

Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	12
- koncernens rapport över finansiell ställning	14
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	16
- koncernens rapport över kassaflöden	17
- moderbolagets rapport över totalresultat	19
- balansräkning för moderbolaget	20
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	22
- kassaflödesanalys för moderbolaget	23
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	24

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023. 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 rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering.

Information om verksamheten

KONCERNEN

Verksamheten

Skandrentings verksamhet startades 1998, men delar av portföljen har anor sedan 1980-talet. Bolaget är moderbolag i en koncern, som vid utgången av 2023 bestod av 50 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.

Personal och organisation

Koncernens anställda är i huvudsak lokaliserade i Stockholm. Medelantalet anställda har under året varit 9 (9) varav 5 (5) kvinnor. Förvaltning av fastigheterna sköts i huvudsak av hyresgästerna eller av anlitade lokala förvaltare.

Finansiella mål

Soliditeten skall uppgå till lägst 30%.

Fastighetsbeståndet

Vid utgången av 2023 ägde Skandrentingkoncernen 43 (43) fastigheter. Fastigheternas

sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till cirka 293 000 (293 000) 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 1 599,9 (1 631,9) 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 442 (342) 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 (54,9) MSEK.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernens rörelseresultat för 2023 uppgick till 394,6 (697,6) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 1 043,7 (-318,1) MSEK. Den orealiserade värdeförändringen av andra långfristiga värdepapper var under året 407,8 MSEK, jämfört med -1 778,9 MSEK föregående år.

En stor del av årets vinst kan härledas till den positiva utvecklingen av de noterade aktieinnehaven.

Under året har Skandrenting fortsatt att förädla sin basverksamhet och ett flertal nya kontrakt har tecknats med såväl nya som befintliga hyresgäster.

Vakansnivån är fortsatt låg, ca 5%. Förhandling pågår med nya hyresgäster.

Under året har verksamheten fokuserats på investeringar för befintliga hyresgäster. För närvarande har bolaget förhandlade och kontrakterade investeringar som vid färdigställande beräknas uppgå till ca 1 750 MSEK. I samband med beslutade investeringar har det tecknats ett nytt hyresavtal med Polismyndigheten innefattande en om- och tillbyggnad i befintligt polishus i Karlstad. Hyrestiden är 12 år med start när tillträde till de nya lokalerna sker, preliminärt under 2026. Vidare har projektet med Kriminalvården, rörande uppförande av ett nytt häkte i Kalmar, inletts och hyrestiden är 25 år med start när tillträde sker, preliminärt under 2027.

Bolagets påverkan av den fullskaliga invasionen i Ukraina och effekten av kriget bedöms i nuläget som hanterbar och har inte haft någon större resultatpåverkan.

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive resultat värdepapper, värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 233,2 (505,6) MSEK, vilket motsvarar 109 (237) SEK per aktie. I förvaltningsresultatet ingår andel i intresseföretags resultat med 226,8 (450,2) MSEK.

Årets resultat efter skatt uppgick till 891,1 (-133,1) MSEK, motsvarande 416,0 (-62,8) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -25,0 (84,1) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med 407,8 (-1 778,9) MSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -0,3 (0,3) MSEK.

Realiserade värdeförändringar uppgår till 0 MSEK avseende förvaltningsfastigheter. Inga realisationsresultat avseende avyttring av fastigheter som klassificerats som Finansiella fordringar har skett under 2023.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 219,0 (196,6) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 44,7 (49,1) MSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 129,9 (78,3) MSEK. Räntekostnaderna för dessa uppgick till 71,5 (25,3) MSEK under året.

Rörelseresultatet har minskat till 394,6 (697,6) MSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till 241,6 (762,9) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 407,8 (-1 778,9) MSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -0,3 (0,3) MSEK.

Andel i intresseföretags resultat efter skatt uppgick till 226,8 (450,2) MSEK.

Kassaflöde och finansiell ställning

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 13 693,7 (13 136,6) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 7 123,9 (6 221,1) MSEK och dels med skulder om 6 569,7 (6 915,5) MSEK, varav 5 132,8 (5 554,8) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 12,0 (177,8) MSEK.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 140,3 (362,6) MSEK samt beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 953 (79) MSEK. Därutöver har bolaget ett stort innehav av börsnoterade aktier som kan säljas med kort varsel, om behov av detta finns. Se not 16.

Förvärv och investeringar

Koncernen har under 2023 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 11,6 (3,5) MSEK, varav förvärv 0 (0) MSEK. Därutöver har 0,1 (112,2) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran. Ingen (0) fastighet har förvärvats under 2023.

Försäljningar

Inga försäljningar har skett under 2023.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Koncernen</u>					
Resultat leasingverksamhet	37 957	33 821	31 163	29 199	29 676
Driftöverskott fastighetsverksamhet	174 268	147 558	140 276	140 605	131 134
Förvaltningsresultat *	233 203	505 590	160 985	139 254	209 056
Resultat efter finansiella poster	1 043 693	-318 061	2 208 957	2 061 525	1 017 609
Balansomslutning	13 693 664	13 136 618	14 529 102	8 567 641	6 030 052
Synlig soliditet i %	52	47	44	54	49
Avkastning på totalt kapital %	3	5	2	3	4
Avkastning på eget kapital %	14	-2	39	55	38
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	41	43	45	47	46
Belåningsgrad leasingfordringar %	85	86	83	82	78
Belåningsgrad totala tillgångar %	37	42	46	33	39
Räntetäckningsgrad ggr	2	6	5	8	5
Antal fastigheter	43	43	44	43	44
Antal anställda	9	9	9	9	9

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Moderbolaget</u>					
Rörelseintäkter	20 762	13 411	12 311	9 270	10 419
Rörelseresultat	-639	-10 259	-9 624	-9 597	-8 574
Resultat efter finansiella poster	356 257	881 682	148 288	51 734	115 247
Balansomslutning	5 923 265	5 989 081	6 282 871	2 522 847	2 395 119
Synlig soliditet i %	39	33	21	48	47
Avkastning på eget kapital i %	14	47	7	3	8
Antal anställda	8	8	8	8	8

* Från 2020 beräknas förvaltningsresultatet med justering för resultat värdepapper.
Jämförelsebeloppen för år 2017-2019 är ej justerade. Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Merparten av bolagets innehav i noterade värdepapper har ökat i värde under första kvartalet 2024.

Då merparten av hyresgästerna är inom offentlig sektor kommer bolaget med stor sannolikhet att ha ett säkert och positivt kassaflöde även under 2024.

Bolagets påverkan av den fullskaliga invasionen i Ukraina och effekten av kriget bedöms i nuläget som hanterbar.

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.

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

Skandrenting arbetar för att FN:s Globala hållbarhetsmål ska nås och integrerar nu målen i verksamheten och kartlägger hur vi kan bidra till att minska bolagets miljöpåverkan på ett ansvarsfullt sätt. I dagsläget fokuserar vi på två av de 17 målen, mål 9 och mål 11. Under 2023 fortlöper arbetet med Skandrentings hållbarhetsplan och vi utvecklar vår frivilliga hållbarhetsrapport, uppförandekod leverantörer och hållbarhetspolicy.

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

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

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Skandrenting att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99% (99%). Kundförlusterna under året uppgår till 0% av rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för cirka 58% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är 10 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. 84% 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 18 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 14,4 (15,2) år på balansdagen.

Skandrentingkoncernens hyresavtal är tecknade med ekonomiskt starka motparter och merparten av avtalen är kopplade till finansieringsavtal där kunden står för ränterisken. Andelen av räntebärande fastighetslån, där hyresavtalen är räntebaserade, uppgår till 69 (69) %. Koncernens balansomslutning 2023 var 13 693,6 (13 136,6) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 7 088,2 (6 189,4) MSEK, vilket innebär en soliditet på 52 (47) %.

Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 5 132,8 (5 554,8) MSEK. Dessa skulder består av lån från kreditinstitut samt moderbolaget för dels finansiering av koncernens fastighetsbestånd och dels finansiering av koncernens aktieinnehav, inklusive intressebolag.

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 33 (37) MSEK. De räntebaserade hyresintäkterna skulle samtidigt öka med 20 (20) MSEK. Koncernens aktieinnehav i intressebolaget Hedin Mobility Group AB ger för närvarande inget kassaflöde, till Skandrenting. Under året har den totala andelen lån med rörlig ränta minskat. Skandrentings totala lånestock har räntebindning om 3 månader. För mer information se not 24, Finansiella risker och finanspolicyer.

Intressebolag

Under senare delen av 2021 förvärvades 25% av Hedin Mobility Group AB. Hedin Mobility Group AB bedriver handels- och verkstadsrörelse inom motorbranschen. Bilförsäljning är beroende av konjunkturutvecklingen och skapar en känslighet i intressebolagets försäljningsutveckling. Genom deras verksamhet inom flera delar av bilbranschen som försäljning, verkstäder, hyrbils- och reservdelsområdet skapas möjlighet att bredda och sprida riskerna.

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 fastighets behov 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 +/- 153 MSEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid fem procents värdeförändring, förändras 1%.

Känslighetsanalys

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, MSEK</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	2,2
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	33,0
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter	+/- 1 procent	0,2
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	30,7

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 under den senaste femårsperioden. De interna värderingarna har stämts av med externa värderingar för 83% av fastigheterna. Över 60% av fastigheterna har värderats under de senaste två åren. Bland annat har Forum Fastighetsekonomi och Svefa värderat våra fastigheter. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

Hyresinbetalningar

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

Drift- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

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

Värdepapper

Bolaget förvaltar värdepapper. Bolagets placeringar utgörs huvudsakligen av innehav i bolag noterade på Nasdaq. Totalt anskaffningsvärde uppgår till 873,0 (759,3) MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 4 399,9 (3 878,6) MSEK.

Skatt

Skandrentingkoncernen redovisar en total skattekostnad om -152,6 (184,9) MSEK, varav aktuell skattekostnad om -49,4 (-100,9) MSEK. Skatt har beräknats utifrån skattesatsen om 20,6%.

Reglerna om begränsad avdragsrätt för negativt räntenetto har inte påverkat koncernens skattekostnad.

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 2023. Det finns ingen (0 MSEK) aktiefälla per 2023-12-31.

Skatteverket har ställt förfrågan rörande tidigare års klassificering av finansiella hyresintäkter, bolagets bedömning är att korrekt klassificering har gjorts.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes under hela 2023 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 krig och stor osäkerhet i omvärlden levererar både fastighets- och aktieverksamheten goda resultat. Bolaget har pågående stora investeringar inom framförallt offentlig verksamhet och vi räknar med att 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 ett 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 årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	1 479 912 278
Årets resultat	248 053 868
kronor	1 727 966 146
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
i ny räkning överförs	1 727 966 146
	1 727 966 146

Koncernens rapport över totalresultat		2023	2022
Leasingverksamhet			
Ränteintäkter		129 992	78 255
Räntekostnader		-71 507	-25 360
Räntenetto		58 485	52 895
Omkostnader	2	-20 528	-19 074
Driftöverskott leasingverksamhet		37 957	33 821
Resultat leasingverksamhet		37 957	33 821
Fastighetsverksamhet			
Hysesintäkter	3	219 012	196 613
Fastighetskostnader	2, 3	-44 744	-49 055
Driftöverskott fastighetsverksamhet		174 268	147 558
Värdetförändring förv.fastigheter, orealiserade	4	-25 000	84 069
Övriga rörelseintäkter		2 316	5 701
Resultat fastighetsverksamhet		151 584	237 328
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5	226 838	450 205
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8	-21 831	-23 779
Rörelseresultat		394 548	697 575
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9, 21	10 831	1 976
Finansiella kostnader	10, 21	-197 176	-109 892
Resultat värdepapper	11	835 761	-908 045
Värdetförändring derivat, orealiserade		-271	325
Finansnetto		649 145	-1 015 636
Resultat före skatt		1 043 693	-318 061
Skatt	12	-152 554	184 947
Årets resultat		891 139	-133 114

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2023	2022
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		887 025	-133 791
Innehav utan bestämmande inflytande		4 114	677
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som ej kommer att klassificeras till resultaträkningen</i>			
Andel av övrigt totalresultat från intresseföretag		9 500	-
<i>Poster som senare kan komma att klassificeras till resultaträkningen</i>			
Andel av övrigt totalresultat från intresseföretag		2 250	-
Övrigt totalresultat		11 750	-
Årets totalresultat		902 889	-133 114
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		898 775	-133 791
Innehav utan bestämmande inflytande		4 114	677
Förvaltningsresultat före skatt		233 203	505 590
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		109	237
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	416	-63

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	14	28 063	28 063
--------------------------------------	----	--------	--------

Summa immateriella anläggningstillgångar		28 063	28 063
---	--	--------	--------

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	4	3 039 930	3 064 932
-------------------------	---	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar	4	14 700	3 102
-------------------------	---	--------	-------

Inventarier	15	169	284
-------------	----	-----	-----

Summa materiella anläggningstillgångar		3 054 799	3 068 318
---	--	-----------	-----------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	5	4 397 787	4 115 995
---------------------------	---	-----------	-----------

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	4 399 969	3 878 557
--	----	-----------	-----------

Finansiell leasingfordran	17	1 565 901	1 600 778
---------------------------	----	-----------	-----------

Summa finansiella anläggningstillgångar		10 363 657	9 595 330
--	--	------------	-----------

Summa anläggningstillgångar		13 446 519	12 691 711
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	18	46 547	29 911
----------------	----	--------	--------

Fordringar hos koncernföretag	21	163	-
-------------------------------	----	-----	---

Fordringar hos intresseföretag		145	-
--------------------------------	--	-----	---

Finansiell leasingfordran	17	34 070	31 155
---------------------------	----	--------	--------

Derivat		-	271
---------	--	---	-----

Övriga kortfristiga fordringar		12 516	7 594
--------------------------------	--	--------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 418	13 337
--	----	--------	--------

Likvida medel		140 286	362 639
---------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		247 145	444 907
------------------------------------	--	---------	---------

Summa tillgångar		13 693 664	13 136 618
-------------------------	--	------------	------------

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Aktiekapital	20	106 603	106 603
Reserver		11 750	-
Balanserad vinst inklusive årets resultat		6 969 805	6 082 782

Summa eget kapital

7 088 158 6 189 385

Innehav utan bestämmande inflytande

35 821 31 707

Totalt eget kapital

7 123 979 6 221 092

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	12	1 199 759	1 096 647
Skulder till kreditinstitut	24	3 846 091	3 963 779
Övriga långfristiga skulder	24	54 866	54 866
Skulder till koncernföretag	21, 24	1 216 489	1 516 536

Summa långfristiga skulder

6 317 205 6 631 828

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24, 25	70 240	71 050
Leverantörsskulder	24	14 444	17 736
Aktuella skatteskulder		35 610	85 731
Övriga skulder		23 442	15 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	108 744	93 856

Summa kortfristiga skulder

252 480 283 698

Summa eget kapital och skulder

13 693 664 13 136 618

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserad vinst inkl årets resultat</u>	<u>Reserver</u>	<u>Innehav utan bestämmande inflytande</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Ingående eget kapital 2022-01-01	106 603	6 216 478	-	31 029	6 354 110
Årets resultat	-	-133 791	-	677	-133 114
Summa totalresultat	-	6 082 687	-	31 706	6 114 393
Försäljning av dotterföretag	-	96	-	-	96
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	106 603	6 082 783	-	31 706	6 221 092
 Ingående eget kapital 2023-01-01	 106 603	 6 082 783	 -	 31 706	 6 221 092
Årets resultat	-	887 025	-	4 115	891 140
Avskrivning uppskrivning	-	-3	-	-	-3
Årets totalresultat	-	-	11 750	-	11 750
Summa totalresultat	106 603	6 969 805	11 750	35 821	7 123 979
Försäljning av dotterföretag	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	106 603	6 969 805	11 750	35 821	7 123 979

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		394 548	697 575
Amortering från leasingkund		32 086	36 826
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	27	-201 838	-534 274
Avskrivningar / nedskrivningar		113	110
Erhållen ränta		9 882	1 622
Erhållen utdelning		75 861	80 189
Betald ränta		-197 176	-95 958
Betald inkomstskatt		-101 511	-8 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		11 965	177 816
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-20 241	-7 589
Förändring rörelseskulder		19 713	-7 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 437	162 970
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och finansiell lease		-11 721	-115 279
Sålda fastigheter / dotterföretag		-	4 219
Investering i intresseföretag		-44 596	-11 982
Förvärv / försäljning inventarier		-	-18
Utbetald utdelning från intresseföretag		1 248	499
Investering av värdepapper		-154 621	-16 126
Försäljning av värdepapper		393 110	1 242 339
Kassaflöde från investeringsverksamheten		183 420	1 103 652
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån leasing	27	-	133 977
Amortering/lösen av leasingskuld	27	-36 875	-27 992
Upptagna övriga lån	27	300 001	920
Amortering/lösen av övriga lån	27	-679 791	-1 186 982
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-416 665	-1 080 077

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2023	2022
Årets kassaflöde		-221 808	186 545
Likvida medel vid årets början		362 639	175 740
Kursdifferens i likvida medel		-545	354
Likvida medel vid årets slut		<u>140 286</u>	<u>362 639</u>
Outnyttjad checkräkningskredit		55 000	55 000
Outnyttjade krediter värdepapper		897 729	24 080

Moderbolagets rapport över totalresultat		Not	2023	2022
Nettoomsättning	21, 28		20 279	9 133
Övriga rörelseintäkter	28		483	4 278
Summa rörelsens intäkter			20 762	13 411
Rörelsens kostnader				
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 8		-8 032	-8 447
Personalkostnader	8, 29		-13 369	-15 223
Summa rörelsens kostnader			-21 401	-23 670
Rörelseresultat			-639	-10 259
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	30		67 672	102 516
Resultat från andelar i intresseföretag	31		1 248	499
Resultat från övriga värdepapper	11		427 987	870 825
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 21		39 561	16 863
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 21		-179 572	-98 762
			356 896	891 941
Resultat efter finansiella poster			356 257	881 682
Bokslutsdispositioner	32		-71 202	-205 437
Skatt	12		-37 001	-93 670
Årets resultat			<u>248 054</u>	<u>582 575</u>

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	15	151	264
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i koncernföretag	33	567 762	548 578
Andelar i koncernföretag	34	183 103	167 242
Fordringar hos koncernföretag	35	558 606	607 155
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	872 970	759 332
Uppskjutna skattefordringar	12	1 117	-
Andelar i intresseföretag	5	3 656 083	3 611 632
		5 839 641	5 693 939
Summa anläggningstillgångar		5 839 792	5 694 203
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	21	35 520	32 097
Fordringar hos intresseföretag		145	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 828	1 493
Övriga kortfristiga fordringar		936	23
Likvida medel		45 044	261 265
		83 473	294 878
Summa omsättningstillgångar		83 473	294 878
Summa tillgångar		5 923 265	5 989 081

Balansräkning för moderbolaget	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	20	106 603	106 603
Uppskrivningsfond	36	62 000	62 000
Reservfond		187 518	187 518
		356 121	356 121
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 479 912	897 337
Årets vinst		248 054	582 575
		1 727 966	1 479 912
Summa eget kapital			
		2 084 087	1 836 033
Obeskattade reserver			
		261 220	196 590
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	1 216 489	1 520 000
Skulder till kreditinstitut	24	1 821 590	1 875 925
Uppskjuten skatteskuld	12	-	1 825
Summa långfristiga skulder		3 038 079	3 397 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 285	14 799
Leverantörsskulder		835	767
Skulder till koncernföretag	21	477 714	451 187
Aktuella skatteskulder		27 824	81 674
Övriga kortfristiga skulder		3 296	487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	14 925	9 794
Summa kortfristiga skulder		539 879	558 708
Summa eget kapital och skulder			
		5 923 265	5 989 081

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal <u>aktier</u>	<u>Aktiekapital</u>	Uppskrivning <u>sfond</u>	<u>Reservfond</u>	Balanserat resultat och <u>årets resultat</u>	Totalt eget <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2022-01-01	2 132 068	106 603	62 000	187 518	897 337	1 253 458
Årets resultat	-	-	-	-	582 575	582 575
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	2 132 068	106 603	62 000	187 518	1 479 912	1 836 033
Ingående eget kapital 2023-01-01	2 132 068	106 603	62 000	187 518	1 479 912	1 836 033
Årets resultat	-	-	-	-	248 054	248 054
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	2 132 068	106 603	62 000	187 518	1 727 966	2 084 087

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-639	-10 259
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	27	113	46
Erhållen ränta		39 561	16 863
Erhållna utdelningar		144 781	183 204
Betald ränta		-179 572	-98 762
Betald inkomstskatt		-94 575	-3 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-90 331	87 931
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-3 139	10 253
Förändringar rörelseskulder		34 535	47 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-58 935	145 293
Investeringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		44 334	13 555
Nettoinvesteringar i koncernföretag		-35 045	-
Sålda koncernföretag		-	4 589
Förvärv / försäljning av inventarier		-	48
Nettoinvesteringar i intressebolag		-44 596	-11 982
Investering av värdepapper		-154 622	-16 126
Försäljning av värdepapper		393 110	1 242 339
Kassaflöde från investeringsverksamheten		203 181	1 232 423
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut	27	300 001	920
Amortering av skuld till kreditinstitut	27	-653 896	-1 157 680
Lämnat/erhållet koncernbidrag och aktieägartillskott		-6 572	-53 748
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-360 467	-1 210 508
Årets kassaflöde		-216 221	167 208
Likvida medel vid årets början		261 265	94 057
Likvida medel vid årets slut		45 044	261 265
Outnyttjad checkräkningskredit		49 999	50 000
Outnyttjade krediter värdepapper		897 729	24 080

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen den 26 april 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 24 maj 2024 för fastställande. Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 33 och 34, 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 1 599,9 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 442 (342) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde. Beskrivs även i not 4, Förvaltningsfastigheter.

Konsolideringsprinciper

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

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

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

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

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

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Hyresaviseringen 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 Övriga långfristiga skulder. 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 förvärfvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Derivat

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Övriga finansiella skulder

Upplåning

Finanspolicy anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp

efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier 5 år

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Nedskrivningar

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

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

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

Avsättningar

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

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

Skatter

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga, förutom ett, av Skandrenting ABs genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv. Ett

av Skandrenting ABs förvärv avser förvärv av rörelse och har en kvarstående uppskjuten skatt.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Segmentsrapportering

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Skandrentingkoncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya redovisningsprinciper 2023 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 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>2023</u>	<u>2022</u>
Omkostnader - Leasingverksamhet		
Driftkostnader	18 141	16 687
Fastighetsskatt	2 387	2 387
Summa	<u>20 528</u>	<u>19 074</u>
 Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet		
Driftkostnader	12 219	14 583
Mediakostnader	11 262	11 512
Reparation och underhåll	10 883	12 685
Fastighetsskatt	10 134	10 134
Övrigt	246	141
Summa	<u>44 744</u>	<u>49 055</u>

Not 3 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett arrendeavtal och ett lokalhyresavtal av operationell karaktär. Arrendeavtalet förfaller 2037 och lokalhyresavtalet förfaller 2026. I bokslutet 2023 redovisas en kostnad i koncernen på 4 758 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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	179 580	169 806
1-5 år	351 334	429 012
>5år	63 436	85 416
	594 350	684 234

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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Ingående verkligt värde	3 064 932	2 981 832
Omklassificeringar från pågående arbete	-	3 653
Omklassificeringar	-	-403
Värdeförändring	-25 000	84 069
Försäljning	-	-4 219
Utgående verkligt värde	3 039 932	3 064 932
 Pågående nyanläggningar		
Ingående nedlagda kostnader	3 102	11 085
Under året nedlagda kostnader	11 598	3 461
Omklassificeringar till vidarefakturerering	-	-7 791
Omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	-	-3 653
Utgående nedlagda kostnader	14 700	3 102
 Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	1 243 866	1 243 866
Mark	315 454	315 454
Summa taxeringsvärde	1 559 320	1 559 320

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

Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt 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. De interna värderingarna har stämts av med externa värderingar för 83% av fastigheterna. Över 60% av fastigheterna har värderats under de senaste två åren. Bland annat har Forum Fastighetsekonomi och Svefa värderat våra fastigheter. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

Hyresinbetalningar

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

Drift- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av 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	6,2-10,9	4,2-8,9

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,3 (8,3)%.

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2023 har koncernen investeringsåtaganden för ny-, till- eller ombyggnationer om totalt 1 237 TSEK. 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
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Mölnadal

	<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	3 930
Selihof AB	44,9	44,9	86 022	449	79 846
Snellman Properties Oy	50,0	50,0	11	500	11
Hedin Mobility Group AB	25,0	18,5	<u>3 570 000</u>	641	<u>4 314 000</u>
Summa			3 656 083		4 397 787

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

	Koncernen	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade värden		
Ingående balans	4 115 995	3 654 301
Förvärv och tillskott under året	44 452	11 988
Andel av resultat efter skatt *)	226 838	450 205
Övrigt totalresultat *)	11 750	-
Utdelning	-1 248	-499
Utgående balans	4 397 787	4 115 995

*) För år 2023 ingår även justering från tidigare år om totalt 106 599 TSEK.

Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen och moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 113 (110) TSEK redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	500	503	500	523
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	20	-	20
Skatterådgivning	268	-	268	-
Summa	768	523	768	543

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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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	1 832	2 141	1 832	2 141
Bonus verkställande direktören	-	1 000	-	1 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 335	6 937	5 648	6 249
	<u>8 167</u>	<u>10 078</u>	<u>7 480</u>	<u>9 390</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 999	3 636	2 770	3 403
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	555	546	555	546
Pensionskostnader för övriga anställda	945	1 044	877	982
	<u>4 499</u>	<u>5 226</u>	<u>4 202</u>	<u>4 931</u>
Totalt	12 666	15 304	11 682	14 320

Utöver lön uppbär VD bonus och 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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Valutakursdifferenser	949	354	1 494	-
Ränteintäkt koncernföretag	46	135	30 824	15 770
Ränteintäkt banktillgodohavande	6 371	627	4 081	318
Övriga finansiella intäkter	3 465	860	3 163	776
Summa	<u>10 831</u>	<u>1 976</u>	<u>39 562</u>	<u>16 864</u>

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Valutakursdifferenser *	-	13 934	-	13 934
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	67 062	30 007	27 149	11 417
Räntekostnad depåkredit	61 437	28 430	61 353	28 368
Räntor till koncernföretag	-	-	24 969	10 246
Räntor till ägare och övriga närstående	65 855	34 731	65 855	34 731
Arrendeavgift	1 646	1 646	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 176	1 144	246	66
Summa	<u>197 176</u>	<u>109 892</u>	<u>179 572</u>	<u>98 762</u>

* Valutakursdifferenser avser depåkredit rörande utländska värdepapper.

Not 11 Resultat från värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelning, aktier	75 861	80 189	75 861	80 189
Värdeförändring av långfristiga värdepapper, orealiserade	407 774	-1 778 870	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	352 127	790 636	352 126	790 636
Summa	<u>835 761</u>	<u>-908 045</u>	<u>427 987</u>	<u>870 825</u>

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuella skattekostnader				
(-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-45 279	-100 937	-39 942	-93 749
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-4 163	-	-	-
Summa aktuell skatt	<u>-49 442</u>	<u>-100 937</u>	<u>-39 942</u>	<u>-93 749</u>
Uppskjuten skattekostnad				
(-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-16 097	-50 706	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-12 891	-13 455	488	-40
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-427	719	-	-
Uppskjuten skatt värdetförändring värdepapper	-84 002	366 447	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	56	-67	-	-
Uppskjuten skatt värdetförändring förvaltningsfastighet	5 150	-17 318	-	-
Övrigt	5 099	264	2 453	119
Summa uppskjuten skatt	<u>-103 112</u>	<u>285 884</u>	<u>2 941</u>	<u>79</u>
Totalt redovisad skatt	<u>-152 554</u>	<u>184 947</u>	<u>-37 001</u>	<u>-93 670</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	1 043 693	-318 061	285 054	676 245
Skatt enligt gällande skattesats	-215 001	65 521	-58 721	-139 307
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	75 319	125 874	28 772	51 426
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9 088	-6 448	-7 052	-5 789
Skatt hänförlig till tidigare år	-4 163	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	<u>-152 933</u>	<u>184 947</u>	<u>-37 001</u>	<u>-93 670</u>

Den gällande skattesatsen är 20,6%. Uppskjuten skatt om 3,9% har även beräknats på inventarier inköpta under 2021, med avseende på den tillfälliga skattereduktionen som tillämpats 2022. Skatt avseende dessa är redovisade som Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och uppgår till 7 639 TSEK för 2022 samt 3 780 TSEK för 2023..

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2023-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-342 833	-342 833
Obeskattade reserver	-	-136 256	-136 256
Värdepapper	-	-726 562	-726 562
Övrigt	5 892	-	5 892
Kvittning	-5 892	5 892	-
Summa	0	-1 199 759	-1 199 759

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 2023-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-2 033	-2 033
Övrigt	3 150	-	3 150
Kvittning	-2 033	2 033	-
Summa	1 117	0	1 117

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 2022-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-335 092	-335 092
Obeskattade reserver	-	-120 158	-120 158
Värdepapper	-	-642 560	-642 560
Underskott	719	-	719
Derivat	-	-56	-56
Övrigt	500	-	500
Kvittning	-1 219	1 219	-
Summa	0	-1 096 647	-1 096 647

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 2022-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-2 134	-2 134
Övrigt	309	-	309
Kvittning	-309	309	-
Summa	0	-1 825	-1 825

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Koncernen</u>	Balans per <u>2023-01-01</u>	Redovisat över resultat- <u>räkningen</u>	Balans per <u>2023-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag			
Obeskattade reserver	-120 158	-16 097	-136 255
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärveliminering av fastighetsövervärden	2 410	-	2 410
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-167 172	-12 891	-180 063
Värdepapper	-642 561	-84 002	-726 563
Underskott	719	-427	292
Derivat	-56	56	-
Värdeförändring fastigheter	-170 329	5 150	-165 179
Övrigt	500	5 099	5 599
Summa	-1 096 647	-103 112	-1 199 759

<u>Moderbolaget</u>	Balans per <u>2023-01-01</u>	Redovisat över resultat- <u>räkningen</u>	Förvärv och avyttring av <u>bolag</u>	Balans per <u>2023-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-	-
Fastigheter ägda via KB	-2 134	101	-	-2 033
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övrigt	309	2 841	-	3 150
Summa	-1 825	2 942	0	1 117

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 887 025 (-133 791) TSEK och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under året uppgående till 2 132 068 (2 132 068) stycken.

Någon utspädning har ej skett under året.

Not 14 Hyresrätter och liknande rättigheter

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående redovisat värde	28 063	28 063
Utgående redovisat värde	28 063	28 063

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 252	1 243	1 184	1 168
Inköp	-	16	-	16
Försäljningar och utrangeringar	-2	-7	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 250	1 252	1 184	1 184
Ingående avskrivningar	-968	-865	-920	-810
Försäljningar och utrangeringar	-	7	-	-
Årets avskrivningar	-113	-110	-113	-110
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 081	-968	-1 033	-920
Utgående restvärde enligt plan	<u>169</u>	<u>284</u>	<u>151</u>	<u>264</u>

Bland koncernens inventarier ingår konst med 38 (40) TSEK samt i moderbolaget med 20 (20) TSEK.

Not 16 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående värde	3 878 557	6 093 003	759 332	1 194 908
Förvärv	154 621	16 127	154 622	16 616
Försäljningar	-40 983	-451 703	-40 983	-452 192
Årets värdeförändring	407 774	-1 778 870	-	-
Utgående ackumulerat värde	<u>4 399 969</u>	<u>3 878 557</u>	<u>872 971</u>	<u>759 332</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>4 399 969</u>	<u>3 878 557</u>	<u>872 971</u>	<u>759 332</u>
Varav noterade aktier:				
Redovisat värde	3 773 876	3 391 516	677 951	571 772
Börsvärde eller motsvarande	3 773 876	3 391 516	3 773 876	3 391 516

Not 17 Finansiell leasingfordran

	Koncernen	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	1 631 933	1 556 538
Investering	123	112 221
Amorteringar från kund	-32 085	-36 826
	<u>1 599 971</u>	<u>1 631 933</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 442 (342) MSEK.

	Koncernen <u>2023</u>	<u>2022</u>
Förfallostruktur		
>5 år	1 291 250	1 335 378
Inom ett år	34 070	31 155
1-5 år	274 651	265 400
	1 599 971	1 631 933

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2023 har koncernen kontrakterade och planerade investeringar för ny- till- eller ombyggnad om 510 MSEK. Beviljade krediter finns för dessa.

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. De interna värderingarna har stämts av med externa värderingar för 83% av fastigheterna. Över 60% av fastigheterna har värderats under de senaste två åren. Bland annat har Forum Fastighetsekonomi och Svefa värderat våra fastigheter. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

Not 18 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.

Koncernen	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	44 706	28 377
31-60 dagar	180	11
61-90 dagar	-	-
91 dagar -	4 529	4 391
Summa	<u>49 415</u>	<u>32 779</u>
	49 415	32 779

<u>Koncernen</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Osäkra kundfordringar	-2 868	-2 868
Kundfordringar netto	46 547	29 911

2023 års resultat för koncernen har inte belastats med någon kundförlust. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Förutbetalad finansieringskostnad	3 165	3 635	-	-
Förutbetalda hyror	875	798	875	798
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	2 761	3 231	820	695
Upplupna ränteintäkter	300	-	134	-
Upplupna hyresintäkter	6 317	5 673	-	-
Summa	13 418	13 337	1 829	1 493

Not 20 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 21 Närstående

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen ägs av Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 33, Aktier i koncernföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen och moderbolaget

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av moderbolaget Skandrenting AB för 19 187 (8 014) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 30 778 (15 635) TSEK. Skandrenting AB har betalat ränta till dotterbolagen om totalt 24 969 (10 246) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 46 (135) TSEK. Reverserna löper med ränta om 4-8%.

Skandrenting AB har betalat ränta till ES Fastigheter AB uppgående till 65 855 (34 731) TSEK. Reverserna löper med ränta om 1,5% + Stibor 3M och har ingen fastställd återbetalningstid. Lånet upptogs i samband med förvärv av aktierna i Hedin Mobility Group AB.

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.

Avseende 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. Om även dessa fastigheter värderats till verkligt värde hade den totala värdeförändringen i koncernen ökat med ackumulerat 442 (342) MSEK, per 2023-12-31.

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

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Skandrenting AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3343, 103 67 Stockholm. Besöksadressen är Drottninggatan 89, plan 14. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Not 24 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. Total belåningsgrad för fastigheterna uppgår till 41% varav den för finansiella leasingavtal är 85%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 30%, efter lämnade koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick per 2023-12-31 till 52%.

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 140,3 (362,6) 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 2023-12-31 till 4 399,9 (3 878,6) 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>
2023-12-31					
Fordringar på närstående	308	-	-	-	308
Kundfordringar	46 547	-	-	-	46 547
Finansiella leasingfordringar	1 545 104	54 867	-	-	1 599 971
Värdepapper	-	4 399 969	-	-	4 399 969
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-	-
Likvida medel	<u>140 286</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140 286</u>
Summa fordringar	1 732 245	4 454 836	0	0	6 187 081
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	5 062 580	5 062 580
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	70 240	70 240
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14 444</u>	<u>14 444</u>
Summa skulder	0	0	0	5 147 264	5 147 264

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<u>Koncernen</u>					
2022-12-31					
Fordringar på närstående	-	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-	-
Kundfordringar	29 911	-	-	-	29 911
Finansiella leasingfordringar	1 577 066	54 867	-	-	1 631 933
Värdepapper	-	3 878 557	-	-	3 878 557
Derivatinstrument	-	-	271	-	271
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-	-
Likvida medel	362 639	-	-	-	362 639
Summa fordringar	1 969 616	3 933 424	271	0	5 903 311
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	5 483 644	5 483 644
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	71 050	71 050
Leverantörsskulder	-	-	-	17 736	17 736
Summa skulder	0	0	0	5 572 430	5 572 430

	Kund- och lånefordringar	Finansiella till- gångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
<u>Moderbolaget</u>				
2023-12-31				
Fordringar på intresseföretag	145	-	-	145
Värdepapper	-	872 970	-	872 970
Likvida medel	45 044	-	-	45 044
Summa fordringar	45 189	872 970	0	918 159
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	3 038 079	3 038 079
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	15 285	15 285
Leverantörsskulder	-	-	835	835
Summa skulder	0	0	3 054 199	3 054 199

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2022-12-31				
Kundfordringar	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-
Värdepapper	-	759 332	-	759 332
Likvida medel	261 265	-	-	261 265
Summa fordringar	261 265	759 332	0	1 020 597
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	3 392 461	3 392 461
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	14 799	14 799
Leverantörsskulder	-	-	767	767
Summa skulder	0	0	3 408 027	3 408 027

Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 69% av fastighetslånen hänförs till räntebärande hyresavtal. För att minska ränterisken ytterligare kan även ränteswapavtal tecknas, med längre löptid. Under året har den totala andelen lån med ränterisk inte förändrats. 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 33,0 MSEK.

Prisrisk

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2023, 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 3 916 331 (4 034 829) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 140 286 (362 639) TSEK uppgick till 3 776 045 (3 672 190) TSEK. Skandrenting har även reverser från moderbolaget om totalt 1 216 489 (1 520 000) TSEK. Lånen upptogs i samband med förvärv av aktierna i Hedin Mobility Group AB. Reverserna löper med ränta om 1,5% + Stibor 3M och har ingen fastställd

återbetalningstid.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 14,4 (15,2) år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 (100) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 476 660 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 2023-12-31</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	540 996	1 460 188	74 090	76 124	2 981 422
Räntekostnader *	266 245	564 599	552 476	541 805	801 514
Leverantörsskulder	14 444	-	-	-	-
Övriga skulder	23 442	-	-	-	-
Summa:	845 127	2 024 787	626 566	617 929	3 782 936

<u>Koncernen 2022-12-31</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	537 762	1 431 475	179 808	63 575	3 342 209
Räntekostnader *	211 422	454 318	446 664	441 208	651 403
Leverantörsskulder	17 736	-	-	-	-
Övriga skulder	15 325	-	-	-	-
Summa	782 245	1 885 793	626 472	504 783	3 993 612

<u>Moderbolaget 2023-12-31</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	91 965	851 004	1 906	-	2 108 489
Räntekostnader *	159 499	331 684	330 068	329 167	492 946
Leverantörsskulder	835	-	-	-	-
Övriga skulder	3 296	-	-	-	-
Summa	255 595	1 182 688	331 974	329 167	2 601 435

<u>Moderbolaget 2022-12-31</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	235 215	647 277	116 233	-	2 412 000
Räntekostnader *	130 170	261 653	259 678	259 005	387 417
Leverantörsskulder	767	-	-	-	-
Övriga skulder	487	-	-	-	-
Summa	366 639	908 930	375 911	259 005	2 799 417

* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
För egna skulder				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut och moderbolag</i>				
Fastighetsinteckningar	1 471 895	1 470 485	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	680 707	628 576	-	-
Banktillgodohavanden	57 868	50 026	8	4
Noterade aktier	2 456 467	3 205 691	137 011	389 096
Aktier i intresseföretag	4 314 000	4 072 401	3 570 000	3 570 000
Aktier i koncernföretag	-	-	349 005	333 102
Intern reversfordran	-	-	551 868	566 253
Summa	8 980 937	9 427 179	4 607 892	4 858 455

Som säkerhet för lån från moderbolaget har pantsättning av aktierna i intressebolaget Hedin Mobility Group AB skett. Externa lån hos kreditinstitut för finansiering av förvärvet av intressebolaget har säkerställts genom pantsättning av noterade aktier. Aktuell skuld till kreditinstitut, där noterade aktier är pantsatta, uppgår till 1 277 MSEK

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	33 489	20 221	13 388	8 044
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	929	830	760	701
Förutbetalda hyresintäkter	68 801	65 155	76	121
Övriga poster	5 525	7 650	700	929
Summa	108 744	93 856	14 924	9 795

Not 27 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet				
Realisationsresultat försäljning				
anläggningstillgångar	-	-	-	-62
Avskrivningar	-	-	113	110
Värdeförändring				
förvaltningsfastigheter	25 000	-84 069	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-226 838	-450 205	-	-
Summa	-201 838	-534 274	113	48

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 1 494 (- 13 934) TSEK.

Moderbolaget

Skuld kreditinstitut

I förändringar avseende skuld kreditinstitut ingår ej kassaflödespåverkande valutakursdifferens om 1 494 (- 13 934) TSEK.

Not 28 Intäkternas fördelning

	Moderbolaget <u>2023</u>	<u>2022</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	1 092	1 119
Förvaltning, koncernföretag	19 187	8 014
Summa	<u>20 279</u>	<u>9 133</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	-	64
Kontorsservice	211	176
Försäkringsersättning	-	3 638
Övriga intäkter	272	400
Summa	<u>483</u>	<u>4 278</u>

Not 29 Aktierelaterade ersättningar till anställda

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget <u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar från dotterbolag	65 000	100 000
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	2 672	2 516
	<u>67 672</u>	<u>102 516</u>

Not 31 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget <u>2023</u>	<u>2022</u>
Utdelningar	1 248	499
Summa	<u>1 248</u>	<u>499</u>

Not 32 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget <u>2023</u>	<u>2022</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-64 630	-151 690
Lämnade koncernbidrag	-6 572	-53 748
Summa	<u>-71 202</u>	<u>-205 438</u>

Not 33 Aktier i koncernföretag

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
Svenstorp Vårdhem AB	556691-2233	Stockholm	100	100	1 000	12 362
SKR Lager 102 AB	556737-9119	Stockholm	51	51	510	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	2 592
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	52 793
Skandrenting Property AB	556582-2391	Stockholm	100	100	1 000	99 400
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	5 592
SKR Spallation AB	559056-7623	Stockholm	100	100	500	33 050
SKR Lager 108 AB	559232-3561	Stockholm	100	100	500	50
SKR Lager 109 AB	559232-3595	Stockholm	100	100	500	50
SKR Lager 110 AB	559411-5775	Stockholm	100	100	500	50
SKR Lager 111 AB	559411-5726	Stockholm	100	100	500	50
SKR Lager 112 AB	559411-5718	Stockholm	100	100	500	50
Mimer Förvaltning AB	559224-2290	Stockholm	100	100	500	150 961
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						567 762

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	548 578	549 100
-Förvärv och tillskott	19 184	-400
-Försäljning	-	-122
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>567 762</u>	<u>548 578</u>

Not 34 Andelar i koncernföretag

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Bokfört värde</u>
KB Växjö Gamla Mejeriet 2	969619-8887	Växjö	200
SKR Lager 26 KB	969665-9805	Stockholm	-
SKR Lager 27 KB	969665-9813	Stockholm	-121
SKR Grävskopan 5 KB	969672-6885	Stockholm	9 363
SKR Trombonen 2 KB	969672-6927	Stockholm	7 215
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	117 679
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	11 025
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	4 058
KB Grönland 18	969678-0643	Stockholm	33 684

Summa 183 103

	Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	167 242	164 726
Årets förändringar		
-årets resultatandel	2 672	2 516
-Tillskott	13 189	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>183 103</u>	<u>167 242</u>
 Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	 <u>183 103</u>	 <u>167 242</u>

Not 35 Fordringar hos koncernföretag

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

	Moderbolaget <u>2023</u>	<u>2022</u>
Vid årets början	607 155	626 769
Utökad fordran under året	46	135
Amorterat / lösen	-47 842	-18 157
Omklassificerad till/från kortfristig fordran	-753	-1 592
Bokfört värde vid årets utgång	558 606	607 155

Not 36 Uppskrivningsfond

	Moderbolaget <u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående saldo	62 000	62 000
Utgående saldo	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

Not 37 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Eventualförpliktelser				
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	-	-	14 847	26 750
Borgen för dotterbolag	-	-	937 749	960 205
Åtagande kapital	9 143	12 067	9 143	12 067
Summa eventualförpliktelser	<u>9 143</u>	<u>12 067</u>	<u>961 739</u>	<u>999 022</u>

Moderbolaget har för merparten av kreditengagemangen pantsatta konton för hyresinbetalningar.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2024-05-24, för fastställelse.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johannes Nyberg
Verkställande direktör

Erik Selin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

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 2023.

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 2023 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 2023 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 öve totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen samt rapport över totalresultatet och balansräkning för moderbolaget.

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 2023 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, eller
- 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor