

Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

2024052802325

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.

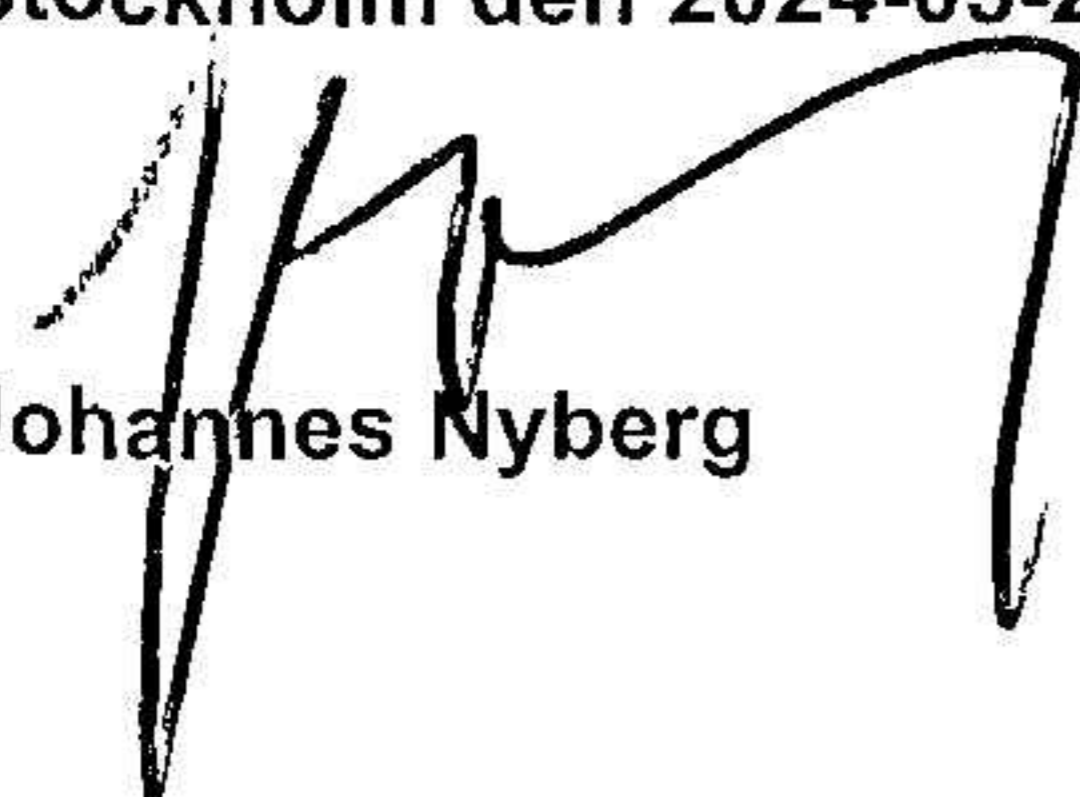
FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot och VD i Skandrenting AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2024-05-24

Johannes Nyberg



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 anmälningsskyldig. 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. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad 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 balansomsättning 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> |
|--|--------------------|--|
| Hyresintäkter | +/- 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 |
| | <hr/> |
| | kronor 1 727 966 146 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att | |
| i ny räkning överförs | 1 727 966 146 |
| | <hr/> |
| | 1 727 966 146 |

Koncernens rapport över totalresultat Not

| | | 2023 | 2022 |
|---|------------|-------------|-------------|
| Leasingverksamhet | | | |
| Ränteintäkter | | 129 992 | 78 255 |
| Räntekostnader | | -71 507 | -25 360 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Räntenetto | | 58 485 | 52 895 |
| Omkostnader | 2 | -20 528 | -19 074 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Driftöverskott leasingverksamhet | | 37 957 | 33 821 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Resultat leasingverksamhet | | 37 957 | 33 821 |
| Fastighetsverksamhet | | | |
| Hysesintäkter | 3 | 219 012 | 196 613 |
| Fastighetskostnader | 2, 3 | -44 744 | -49 055 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Driftöverskott fastighetsverksamhet | | 174 268 | 147 558 |
| Värdetförändring förv.fastigheter, orealiserade | 4 | -25 000 | 84 069 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 316 | 5 701 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Finansnetto | | 649 145 | -1 015 636 |
| Resultat före skatt | | 1 043 693 | -318 061 |
| Skatt | 12 | -152 554 | 184 947 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 | 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

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------|--------|
| Innehav utan bestämmande inflytande | | 35 821 | 31 707 |
|-------------------------------------|--|--------|--------|

Totalt eget kapital

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

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

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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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

140 286

362 639

Outnyttjad checkräkningskredit

55 000

55 000

Outnyttjade krediter värdepapper

897 729

24 080

2024052802343

| Moderbolagets rapport över totalresultat | Not | 2023 | 2022 |
|---|------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning | 21, 28 | 20 279 | 9 133 |
| Övriga rörelseintäkter | 28 | 483 | 4 278 |
| Summa rörelsens intäkter | | <u>20 762</u> | <u>13 411</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 6, 7, 8 | -8 032 | -8 447 |
| Personalkostnader | 8, 29 | -13 369 | -15 223 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-21 401</u> | <u>-23 670</u> |
| 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 |
| | | <u>356 896</u> | <u>891 941</u> |
| 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

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier

15

151

264

Finansiella anläggningstillgångar

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

Kortfristiga fordringar

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 |
| | | <u>356 121</u> | <u>356 121</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 479 912 | 897 337 |
| Årets vinst | | 248 054 | 582 575 |
| | | <u>1 727 966</u> | <u>1 479 912</u> |
| Summa eget kapital | | <u>2 084 087</u> | <u>1 836 033</u> |
| Obeskattade reserver | | <u>261 220</u> | <u>196 590</u> |
| 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 |
| | | <u>3 038 079</u> | <u>3 397 750</u> |
| 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 |
| | | <u>539 879</u> | <u>558 708</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>539 879</u> | <u>558 708</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>5 923 265</u> | <u>5 989 081</u> |

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

| | <u>Antal aktier</u> | <u>Aktiekapital</u> | <u>Uppskrivning sfond</u> | <u>Reservfond</u> | <u>Balanserat resultat och årets resultat</u> | <u>Totalt eget kapital</u> |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------|---|--------------------------------|
| Ingående eget kapital 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 |

2024052802347

© ID:3bb93000-062a-11ef-8fee-17a4d5dcb818 Status: Signerat av alla

| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -360 467 | -1 210 508 |
| Årets kassaflöde | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 261 265 | 94 057 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 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 företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

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

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

Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Hysesintäkter

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

Intresseföretag

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

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

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

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

Kostnader för operationella leasingkontrakt

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansiella instrument

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

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

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

Lånefordringar och kundfordringar

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

Finansiell leasingfordran

IAS 17, som behandlar intäkter av leasingavtal.

Samtliga Materiella anläggningstillgångar har klassificerats till antingen Förvaltningsfastigheter eller Finansiell leasingfordran. Samtliga kundavtal har analyserats. I de avtal där köption 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 förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Derivat

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värddkontrakten. 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 netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

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

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

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

Eventualförpliktelser

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

Segmentsrapportering

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

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya redovisningsprinciper 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 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 |
| Värdetförändring | -25 000 | 84 069 |
| Försäljning | - | -4 219 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 vidarefakturering | - | -7 791 |
| Omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter | - | -3 653 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utgående nedlagda kostnader | 14 700 | 3 102 |
| | | |
| Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter | | |
| Byggnader | 1 243 866 | 1 243 866 |
| Mark | 315 454 | 315 454 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drift- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

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

| | Kalkylräntekrav för diskontering av <u>framtida kassaflöden, %</u> | Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, % |
|--------------------------|--|---|
| 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> |
| Cryonite Holding AB | | | 49,9 | 49,9 | 50 |
| Selihof AB | | | 44,9 | 44,9 | 86 022 |
| Snellman Properties Oy | | | 50,0 | 50,0 | 11 |
| Hedin Mobility Group AB | | | 25,0 | 18,5 | 3 570 000 |
| Summa | | | | | 3 656 083 |
| | | | | | <u>Antal andelar</u> |
| | | | | | 499 |
| | | | | | 449 |
| | | | | | 500 |
| | | | | | 641 |
| | | | | | <u>Redovisat värde i koncernen</u> |
| | | | | | 3 930 |
| | | | | | 79 846 |
| | | | | | 11 |
| | | | | | 4 314 000 |
| | | | | | 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 | <u>4 397 787</u> | <u>4 115 995</u> |

*) 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 | <u>768</u> | <u>523</u> | <u>768</u> | <u>543</u> |

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

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|---------------|--------------|--------------|
| | <u>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 värdeförändring värdepapper | -84 002 | 366 447 | - | - |
| Uppskjuten skatt på derivat | 56 | -67 | - | - |
| Uppskjuten skatt värdeförändring 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> | <u>Balans per</u> <u>2023-01-01</u> | <u>Redovisat över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u> | <u>Balans per</u> <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 | - |
| Värdet förändring 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> | <u>Balans per</u> <u>2023-01-01</u> | <u>Redovisat</u> <u>över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u> | <u>Förvärv och</u> <u>avyttring av</u> <u>bolag</u> | <u>Balans per</u> <u>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 uttrangeringar | -2 | -7 | - | - |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 250 | 1 252 | 1 184 | 1 184 |
| Ingående avskrivningar | -968 | -865 | -920 | -810 |
| Försäljningar och uttrangeringar | - | 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 | - | - |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerat värde | 4 399 969 | 3 878 557 | 872 971 | 759 332 |
| | | | | |
| 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | <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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 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.

| <u>Koncernen</u> | <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> |
| Förutbetald 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 utestående aktier</u> | <u>Kvotvärde per aktie, SEK</u> | <u>Totalt aktiekapital, 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

Närståenderelationer

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 köpoption 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 svenskregistrerat 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 finanspolicyen får göras utan styrelsens beslut.

Kapitalrisk

Skandrenting har historiskt genererat ett stort positivt kassaflöde. Belåningsgraden för räntebärande hyresavtal låg tidigare på 90-95% men har 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 | 140 286 | - | - | - | 140 286 |
| 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 | - | - | - | 14 444 | 14 444 |
| Summa skulder | 0 | 0 | 0 | 5 147 264 | 5 147 264 |

| | <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> |
|-----------------------------------|-------------------------------------|---|--|---|------------------|
| Koncernen | | | | | |
| 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 |
| | | | | | |
| | <u>Kund- och lånefordringar</u> | <u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u> | <u>Övriga finansiella skulder</u> | <u>Summa</u> | |
| Moderbolaget | | | | | |
| 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 | 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 | 0 | 3 054 199 | 3 054 199 |

| <u>Moderbolaget</u> | <u>Kund- och lånefordringar</u> | <u>Finansiella tillgångar 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 | <u>8 980 937</u> | <u>9 427 179</u> | <u>4 607 892</u> | <u>4 858 455</u> |

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 | <u>108 744</u> | <u>93 856</u> | <u>14 924</u> | <u>9 795</u> |

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 | - | - |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| 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 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| 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 | 62 000 | 62 000 |

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

Verifikat

Titel: 100 ÅR Skandrenting 2023

ID: 3bb93000-062a-11ef-8fee-17a4d5dcb818

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-29

Underskrifter

Skandrenting AB
johannes.nyberg@skandrenting.se
Signerat: 2024-04-29 17:13 BankID JOHANNES NYBERG

Skandrenting AB
Erik Selin
erik.selin@balder.se
Signerat: 2024-04-29 21:40 BankID ERIK SELIN

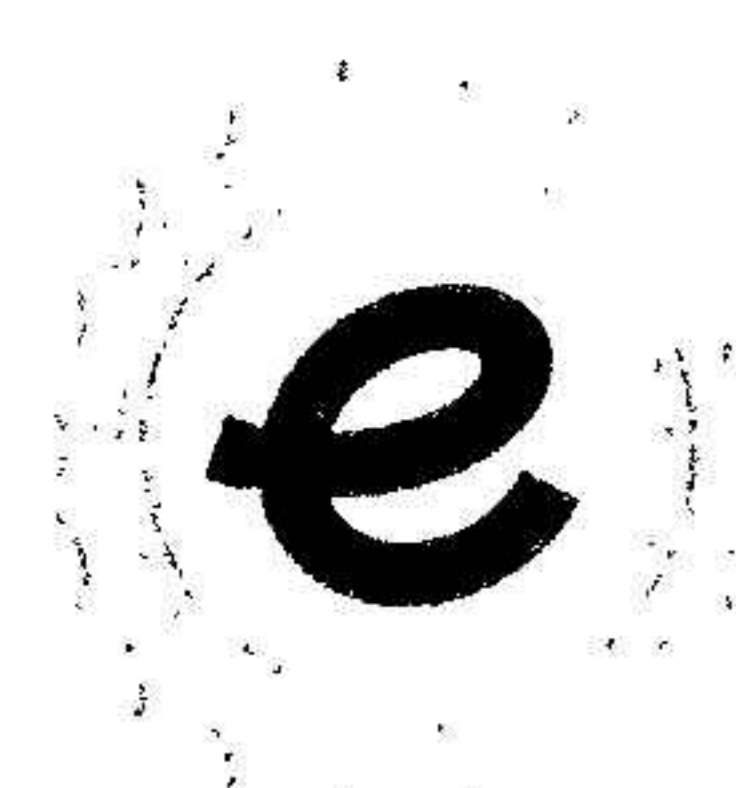
PwC
bengt.kron@pwc.com
Signerat: 2024-04-30 10:04 BankID BENGT KRON

Filer

| Filnamn | Storlek | Kontrollsumma |
|------------------------------|----------|--|
| 100 ÅR Skandrenting 2023.pdf | 624.3 kB | 11ec 734d 0b77 66c9 37bc 91ed d5b1 9885 f047 c32b 62a0 4b99 fb37 eac1 086b 81ed |

Händelser

| Datum | Tid | Händelse |
|------------|-------|---|
| 2024-04-29 | 15:17 | Skapat Ulrika Hellström, Skandrenting AB 5560898305. IP: 185.45.120.6 |
| 2024-04-29 | 17:13 | Signerat Skandrenting AB Genomfört med: BankID av JOHANNES NYBERG. IP: 185.45.120.6 |
| 2024-04-29 | 21:40 | Signerat Erik Selin, Skandrenting AB Genomfört med: BankID av ERIK SELIN. IP: 94.234.115.119 |
| 2024-04-30 | 10:04 | Signerat PwC Genomfört med: BankID av BENGT KRON. IP: 84.17.219.58 |



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

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 över 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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

2024052802393

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-30 08:02:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024052802394