530	5 997	2 499
Räntor till koncernföretag	-	-	159	-
Arrendeavgift	1 646	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	407	1 537	2	826
Summa	<u>30 825</u>	<u>21 506</u>	<u>23 397</u>	<u>20 229</u>

Not 11 Resultat från värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utdelning, aktier	42 704	27 845	42 705	27 845
Nedskrivning fordringar intresseföretag	-367	-	-	-
Värdeförändring av långfristiga värdepapper, realiserade och orealiserade	802 283	-99 196	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-	45 108	25 626
Summa	<u>844 620</u>	<u>-71 351</u>	<u>87 813</u>	<u>53 471</u>

h

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuella skattekostnader				
(-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-20 427	-12 009	-10 858	-12 009
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	-85	-	-
Summa aktuell skatt	<u>-20 427</u>	<u>-12 094</u>	<u>-10 858</u>	<u>-12 009</u>
Uppskjuten skattekostnad				
(-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-8 746	-3 447	3 502	-3 502
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-10 052	-5 443	695	-272
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	-156 732	27 358	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-602	-660	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-9 585	-5 667	-	-
Summa uppskjuten skatt	<u>-185 717</u>	<u>12 141</u>	<u>4 197</u>	<u>-3 774</u>
Totalt redovisad skatt	<u>-206 144</u>	<u>47</u>	<u>-6 661</u>	<u>-15 783</u>
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	1 017 609	112 606	92 685	125 386
Skatt enligt gällande skattesats	-217 769	-24 773	-19 835	-27 585
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	7 150	6 837	13 301	11 695
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 750	-116	-127	-29
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-5 364	-	136
Skatteeffekt pga ändrad skattesats	7 225	23 463	-	-
Redovisad effektiv skatt	<u>-206 144</u>	<u>47</u>	<u>-6 661</u>	<u>-15 783</u>

Den gällande skattesatsen är 21,4% för aktuell skatt i moderbolaget och koncernen. Uppskjutna skatter beräknas till 20,6 med tanke på att bolagsskatten kommer att ändras.

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2019-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-253 114	-253 114
Obeskattade reserver	-	-49 830	-49 830
Värdepapper	-	-238 185	-238 185
Derivat	971	-	971
Kvittning	-971	971	-
Summa	0	-540 158	-540 158

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2019-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-1 715	-1 715
Summa	0	-1 715	-1 715

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2018-12-31			
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	-
Summa	0	-354 441	-354 441

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

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

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.



<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2019-01-01</u>	Redovisat över <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Balans per</u> <u>2019-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag			
Obeskattade reserver	-41 084	-8 746	-49 830
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärveliminering av fastighetsövervärden	4 892	-	4 892
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-113 524	-10 052	-123 576
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-
Värdepapper	-81 453	-156 732	-238 185
Derivat	1 573	-602	971
Värdetförändring fastigheter	-124 845	-9 585	-134 430
Summa	-354 441	-185 717	-540 158

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> <u>2019-01-01</u>	Redovisat över <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	Förvärv och avyttring av <u>bolag</u>	<u>Balans per</u> <u>2019-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-	-
Fastigheter ägda via KB	-2 410	695	-	-1 715
Obeskattade reserver	-3 502	3 502	-	-
Summa	-5 912	4 197	0	-1 715

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 809 317 (110 760) 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 14 Hyresrätter och liknande rättigheter

	Koncernen <u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Utgående redovisat värde	28 064	28 064

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen <u>2019</u>	<u>2018</u>	Moderbolaget <u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	2 927	2 927	2 588	2 588
Inköp	774	-	774	-
Försäljningar och utrangeringar	-2 522	-	-2 268	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 179	2 927	1 094	2 588
Ingående avskrivningar	-2 879	-2 879	-2 560	-2 560
Försäljningar och utrangeringar	2 214	-	1 960	-
Årets avskrivningar	-8	-	-8	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-673	-2 879	-608	-2 560
Utgående restvärde enligt plan	<u>506</u>	<u>48</u>	<u>486</u>	<u>28</u>

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



Not 16 Fordringar hos koncernföretag

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vid årets början	2 955	2 839	1 071 068	1 060 279
Utökad fordran under året	119	116	13 177	207 883
Amorterat / lösen	-377	-	-220 716	-197 787
Omklassificerad från kortfristig fordran	4 615	-	5 618	693
Bokfört värde vid årets utgång	7 312	2 955	869 147	1 071 068

Not 17 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående värde	1 210 121	1 013 692	811 059	489 808
Förvärv	194 605	368 824	194 605	368 824
Försäljningar	-68 283	-47 573	-68 283	-47 573
Årets värdeförändring	757 175	-124 822	-	-
Utgående ackumulerat värde	2 093 618	1 210 121	937 381	811 059
Utgående redovisat värde, totalt	<u>2 093 618</u>	<u>1 210 121</u>	<u>937 381</u>	<u>811 059</u>
Varav noterade aktier:				
Redovisat värde	1 987 888	1 119 614	841 295	715 420
Börsvärde eller motsvarande	1 987 888	1 119 614	1 987 888	1 119 614

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



Not 18 Finansiell leasingfordran

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	940 310	884 114
Investering	209 776	70 498
Nyttjanderätt, arrendeavtal	54 867	-
Omklassificeringar från Förvaltningsfastigheter	-	14 759
Avyttring av fastighet	-72 517	-
Amorteringar från kund	-30 344	-29 061
	<u>1 102 092</u>	<u>940 310</u>

Värdet på finansiell leasingfordran överensstämmer med fastigheternas bokförda värde, exklusive värdet på arrendeavtal. Marknadsvärdet på dessa fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 363 (339) MSEK.

Förfallostruktur

Inom ett år	31 582	30 638
1-5 år	256 076	270 512
>5 år	814 434	639 160
	<u>1 102 092</u>	<u>940 310</u>

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående värde	32 174	31 119
Tillkommande fordringar	1 216	1 217
Avgående fordringar, amorteringar	-162	-162
Omfört till kortfristiga fordringar	-32 743	-
	<u>485</u>	<u>32 174</u>
Utgående ackumulerat värde	485	32 174

Not 20 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>2019</u>	<u>2018</u>
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	2 462	6 781
31-60 dagar	-	5
61-90 dagar	-	-
91 dagar -	12	22
Summa	2 474	6 808
	2 474	6 808
Osäkra kundfordringar	-	-13
Kundfordringar netto	2 474	6 795

2019 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 21 Närstående

Närståenderrelationer

Koncernen

Koncernen ägs av Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 35, Aktier i koncernföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen och moderbolaget

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av moderbolaget Skandrenting AB för 7 109 (5 837) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 20 118 (22 091) TSEK. Skandrenting AB har betalat ränta till dotterbolagen om totalt 159 (0) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 598 (675) 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 8.

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.

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 bolagsandelar 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 363 (339) MSEK, per 2019-12-31.

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

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Skandrenting AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3343, 103 67 Stockholm. Besöksadressen är Drottninggatan 89, plan 14. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. ✓

✓

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda hyror	632	24	632	24
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	3 162	4 115	326	1 008
Upplupna ränteutgifter	32	828	32	828
Upplupna hyresintäkter	3 822	4 368	-	148
Summa	7 648	9 335	990	2 008

Not 25 Aktiekapital

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

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

Not 26 Finansiella risker och finanspolicyer

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

Finanspolicy

I den finanspolicy som finns framtagna finns riktlinjer för hur likviditet kan placeras, vilka värdepapper som kan investeras i, räntebindningsstrategi mm. Inga avvikelser från 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 successivt minskat betydligt. Belåningsgraden totalt uppgår till 39% varav den för finansiella leasingavtal är 78%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 30%, efter lämnade koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick per 2019-12-31 till 49%.

OK

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 75,5 (86,8) 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 2019-12-31 till 2 093,6 (1 210,1) MSEK.

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2019-12-31					
Fordringar på närstående	8 674	-	-	-	8 674
Kundfordringar	2 474	-	-	-	2 474
Finansiella leasingfordringar	1 047 225	54 867	-	-	1 102 092
Värdepapper	-	2 093 618	-	-	2 093 618
Andra långfristiga fordringar	485	-	-	-	485
Likvida medel	75 498	-	-	-	75 498
Summa fordringar	1 134 356	2 148 485	0	0	3 282 841
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	2 298 899	2 298 899
Derivatinstrument	-	-	4 714	-	4 714
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	63 413	63 413
Leverantörsskulder	-	-	-	27 573	27 573
Summa skulder	0	0	4 714	2 389 885	2 394 599

<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>
2018-12-31					
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
Summa fordringar	1 076 030	1 210 121	0	0 2 286 151	
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	
Summa skulder	0	0	7 635 2 292 945	2 300 580	

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2019-12-31				
Värdepapper	-	937 381	-	937 381
Likvida medel	8 377	-	-	8 377
Summa fordringar	8 377	937 381	0	945 758
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	983 161	983 161
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	30 477	30 477
Leverantörsskulder	-	-	514	514
Summa skulder	0	0	1 014 152	1 014 152

[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>
2018-12-31				
Kundfordringar	13	-	-	13
Fordringar på intresseföretag	367	-	-	367
Värdepapper	-	811 059	-	811 059
Likvida medel	<u>26 583</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26 583</u>
Summa fordringar	26 963	811 059	0	838 022
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 078 827	1 078 827
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	31 319	31 319
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>549</u>	<u>549</u>
Summa skulder	0	0	1 110 695	1 110 695

Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 56% 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 9,4 MSEK.

Prisrisk

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2019, 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 2 362 312 (2 270 769) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 75 498 (86 793) TSEK uppgick till 2 286 814 (2 183 976) TSEK.

Handwritten signature

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 8,3 (4,3) år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 90 (91) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 696 894 TSEK. Dessa är formellt kortfristiga lån men redovisas som långfristiga lån då avsikten är att de skall förnyas.

Skandrenting har sedvanliga covenant, vilka har varit uppfyllda under hela verksamhetsåret.

<u>Koncernen 2019-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	747 959	850 754	136 278	153 956	473 365
Räntekostnader *	36 514	80 990	78 655	77 162	113 408
Leverantörsskulder	27 573	-	-	-	-
Övriga skulder	15 680	-	-	-	-
Summa:	827 726	931 744	214 933	231 118	586 773

<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>>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	-	-	-	-
Summa	137 393	1 488 844	467 037	145 508	406 504

<u>Moderbolaget 2019-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	325 985	519 425	39 274	127 205	1 749
Räntekostnader *	23 019	33 489	32 365	31 884	47 244
Leverantörsskulder	514	-	-	-	-
Övriga skulder	4 280	-	-	-	-
Summa	353 798	552 914	71 639	159 089	48 993

<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>>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	7 296	-	-	-	-
Summa	58 413	938 541	79 805	56 705	170 359

* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Not 27 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
För egna skulder samt pensionsförpliktelser				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	989 964	1 005 514	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	358 718	278 453	-	-
Banktillgodohavanden	15 860	15 864	-	-
Noterade aktier	1 541 825	819 727	566 550	528 465
Aktier i koncernföretag	-	-	140 650	80 253
Intern reversfordran	-	-	726 296	834 203
Summa	2 906 367	2 119 558	1 433 496	1 442 921

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	5 885	6 382	2 684	3 698
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	451	262	393	236
Förutbetalda hyresintäkter	49 367	44 108	107	48
Övriga poster	3 356	4 180	574	1 278
Summa	59 059	54 932	3 758	5 260

Not 29 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet				
Realisationsresultat försäljning				
anläggningstillgångar	-1 930	-77	-1 930	-77
Avskrivningar	-	-	8	-
Värdeförändring				
förvaltningsfastigheter	-46 527	-64 327	-	-
Försäljning minoritetsandel	-3 065	-	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-2 398	-2 006	-	-
Summa	-53 920	-66 410	-1 922	-77

Not 30 Intäkternas fördelning

	Moderbolaget <u>2019</u>	<u>2018</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	828	744
Förvaltning, koncernföretag	7 109	5 837
Summa	<u>7 937</u>	<u>6 581</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	2 035	77
Kontorsservice	161	434
Övriga intäkter	286	156
Summa	<u>2 482</u>	<u>667</u>

Not 31 Aktierelaterade ersättningar till anställda

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget <u>2019</u>	<u>2018</u>
Ned- och uppskrivning av andelar i dotterbolag	20 000	-
Utdelningar från dotterbolag	10 000	40 000
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	5 510	4 086
	<u>35 510</u>	<u>44 086</u>



Not 33 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget <u>2019</u>	<u>2018</u>
Utdelningar	250	749
Nedskrivningar	<u>-367</u>	<u>1</u>
Summa	<u>-117</u>	<u>750</u>

Nedskrivning avser fordran på Snellman Properties Oy.

Not 34 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget <u>2019</u>	<u>2018</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-16 900	-17 000
Erhållna koncernbidrag	-	50 583
Lämnade koncernbidrag	<u>-5 662</u>	<u>-</u>
Summa	<u>-22 562</u>	<u>33 583</u> ✓

✓

Not 35 Aktier i koncernföretag

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital-Rösträtts- andel %</u>	<u>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	21 276
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	66 600
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
Summa						318 343

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	300 043	279 383
-Förvärv och tillskott	18 300	20 660
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>318 343</u>	<u>300 043</u>

✓
d

Not 36 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	7 929
SKR Trombonen 2 KB	969672-6927	Stockholm	5 860
SKR Lager 34 KB	969666-0886	Stockholm	1
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	108 871
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	1 125
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	1 159
KB Grönland 18	969678-0643	Stockholm	33 566
Summa			158 712

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	99 738	93 303
Årets förändringar		
-Värdereglering	20 000	-
-Inköp	-	22 935
-Uttag	-1 046	-16 500
-Tillskott	40 021	-
-Försäljning	-1	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>158 712</u>	<u>99 738</u>
Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	<u>158 712</u>	<u>99 738</u>

Not 37 Uppskrivningsfond

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående saldo	62 000	62 000
Utgående saldo	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

4

Not 38 Eventualförpliktelser

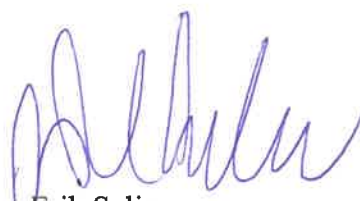
	Moderbolaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	27 643	28 829
Borgen för dotterbolag	<u>712 849</u>	<u>698 034</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>740 492</u>	<u>726 863</u>

Moderbolaget har för merparten av kreditengagemangen pantsatta konton för hyresinbetalningar.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2020-05-28, för fastställelse.

Stockholm 2020-04-22


Johannes Nyberg
Verkställande direktör


Erik Selin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandrenting AB för år 2019.

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 2019 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 2019 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. 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 27 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor