

Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	11
- koncernens rapport över finansiell ställning	13
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	15
- koncernens rapport över kassaflöden	16
- moderbolagets rapport över totalresultat	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. 16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen upprättas 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 rapportering rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering.

Information om verksamheten

KONCERNEN

Verksamheten

Skandrentings verksamhet startades i sin nuvarande form 1998, men delar av portföljen har anor sedan 1980-talet. Bolaget är moderbolag i en koncern, som vid utgången av 2020 bestod av 49 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.

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 2020 ägde Skandrentingkoncernen 43 (44) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till cirka 269 000 (267 000) kvm, exkluderat pågående projekt. 

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 1380,1 (1 047,2) 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 385 (363) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens rörelseresultat för 2020 uppgick till 194,1 (194,0) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 2 061,5 (1 017,6) MSEK. Den orealiserade värdeförändringen av andra långfristiga värdepapper var under året 1 860,3 MSEK, jämfört med 757,2 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 förvärvat två fastigheter och sålt tre fastigheter. Försäljningen medförde en resultatpåverkan om 1 MSEK.

I början av året förvärvades 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 Kommun. Kulturhuset innefattar bland annat bibliotek, hörsal mm. I direkt anslutning till fastigheten bedrivs Mimers Gymnasium. Byggnaden har ritats av arkitekten Gert Wingårdh. Därutöver har en mindre fastighet förvärvats i Landskrona.

Bolagets påverkan av pågående pandemiutbrott bedöms i nuläget som hanterbar och har inte haft någon större resultatpåverkan. Några av hyresgästerna har till delar beviljats anstånd med hyresbetalningar. Anståndet är främst att betrakta som ett likviditetsstöd. Norwegian är en av bolagets större hyresgäster och befinner sig under rekonstruktion. Av utestående fordringar har ca 3 MSEK reserverats som osäkra. Därutöver har anstånd beviljats med ca 3 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 1 000 MSEK.

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive resultat värdepapper, värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 139,3 (121,6) MSEK, vilket motsvarar 65 (57) SEK per aktie. Föregående år beräknades förvaltningsresultatet utan justering för resultat värdepapper och uppgick då till 209,1 MSEK, vilket motsvarade 98 SEK per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 630,7 (811,5) MSEK, motsvarande 764 (380) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 38,7 (46,5) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med 1 860,3 (757,2) MSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 2,4 (2,9) MSEK.

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

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 176,2 (165,1) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 35,6 (33,9) MSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 55,9 (56,6) MSEK. Räntekostnaderna för dessa uppgick till 11,6 (13,2) MSEK under året.

Rörelseresultatet har ökat till 194,1 (194,0) MSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till 4,8 (63,6) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 1 860,3 (757,2) MSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 2,4 (2,9) MSEK.

Kassaflöde och finansiell ställning

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 8 567,6 (6 030,1) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 4 582,9 (2 952,3) MSEK och dels med skulder om 3 984,7 (3 077,8) MSEK, varav 2 847,7 (2 362,3) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 162,1 (179,6) MSEK.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 76,7 (75,5) MSEK samt beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 276 (118) 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 2020 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 296,3 (18,2) MSEK, varav förvärv 286 (0) MSEK. Därutöver har 310,7 (209,8) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran. 2 (0) fastigheter har förvärvats under 2020.

Försäljningar

2020 såldes 3 fastigheter till ett sammanlagt värde om 28,0 (72,5) MSEK. Avyttringen medförde en total resultateffekt om 1,0 MSEK i koncernen.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Koncernen</u>					
Resultat leasingverksamhet	29 199	29 676	28 559	36 189	29 827
Driftöverskott fastighetsverksamhet	140 605	131 134	120 967	121 435	105 579
Förvaltningsresultat *	139 254	209 056	170 509	135 536	102 776
Resultat efter finansiella poster	2 061 525	1 017 609	112 607	571 097	301 722
Balansomslutning	8 567 641	6 030 052	4 883 602	4 674 623	4 480 843
Synlig soliditet i %	54	49	44	43	31
Avkastning på totalt kapital %	3	4	4	8	4
Avkastning på eget kapital %	55	38	6	35	20
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	47	46	48	51	56
Belåningsgrad leasingfordringar %	82	78	79	83	85
Belåningsgrad totala tillgångar %	33	39	46	47	60
Räntetäckningsgrad ggr	8	5	6	11	4
Antal fastigheter	43	44	45	43	48
Antal anställda	9	9	8	8	8
<u>Moderbolaget</u>					
Rörelseintäkter	9 270	10 419	7 248	19 273	10 393
Rörelseresultat	-9 597	-8 574	-12 169	382	-5 988
Resultat efter finansiella poster	51 734	115 247	91 803	41 879	231 076
Balansomslutning	2 522 847	2 395 119	2 489 131	2 362 752	2 390 454
Synlig soliditet i %	48	47	42	40	31
Avkastning på eget kapital i %	3	8	6	7	43
Antal anställda	8	8	8	8	8

* Från 2020 beräknas förvaltningsresultatet med justering för resultat värdepapper.

Jämförelsebeloppen för år 2016-2019 är ej justerade. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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 2021. Några nya önskemål om anstånd med hyresbetalningar på grund av pandemin har inte inkommit.

Miljöfrågor

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

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

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

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

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler 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%). Kundförlusterna under året uppgår till 1% av rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för cirka 55% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är 11 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. 81% 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 20 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 9,1 (8,3) 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 60 (56) %. Koncernens balansomslutning 2020 var 8 567,6 (6 030,1) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 4 582,9 (2 952,3) MSEK, vilket innebär en soliditet på 54 (49) %.

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 2 847,7 (2 362,3) 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 2,4 (2,9) 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 11 MSEK. Av Skandrentings totala lånestock med ränteexponering vid årsskiftet, har 99 procent (90 procent) räntebindning om 3 månader. För mer information se not 26, Finansiella risker och finanspolicier.

Fastighetskostnader

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

fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,2 MSEK.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Skandrenting följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt med jämna mellanrum värderar delar av fastighetsbeståndet av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 146 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>
Hyesintäkter	+/- 1 procent	1,8
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	11,3
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter	+/- 1 procent	0,2
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	29,3

Fastigheternas värde

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Skandrenting gjort värderingar baserade på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognostiserbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drift- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig 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 64% av fastigheterna, som gjorts bland annat av Forum Fastighetsekonomi samt

Svefa. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

Hyesinbetalningar

Hyesutvecklingen 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 på Nasdaq. Totalt anskaffningsvärde uppgår till 1 084,8 (937,4) MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 4 101,4 (2 093,6) MSEK.

Skatt

Skandrentingkoncernen redovisar en skattekostnad om 430,9 (206,1) MSEK, varav aktuell skatt om 14,9 (20,4) 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. Det finns en aktiefålla uppgående till 3,6 (0) MSEK per 2020-12-31.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes under hela 2020 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.

Trots ett år av pandemi och stor osäkerhet levererar både fastighets- och aktieverksamheten de bästa resultaten någonsin. Bolaget har pågående stora investeringar inom framförallt offentlig verksamhet och vi räknar med att kraftigt öka vår exponering mot offentlig sektor under de närmaste åren.

Bolaget har haft en mycket god utveckling under senare år och är väl balanserat för framtida utveckling och tillväxt inom privat och offentlig sektor där vi ser stort intresse och behov från såväl befintliga som potentiella hyresgäster och vi tror fortsatt att Skandrenting kommer vara en attraktiv och långsiktig partner för våra kunder och samarbetspartners under många år framöver.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	780 127 405
Årets resultat	37 816 546

kronor 817 943 951

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs 817 943 951

kronor 817 943 951

u f

Koncernens rapport över totalresultat		Not	2020	2019
<i>Leasingverksamhet</i>				
Ränteintäkter			55 848	56 582
Räntekostnader			-11 565	-13 240
Räntenetto			44 283	43 342
Omkostnader	2		-15 084	-13 666
Driftöverskott leasingverksamhet			29 199	29 676
Realisationsresultat leasingfordringar			-	1 930
Resultat leasingverksamhet			29 199	31 606
<i>Fastighetsverksamhet</i>				
Hysesintäkter	3		176 249	165 055
Fastighetskostnader	2, 3		-35 645	-33 921
Driftöverskott fastighetsverksamhet			140 605	131 134
Värdeförändring förv.fastigheter, realiserade			999	-
Värdeförändring förv.fastigheter, orealiserade	4		38 695	46 527
Övriga rörelseintäkter			2 061	1 479
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5		1 553	2 398
Resultat fastighetsverksamhet			183 913	181 537
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8		-19 033	-19 185
Rörelseresultat			194 079	193 958
<i>Finansiella poster</i>				
Finansiella intäkter	9, 21		4 677	6 934
Finansiella kostnader	10		-19 807	-30 825
Resultat värdepapper	11		1 880 224	844 620
Värdeförändring derivat, orealiserade			2 353	2 921
Finansnetto			1 867 447	823 650
Resultat före skatt			2 061 525	1 017 609
Skatt	12		-430 875	-206 144
Årets resultat			1 630 651	811 465

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2020	2019
Årets totalresultat		1 630 651	811 465
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 629 657	809 317
Innehav utan bestämmande inflytande		994	2 148
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 629 657	809 317
Innehav utan bestämmande inflytande		994	2 148
Förvaltningsresultat före skatt		139 255	209 056
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		65	98
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	764	380

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätter och liknande rättigheter

14

28 064

28 064

Summa immateriella anläggningstillgångar

28 064

28 064

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

4

2 899 536

2 586 436

Pågående nyanläggningar

4

7 606

10 468

Inventarier

15

458

506

Summa materiella anläggningstillgångar

2 907 600

2 597 410

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

16

3 199

7 312

Andelar i intresseföretag

5

28 746

73 741

Andra långfristiga värdepappersinnehav

17

4 101 417

2 093 618

Finansiell leasingfordran

18

1 351 148

1 070 510

Andra långfristiga fordringar

19

324

485

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 484 834

3 245 666

Summa anläggningstillgångar

8 420 498

5 871 140

Omsättningstillgångar

Kundfordringar

20

5 645

2 474

Fordringar hos koncernföretag

21

4 856

1 362

Fordringar hos intresseföretag

125

-

Finansiell leasingfordran

18

28 932

31 582

Övriga kortfristiga fordringar

21 592

40 348

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

24

9 316

7 648

Likvida medel

76 677

75 498

Summa omsättningstillgångar

147 143

158 912

Summa tillgångar

8 567 641

6 030 052

6/15

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Aktiekapital	25	106 603	106 603
Balanserad vinst inklusive årets resultat		4 447 035	2 817 378

Summa eget kapital

Innehav utan bestämmande inflytande		29 288	28 294
-------------------------------------	--	--------	--------

Totalt eget kapital

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	12	956 154	540 158
Skulder till kreditinstitut	26	2 772 155	2 298 899
Övriga långfristiga skulder	26	54 866	54 867
Derivat	26	2 361	4 714

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	26, 27	75 495	63 413
Leverantörsskulder	26	34 312	27 573
Aktuella skatteskulder		10 707	13 414
Övriga skulder		15 830	15 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	62 835	59 059

Summa kortfristiga skulder

Summa eget kapital och skulder

8 567 641	6 030 052
-----------	-----------

8

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- <u>kapital</u>	Balanserad vinst inkl <u>årets resultat</u>	<u>Summa</u>	Innehav utan bestämmande <u>inflytande</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 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
Ingående eget kapital 2020-01-01	106 603	2 817 378	2 923 981	28 294	2 952 275
Årets resultat	-	1 629 657	1 629 657	994	1 630 651
Summa totalresultat	-	1 629 657	1 629 657	994	1 630 651
Försäljning av dotterföretag	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	106 603	4 447 035	4 553 638	29 288	4 582 926

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		194 079	193 958
Amortering från leasingkund		29 465	30 344
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	29	-41 247	-53 920
Avskrivningar / nedskrivningar		97	375
Erhållen ränta		5 074	7 322
Erhållen utdelning		23 493	42 704
Betald ränta		-31 092	-27 364
Betald inkomstskatt		-17 804	-13 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		162 065	179 562
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		13 623	12 038
Förändring rörelseskulder		5 766	10 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		181 454	202 147
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och finansiell lease		-320 885	-226 703
Sålda fastigheter / dotterföretag		28 999	66 219
Förvärvade fastigheter / dotterföretag		-280 970	-
Investering i intresseföretag		-30 067	-58 058
Förvärv / försäljning inventarier		-160	-466
Utbetald utdelning från intresseföretag		4 491	250
Investering av värdepapper		-98 056	-194 605
Försäljning av värdepapper		19 111	113 391
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-125	-1 702
Avyttring / amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		1 161	539
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-676 501	-301 135
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån leasing	29	374 192	220 344
Amortering/lösen av leasingskuld	29	-113 763	-88 342
Upptagna övriga lån	29	286 128	-
Amortering/lösen av övriga lån	29	-49 935	-43 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		496 622	88 081

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2020	2019
Årets kassaflöde		1 575	-10 907
Likvida medel vid årets början		75 498	86 793
Kursdifferens i likvida medel		-396	-388
Likvida medel vid årets slut		76 677	75 498
Outnyttjad checkräkningskredit		38 074	55 000
Outnyttjade krediter värdepapper		237 853	63 337

Moderbolagets rapport över totalresultat		Not	2020	2019
Nettoomsättning	21, 30		8 554	7 937
Övriga rörelseintäkter	30		716	2 482
Summa rörelsens intäkter			9 270	10 419
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 8		-6 649	-6 736
Personalkostnader	8, 31		-12 218	-12 257
Summa rörelsens kostnader			-18 867	-18 993
Rörelseresultat			-9 597	-8 574
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	32		29 692	35 510
Resultat från andelar i intresseföretag	33		4 491	-118
Resultat från övriga värdepapper	11		19 884	87 813
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 21		19 514	24 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 21		-12 250	-23 396
			61 331	123 821
Resultat efter finansiella poster			51 734	115 247
Bokslutsdispositioner	34		-9 995	-22 562
Skatt	12		-3 922	-6 661
Årets resultat			<u>37 817</u>	<u>86 024</u>

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	15	438	486
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i koncernföretag	35	484 028	318 343
Andelar i koncernföretag	36	192 404	158 712
Fordringar hos koncernföretag	16	679 968	869 147
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 084 840	937 381
Andelar i intresseföretag	5	25 154	67 211
		<u>2 466 394</u>	<u>2 350 794</u>
Summa anläggningstillgångar		2 466 832	2 351 280
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	21	43 610	34 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	1 031	990
Övriga kortfristiga fordringar		8 254	42
Likvida medel		3 120	8 377
		<u>56 015</u>	<u>43 839</u>
Summa omsättningstillgångar		56 015	43 839
Summa tillgångar		<u>2 522 847</u>	<u>2 395 119</u>

65

Balansräkning för moderbolaget	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		780 127	694 103
Årets vinst		37 817	86 024
		817 944	780 127
 Summa eget kapital			
		1 174 065	1 136 248
 Obeskattade reserver			
		39 900	33 900
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	974 839	983 161
Uppskjuten skatteskuld	12	1 724	1 715
Summa långfristiga skulder		976 563	984 876
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		26 683	30 477
Leverantörsskulder		601	514
Skulder till koncernföretag	21	299 019	201 067
Aktuella skatteskulder		-	3 845
Övriga kortfristiga skulder		1 851	435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	4 165	3 757
Summa kortfristiga skulder		332 319	240 095
 Summa eget kapital och skulder			
		2 522 847	2 395 119

us ✓

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Uppskrivning sfond	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
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
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 132 068	106 603	62 000	187 518	780 127	1 136 248
Årets resultat	-	-	-	-	37 817	37 817
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	2 132 068	106 603	62 000	187 518	817 944	1 174 065

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-9 597	-8 574
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	29	97	-1 922
Erhållen ränta		19 514	24 012
Erhållna utdelningar		57 676	58 464
Betald ränta		-12 250	-23 396
Betald inkomstskatt		-7 757	-13 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		47 683	34 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-61 522	72 737
Förändringar rörelseskulder		99 776	-93 231
Kassaflöde från den löpande verksamheten		85 937	14 233
Investeringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		198 863	143 213
Förvärvade koncernföretag		-164 885	-
Sålda koncernföretag		-	66 256
Förvärv / försäljning av inventarier		-49	-466
Nettoinvesteringar i intressebolag		-30 067	-58 058
Investering av värdepapper		-98 056	-194 605
Försäljning av värdepapper		19 111	113 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-75 083	69 731
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut	29	114 410	-
Amortering av skuld till kreditinstitut	29	-126 526	-96 508
Lämnat/erhållet koncernbidrag och aktieägartillskott		-3 995	-5 662
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 111	-102 170
Årets kassaflöde		-5 257	-18 206
Likvida medel vid årets början		8 377	26 583
Likvida medel vid årets slut		3 120	8 377
Outnyttjad checkräkningskredit		33 074	50 000
Outnyttjade krediter värdepapper		237 853	63 337

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2020, har godkänts av styrelsen den 23 april 2021 och kommer att föreläggas årsstämman den 27 maj 2021 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 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

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

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

har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Klassificering m m

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

Av totala fastighetsbeståndet har viss del klassificerats som finansiell lease, efter analys av avtalen för respektive fastighet. Totala bokförda värdet på dessa uppgår vid räkenskapsårets utgång till 1 380,1 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 385 (363) 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 företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under

gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

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

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Hysesintäkter

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

Intresseföretag

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

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

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

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intressebolaget. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretagets återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "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 hänförbara utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en intern värdering av hela fastighetsbeståndet. För vissa delar av beståndet har extern värdering skett. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och

anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar

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

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

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

Avsättningar

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

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

Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens fastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Förvaltningsfastigheter samt fastigheter som 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 netto redovisas 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 redovisningsprinciper 2020 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Inventarier 5 år.

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

Finansiella garantier

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och 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, resultat värdepapper, bokslutsdispositioner och skatt.

Räntetäckningsgrad

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

Not 2 Specifikation av omkostnader och fastighetskostnader

	Koncernen <u>2020</u>	<u>2019</u>
Omkostnader - Leasingverksamhet		
Driftkostnader	14 024	12 317
Fastighetsskatt	1 060	1 349
Summa	<u>15 084</u>	<u>13 666</u>
 Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet		
Driftkostnader	13 858	12 895
Mediakostnader	8 792	9 186
Reparation och underhåll	3 393	2 311
Fastighetsskatt	9 456	9 456
Övrigt	146	73
Summa	<u>35 645</u>	<u>33 921</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 2020 redovisas en kostnad i koncernen på 4 104 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>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	154 804	148 134
1-5 år	428 348	441 399
>5år	207 816	195 949
	790 968	785 482

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>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Ingående verkligt värde	2 586 436	2 530 437
Förvärv	286 000	-
Investering i befintliga fastigheter	7 941	8 172
Omklassificeringar från pågående arbete	5 264	1 300
Omklassificeringar Finansiell leasingfordran	3 200	-
Värdeförändring	38 695	46 527
Försäljning	-28 000	-
Utgående verkligt värde	2 899 536	2 586 436
 Pågående nyanläggningar		
Ingående nedlagda kostnader	10 468	3 013
Under året nedlagda kostnader	2 402	8 755
Under året genomförda omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	-5 264	-1 300
Utgående nedlagda kostnader	7 606	10 468

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	1 051 194	838 432
Mark	311 104	267 960
Summa taxeringsvärde	1 362 298	1 106 392

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 64% 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 förlängd till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drift- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

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

	Kalkylräntekrav för diskontering av <u>framtida kassaflöden, %</u>	Direktavkastnings- krav för bedömning <u>av restvärde, %</u>
Kommersiella fastigheter	6,5-10,5	4,5-8,5

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 7,9 (8,1)%.

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2020 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnader och ombyggnationer om ca 150 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			
	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Redovisat värde i moderföretaget</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>
Cryonite Holding AB	49,9	49,9	50	499	3 646
Selihof AB	44,9	44,9	25 093	449	25 089
Snellman Properties Oy	50,0	50,0	11	500	11
Summa			25 154		28 746

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

	Koncernen	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ackumulerade värden		
Ingående balans	73 741	13 535
Förvärv och tillskott under året	30 067	58 058
Andel av resultat efter skatt	1 553	2 398
Utdelning	-76 615	-250
Utgående balans	<u>28 746</u>	<u>73 741</u>

Under året har Selihofs innehav av samtliga aktier i Swedish Logistics Property (SLP) utdelats till aktieägarna i Selihof AB.

Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen och moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 97 (8) TSEK redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	506	588	506	588
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	68	-	68
Skatterådgivning	61	120	61	120
Summa	<u>567</u>	<u>776</u>	<u>567</u>	<u>776</u>

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	4	4	3	3
	—	—	—	—
Totalt	9	9	8	8
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 182	2 143	2 182	2 143
Löner och ersättningar till övriga anställda	5 942	5 603	5 318	4 990
	<u>8 124</u>	<u>7 746</u>	<u>7 500</u>	<u>7 133</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 802	2 918	2 607	2 706
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	546	512	546	512
Pensionskostnader för övriga anställda	995	1 160	929	1 094
	<u>4 343</u>	<u>4 590</u>	<u>4 082</u>	<u>4 312</u>
Totalt	12 467	12 336	11 582	11 445

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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Valutakursdifferenser	-395	-388	-	-
Ränteintäkt koncernföretag	2 684	2 631	18 297	20 716
Övriga finansiella intäkter	2 388	4 691	1 217	3 296
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>4 677</u>	<u>6 934</u>	<u>19 514</u>	<u>24 012</u>

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Valutakursdifferenser	-11 285	3 461	-11 285	3 461
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	24 589	19 283	12 268	13 778
Ränta, övrigt	4 686	6 028	4 630	5 997
Räntor till koncernföretag	-	-	6 578	159
Arrendeavgift	1 646	1 646	-	-
Övriga finansiella kostnader	171	407	59	2
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>19 807</u>	<u>30 825</u>	<u>12 250</u>	<u>23 397</u>

Not 11 Resultat från värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utdelning, aktier	23 493	42 704	23 493	42 705
Nedskrivning fordringar intresseföretag	-	-367	-	-
Värdeförändring av långfristiga värdepapper, orealiserade	1 860 341	757 175	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	-3 610	45 108	-3 610	45 108
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Summa	<u>1 880 224</u>	<u>844 620</u>	<u>19 883</u>	<u>87 813</u>

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aktuella skattekostnader				
(-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-14 180	-20 427	-3 912	-10 858
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-481	-	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare ägare	-218	-	-	-
Summa aktuell skatt	<u>-14 879</u>	<u>-20 427</u>	<u>-3 912</u>	<u>-10 858</u>
Uppskjuten skattekostnad				
(-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-4 511	-8 746	-	3 502
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-21 441	-10 052	-263	695
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	-383 230	-156 732	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-485	-602	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-6 651	-9 585	-	-
Övrigt	322	-	253	-
Summa uppskjuten skatt	<u>-415 996</u>	<u>-185 717</u>	<u>-10</u>	<u>4 197</u>
Totalt redovisad skatt	<u>-430 875</u>	<u>-206 144</u>	<u>-3 922</u>	<u>-6 661</u>

7/10

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	2 061 524	1 017 609	41 738	92 685
Skatt enligt gällande skattesats	-441 166	-217 769	-8 932	-19 835
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	4 616	7 150	6 953	13 301
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-5 036	-2 750	-1 943	-127
Skatt hänförlig till tidigare år	-5 262	-	-	-
Skatteeffekt pga ändrad skattesats	15 973	7 225	-	-
Redovisad effektiv skatt	-430 875	-206 144	-3 922	-6 661

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 2020-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-274 666	-274 666
Obeskattade reserver	-	-60 881	-60 881
Värdepapper	-	-621 415	-621 415
Derivat	486	-	486
Övrigt	322	-	322
Kvittning	-808	808	-
Summa	0	-956 154	-956 154
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 2020-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-1 977	-1 977
Övrigt	253	-	253
Kvittning	-253	253	-
Summa	0	-1 724	-1 724
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 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>	Balans per <u>2020-01-01</u>	Redovisat över resultat- <u>räkningen</u>	Balans per <u>2020-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag			
Obeskattade reserver	-49 830	-11 051	-60 881
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärvseliminering av fastighetsövervärden	4 892	-2 482	2 410
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-123 576	-12 419	-135 995
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-
Värdepapper	-238 185	-383 230	-621 415
Derivat	971	-485	486
Värdeförändring fastigheter	-134 430	-6 651	-141 081
Övrigt	-	322	322
Summa	-540 158	-415 996	-956 154

<u>Moderbolaget</u>	Balans per <u>2020-01-01</u>	Redovisat över resultat- <u>räkningen</u>	Förvärv och avyttring av <u>bolag</u>	Balans per <u>2020-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-	-
Fastigheter ägda via KB	-1 715	-262	-	-1 977
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övrigt	-	253	-	253
Summa	-1 715	-9	0	-1 724

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 1 629 657 (809 317) 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.

55/

Not 14 Hyresrätter och liknande rättigheter

	Koncernen <u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Utgående redovisat värde	28 064	28 064

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 179	2 927	1 094	2 588
Inköp	160	774	160	774
Försäljningar och utrangeringar	-121	-2 522	-111	-2 268
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 218	1 179	1 143	1 094
Ingående avskrivningar	-673	-2 879	-608	-2 560
Försäljningar och utrangeringar	10	2 214	-	1 960
Årets avskrivningar	-97	-8	-97	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-760	-673	-705	-608
Utgående restvärde enligt plan	<u>458</u>	<u>506</u>	<u>438</u>	<u>486</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>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vid årets början	7 312	2 955	869 147	1 071 068
Utökad fordran under året	125	119	5 486	13 177
Amorterat / lösen	-1 000	-377	-204 349	-220 716
Omklassificerad till/från kortfristig fordran	-3 238	4 615	9 684	5 618
Bokfört värde vid årets utgång	3 199	7 312	679 968	869 147

Not 17 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående värde	2 093 618	1 210 121	937 381	811 059
Förvärv	170 180	194 605	170 180	194 605
Försäljningar	-22 721	-68 283	-22 721	-68 283
Årets värdeförändring	1 860 340	757 175	-	-
Utgående ackumulerat värde	4 101 417	2 093 618	1 084 840	937 381
Utgående redovisat värde, totalt	<u>4 101 417</u>	<u>2 093 618</u>	<u>1 084 840</u>	<u>937 381</u>
Varav noterade aktier:				
Redovisat värde	3 742 006	1 987 888	869 150	841 295
Börsvärde eller motsvarande	3 742 006	1 987 888	3 742 006	1 987 888

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

Not 18 Finansiell leasingfordran

	Koncernen	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	1 102 092	940 310
Investering	310 653	209 776
Nyttjanderätt, arrendeavtal	-	54 867
Omklassificeringar till/från Förvaltningsfastigheter	-3 200	-
Avyttring av fastighet	-	-72 517
Amorteringar från kund	-29 465	-30 344
	<u>1 380 080</u>	<u>1 102 092</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 385 (363) MSEK.

Förfallostruktur

Inom ett år	28 932	31 582
1-5 år	279 180	256 076
>5 år	1 071 968	814 434
	<u>1 380 080</u>	<u>1 102 092</u>

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående värde	485	32 174
Tillkommande fordringar	-	1 216
Avgående fordringar, amorteringar	-161	-162
Omfört till kortfristiga fordringar	-	-32 743
	<u>324</u>	<u>485</u>
Utgående ackumulerat värde		485

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>2020</u>	<u>2019</u>
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	4 036	2 462
31-60 dagar	-	-
61-90 dagar	145	-
91 dagar -	4 540	2 760
Summa	8 721	5 222
	8 721	5 222
Osäkra kundfordringar	-3 076	-2 748
Kundfordringar netto	5 645	2 474

2020 års resultat för koncernen har belastats med 3 050 (0) TSEK avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Not 21 Närstående

Närståenderelationer

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 7 483 (7 109) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 17 773 (20 118) TSEK. Skandrenting AB har betalat ränta till dotterbolagen om totalt 6 578 (159) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 524 (598) 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 köption 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 385 (363) MSEK, per 2020-12-31.

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

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Skandrenting AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3343, 103 67 Stockholm. Besöksadressen är Drottninggatan 89, plan 14. Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Förutbetalad finansieringskostnad	3 250	-	-	-
Förutbetalda hyror	730	632	730	632
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	3 868	3 162	255	326
Upplupna ränteintäkter	46	32	46	32
Upplupna hyresintäkter	1 422	3 822	-	-
Summa	9 316	7 648	1 031	990

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 33% varav den för finansiella leasingavtal är 82%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 30%, efter lämnade

koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick per 2020-12-31 till 54%.

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 76,7 (75,5) 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 2020-12-31 till 4 101,4 (2 093,6) MSEK.

<u>Koncernen</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen</u>	<u>Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2020-12-31					
Fordringar på närstående	8 055	-	-	-	8 055
Kundfordringar	5 645	-	-	-	5 645
Finansiella leasingfordringar	1 325 213	54 867	-	-	1 380 080
Värdepapper	-	4 101 417	-	-	4 101 417
Andra långfristiga fordringar	324	-	-	-	324
Likvida medel	<u>76 677</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76 677</u>
Summa fordringar	1 415 914	4 156 284	0	0	5 572 198
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	2 772 155	2 772 155
Derivatinstrument	-	-	2 361	-	2 361
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	75 495	75 495
Leverantörsskulder	-	-	-	34 312	34 312
Summa skulder	0	0	2 361	2 881 962	2 884 323

<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>
2019-12-31					
Fordringar på närstående	8 674	-	-	-	8 674
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-	-
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>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2020-12-31				
Värdepapper	-	1 084 840	-	1 084 840
Likvida medel	3 120	-	-	3 120
Summa fordringar	3 120	1 084 840	0	1 087 960
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	974 839	974 839
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	26 683	26 683
Leverantörsskulder	-	-	601	601
Summa skulder	0	0	1 002 123	1 002 123

<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				
Kundfordringar	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-
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

Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 60% 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 11,3 MSEK.

Prisrisk

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2020, 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 2 847 650 (2 362 312) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 76 677 (75 498) TSEK uppgick till 2 770 973 (2 286 814) TSEK.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 9,1 (8,3) år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 99 (90) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 409 180 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 2020-12-31</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	420 622	1 324 214	284 264	121 843	696 708
Räntekostnader *	43 163	89 104	87 123	85 147	124 752
Leverantörsskulder	34 312	-	-	-	-
Övriga skulder	15 830	-	-	-	-
Summa:	513 927	1 413 318	371 387	206 990	821 460

<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>Moderbolaget 2020-12-31</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	87 081	737 211	101 943	75 287	-
Räntekostnader *	14 155	30 151	29 401	28 731	42 267
Leverantörsskulder	601	-	-	-	-
Övriga skulder	1 851	-	-	-	-
Summa	103 688	767 362	131 344	104 018	42 267

<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

* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Not 27 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
För egna skulder				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	1 383 780	989 964	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	537 487	358 718	-	-
Banktillgodohavanden	16 718	15 860	-	-
Noterade aktier	2 652 851	1 541 825	375 022	566 550
Aktier i koncernföretag	-	-	293 592	140 650
Intern reversfordran	-	-	602 886	726 296
Summa	<u>4 590 836</u>	<u>2 906 367</u>	<u>1 271 500</u>	<u>1 433 496</u>

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	6 993	5 885	2 687	2 684
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	717	451	640	393
Förutbetalda hyresintäkter	51 110	49 367	110	107
Övriga poster	4 015	3 356	729	574
Summa	<u>62 835</u>	<u>59 059</u>	<u>4 166</u>	<u>3 758</u>

Not 29 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet				
Realisationsresultat försäljning				
anläggningstillgångar	-999	-1 930	-	-1 930
Avskrivningar	-	-	97	8
Värdeförändring				
förvaltningsfastigheter	-38 695	-46 527	-	-
Försäljning minoritetsandel	-	-3 065	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-1 553	-2 398	-	-
Summa	-41 247	-53 920	97	-1 922

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen

Lån avseende leasing

Samtliga förändringar av lån avseende leasing är kassaflödespåverkande.

Övriga lån

I förändringar avseende övriga lån ingår ej kassaflödespåverkande valutakursdifferens om 11 285 (3 461) TSEK.

Moderbolaget

Skuld kreditinstitut

I förändringar avseende skuld kreditinstitut ingår ej kassaflödespåverkande valutakursdifferens om 11 285 (3 461) TSEK.

Not 30 Intäkternas fördelning

	Moderbolaget <u>2020</u>	<u>2019</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	1 070	828
Förvaltning, koncernföretag	7 484	7 109
Summa	<u>8 554</u>	<u>7 937</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	79	2 035
Kontorsservice	198	161
Övriga intäkter	439	286
Summa	<u>716</u>	<u>2 482</u>

Not 31 Aktierelaterade ersättningar till anställda

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget <u>2020</u>	<u>2019</u>
Ned- och uppskrivning av andelar i dotterbolag	-	20 000
Utdelningar från dotterbolag	28 000	10 000
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	1 692	5 510
	<u>29 692</u>	<u>35 510</u>

Not 33 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget <u>2020</u>	<u>2019</u>
Utdelningar	4 491	250
Nedskrivningar	-	-368
Summa	<u>4 491</u>	<u>-118</u>

Nedskrivning avser fordran på Snellman Properties Oy.

Not 34 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget <u>2020</u>	<u>2019</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-6 000	-16 900
Lämnade koncernbidrag	-3 995	-5 662
Summa	<u>-9 995</u>	<u>-22 562</u>

Not 35 Aktier i koncernföretag

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
Svenstorp Vårdhem AB	556691-2233	Stockholm	100	100	1 000	12 362
SKR Lager 102 AB	556737-9119	Stockholm	51	51	510	11 711
SKR Hörnfors AB	556715-5139	Stockholm	100	100	1 000	17 598
SKR Släggan AB	556720-8805	Stockholm	100	100	1 000	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
Skandrenting						
Fastighetsförvaltning 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	67 400
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
SKR Lager 107 AB	559232-3553	Stockholm	100	100	500	50
SKR Lager 108 AB	559232-3561	Stockholm	100	100	500	50
SKR Lager 109 AB	559232-3595	Stockholm	100	100	500	50
Mimer Förvaltning AB	559224-2290	Stockholm	100	100	500	151 361
Landskrona Örja 30 AB	559125-9907	Stockholm	100	100	50 000	13 374
Skandinavisk						
Fastighetsrenting AB	556298-5019	Stockholm	100	100	1 000	30 625
Summa						484 028

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	318 343	300 043
-Förvärv och tillskott	165 685	18 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	484 028	318 343

JK

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	32 000
SKR Lager 27 KB	969665-9813	Stockholm	-15
SKR Grävskopan 5 KB	969672-6885	Stockholm	8 120
SKR Trombonen 2 KB	969672-6927	Stockholm	6 310
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	107 876
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	2 083
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	2 139
KB Grönland 18	969678-0643	Stockholm	33 691
Summa			192 404

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	158 712	99 738
Årets förändringar		
-Värdereglering	-	20 000
-Uttag	-1 010	-1 046
-Tillskott	34 702	40 021
-Försäljning	-	-1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>192 404</u>	<u>158 712</u>
Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	<u>192 404</u>	<u>158 712</u>

Not 37 Uppskrivningsfond

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingående saldo	62 000	62 000
Utgående saldo	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

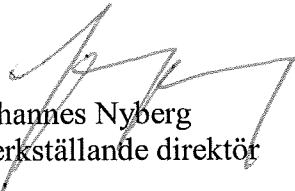
Not 38 Eventualförpliktelser

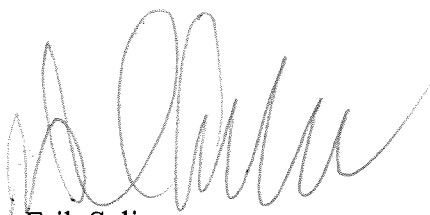
	Moderbolaget	
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	26 684	27 643
Borgen för dotterbolag	941 506	712 849
Summa eventualförpliktelser	<u>968 190</u>	<u>740 492</u>

Moderbolaget har för merparten av kreditengagemangen pantsatta konton för hyresinbetalningar.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2021-05-27, för fastställelse.

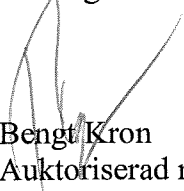
Stockholm 2021-04-26


Johannes Nyberg
Verkställande direktör


Erik Selin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28

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 2020.

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 2020 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 2020 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 samt rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2020 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 28 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron
Auktoriserad revisor