

Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

2025062336255

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	13
- koncernens rapport över finansiell ställning	15
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	17
- koncernens rapport över kassaflöden	18
- moderbolagets rapport över totalresultat	20
- balansräkning för moderbolaget	21
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	23
- kassaflödesanalys för moderbolaget	24
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	25

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 årsstämman den 2025-05-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2025-05-24

Johannes Nyberg



Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	13
- koncernens rapport över finansiell ställning	15
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	17
- koncernens rapport över kassaflöden	18
- moderbolagets rapport över totalresultat	20
- balansräkning för moderbolaget	21
- sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	23
- kassaflödesanalys för moderbolaget	24
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	25

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 2024. 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 2024 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 4 (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 2024 ägde Skandrentingkoncernen 44 (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 1 570,6 (1 599,9) 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 696 (442) 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 2024 uppgick till 88,9 (327,0) MSEK medan resultat efter finansnetto blev -497,6 (976,2) MSEK. Den orealiserade värdeförändringen av andra långfristiga värdepapper var under året -437,0 MSEK, jämfört med 407,8 MSEK föregående år.

Årets förlust efter finansnetto kan helt härledas till den negativa utvecklingen av de noterade aktieinnehaven samt resultatutvecklingen i intressebolaget Hedin Mobility Group AB. Vår basverksamhet går fortsatt starkt.

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. Den ekonomiska vakansgraden är ca 1%.

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 2 000 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 2027. 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. Under 2025 har avtal ingåtts med Kriminalvården avseende om- och tillbyggnad av anstalten i Sala. Projektet kommer att påbörjas under första kvartalet 2025, där första etappen beräknas stå klart i slutet av 2025. För sista etappen är planerad inflyttning under 2026.

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 -292,0 (165,7) MSEK, vilket motsvarar -137,0 (78) SEK per aktie. I förvaltningsresultatet ingår andel i intresseföretags resultat med -293,6 (159,3) MSEK.

Årets resultat efter skatt uppgick till -470,0 (823,6) MSEK, motsvarande -223 (384) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 182,0 (-25,0) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med -437,0 (407,8) MSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 0 (-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 2024.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 229,0 (219,0) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 47,9 (44,7) MSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 142,5 (129,9) MSEK. Räntekostnaderna för dessa uppgick till 74,9 (71,5) MSEK under året.

Rörelseresultatet har minskat till 88,9 (327,0) MSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till -149,5 (241,6) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till -437,0 (407,8) MSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 0 (-0,3) MSEK.

Andel i intresseföretags resultat efter skatt uppgick till -293,6 (159,3) MSEK.

Kassaflöde och finansiell ställning

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 13 125,0 (13 626,2) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 6 603,2 (7 056,5) MSEK och dels med skulder om 6 521,8 (6 569,7) MSEK, varav 5 153,0 (5 132,8) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 71,9 (12,0) MSEK.

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 150,0 (140,3) MSEK samt beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 290 (953) 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 2024 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 126,0 (11,6) MSEK, varav förvärv 44,3 (0) MSEK. Därutöver har 4,0 (0,1) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran. En förvaltningsfastighet har förvärvats under 2024.

Försäljningar

Inga försäljningar har skett under 2024.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Koncernen</u>					
Resultat leasingverksamhet	40 968	37 957	33 821	31 163	29 199
Driftöverskott fastighetsverksamhet	181 118	174 268	147 558	140 276	140 605
Förvaltningsresultat *	-291 996	165 703	505 590	160 985	139 254
Resultat efter finansiella poster	-497 631	976 193	-318 061	2 208 957	2 061 525
Balansomslutning	13 124 989	13 626 164	13 136 618	14 529 102	8 567 641
Synlig soliditet i %	50	52	47	44	54
Avkastning på totalt kapital %	1	2	5	2	3
Avkastning på eget kapital %	-7	13	-2	39	55
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	38	41	43	45	47
Belåningsgrad leasingfordringar %	84	85	86	83	82
Belåningsgrad totala tillgångar %	39	38	42	46	33
Räntetäckningsgrad ggr **	2	2	3	4	8
Antal fastigheter	44	43	43	44	43
Antal anställda	9	9	9	9	9

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Moderbolaget</u>					
Rörelseintäkter	19 598	20 762	13 411	12 311	9 270
Rörelseresultat	-4 694	-639	-10 259	-9 624	-9 597
Resultat efter finansiella poster	12 704	356 257	881 682	148 288	51 734
Balansomslutning	5 988 112	5 923 265	5 989 081	6 282 871	2 522 847
Synlig soliditet i %	38	39	33	21	48
Avkastning på eget kapital i %	0	14	47	7	3
Antal anställda	8	8	8	8	8

Med anledning av förändrad redovisningsprincip gällande redovisning av återköpsåtaganden i intresseföretaget Hedin Mobility Group AB har berörda nyckeltal för 2023 omräknats. För år från 2022 och bakåt är dessa nyckeltal inte omräknade enligt ny princip. Detta då effekten endast går mot eget kapital ackumulerat, för det som avser 2023 och bakåt.

* Från 2020 beräknas förvaltningsresultatet med justering för resultat värdepapper.

** Från 2024 beräknas räntetäckningsgraden med justering för andelar i intresseföretags resultat samt räntekostnader intresseföretag. Jämförelsetalen för 2023-2020 har därmed räknats om.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

En stor del av bolagets innehav i noterade värdepapper har minskat i värde under första kvartalet 2025.

Då merparten av hyresgästerna är inom offentlig sektor kommer bolaget med stor sannolikhet att ha ett säkert och positivt kassaflöde även under 2025.

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

Miljöfrågor

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

Hållbarhetsarbetet inom Skandrenting AB bedrivs som en integrerad del av fastighetsförvaltning och projektutveckling.

Skandrenting arbetar för att FN:s Globala hållbarhetsmål ska nås och 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 (Hållbar industri, innovationer och infrastruktur) och mål 11 (Hållbara städer och samhällen).

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

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

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

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99% (99%). Kundförlusterna under året uppgår till 0% av rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för cirka 57% 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 17 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 14,0 (14,4) 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 67 (69) %. Koncernens balansomslutning 2024 var 13 125,0 (13 626,2) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 6 570,7 (7 020,7) MSEK, vilket innebär en soliditet på 50,3 (51,8) %.

Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 5 153,0 (5 132,8) 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 34 (33) MSEK. De räntebaserade hyresintäkterna skulle samtidigt öka med 19 (20) MSEK. Koncernens aktieinnehav i intressebolaget Hedin Mobility Group AB ger för närvarande inget kassaflöde till Skandrenting. Under året har inte den totala andelen lån med rörlig ränta förändrats. Merparten av Skandrentings 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 +/- 0,3 MSEK.

Värdetförändringar förvaltningsfastigheter

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

Skandrenting följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt med jämna mellanrum värderar delar av fastighetsbeståndet av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 164 MSEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid fem procents värdeförändring, förändras 1%.

2025062336260

© ID:34b9c9a0-24f4-11f0-9572-f75540f0b87f Status: Signerat av alla

Känslighetsanalys

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, MSEK</u>
Hyresintäkter förvaltning	+/- 1 procent	2,3
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	34,1
Fastighetskostnader avseende förvaltning	+/- 1 procent	0,2
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	32,8

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 87,5% av fastigheterna. Cirka 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 754 (873) MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 3 844,3 (4 399,9) MSEK.

Skatt

Skandrentingkoncernen redovisar en total skatt om 27,7 (-152,6) MSEK, varav aktuell skattekostnad om -24,3 (-49,4) MSEK. Skatt har beräknats utifrån skattesatsen om 20,6%.

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 2024. Bolaget har en aktiefälla om 23 MSEK per 2024-12-31.

Vi har erhållit förfrågan från Skatteverket rörande tidigare års klassificering av finansiella hyresintäkter, bolagets bedömning är att korrekt klassificering har gjorts. Ärendet pågår i Förvaltningsrätten.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes under hela 2024 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 fortsatt fastighetsverksamheten 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. 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	1 727 966 146
Årets resultat	-496 605
	<hr/>
kronor	<u>1 727 469 541</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<u>1 727 469 541</u>
	<hr/>
	<u>1 727 469 541</u>

Koncernens rapport över totalresultat		Not	2024	2023
Leasingverksamhet				
Ränteintäkter			142 544	129 992
Räntekostnader			-74 932	-71 507
Räntenetto			67 612	58 485
Omkostnader	2		-26 644	-20 528
Driftöverskott leasingverksamhet			40 968	37 957
Resultat leasingverksamhet			40 968	37 957
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	3		229 021	219 012
Fastighetskostnader	2, 3		-47 903	-44 744
Driftöverskott fastighetsverksamhet			181 118	174 268
Värdeförändring förv.fastigheter, orealiserade	4		181 988	-25 000
Övriga rörelseintäkter			3 334	2 316
Resultat fastighetsverksamhet			366 440	151 584
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5		-293 584	159 338
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8		-24 919	-21 831
Rörelseresultat			88 905	327 048
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	9, 21		8 647	10 831
Finansiella kostnader	10, 21		-207 560	-197 176
Resultat värdepapper	11		-387 623	835 761
Värdeförändring derivat, orealiserade			-	-271
Finansnetto			-586 536	649 145
Resultat före skatt			-497 631	976 193
Skatt	12		27 663	-152 554
Årets resultat			-469 967	823 639

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2024	2023
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-474 951	819 525
Innehav utan bestämmande inflytande		4 984	4 114
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som ej kommer att klassificeras till</i>			
<i>resultaträkningen</i>			
Andel av övrigt totalresultat från			
intresseföretag		2 500	9 500
<i>Poster som senare kan komma att klassificeras</i>			
<i>till resultaträkningen</i>			
Andel av övrigt totalresultat från			
intresseföretag		22 500	2 250
Övrigt totalresultat		<u>25 000</u>	<u>11 750</u>
Årets totalresultat		-444 967	835 389
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-449 951	831 275
Innehav utan bestämmande inflytande		4 984	4 114
Förvaltningsresultat före skatt		-291 996	165 703
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		-137	78
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	-223	384

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	3 362 566	3 054 630
---	-----------	-----------

Inventarier

15	101	169
----	-----	-----

Summa materiella anläggningstillgångar

3 362 667	3 054 799
-----------	-----------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag

5	4 100 217	4 330 287
---	-----------	-----------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

16	3 844 342	4 399 969
----	-----------	-----------

Finansiell leasingfordran

17	1 537 516	1 565 901
----	-----------	-----------

Summa finansiella anläggningstillgångar

9 482 075	10 296 157
-----------	------------

Summa anläggningstillgångar

12 872 805	13 379 019
------------	------------

Omsättningstillgångar

Kundfordringar

18	32 006	46 547
----	--------	--------

Fordringar hos koncernföretag

21	-	163
----	---	-----

Fordringar hos intresseföretag

	-	145
--	---	-----

Finansiell leasingfordran

17	33 074	34 070
----	--------	--------

Övriga kortfristiga fordringar

	19 696	12 516
--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19	17 362	13 418
----	--------	--------

Likvida medel

150 047	140 286
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

252 185	247 145
---------	---------

Summa tillgångar

13 124 989	13 626 164
------------	------------

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

	Not	2024-12-31	2023-12-31
Aktiekapital	20	106 603	106 603
Reserver		36 750	11 750
Balanserad vinst inklusive årets resultat		6 427 352	6 902 305

Summa eget kapital

6 570 705 7 020 658

Innehav utan bestämmande inflytande

32 475 35 821

Totalt eget kapital

6 603 180 7 056 479

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	12	1 147 834	1 199 759
Skulder till kreditinstitut	24	3 864 297	3 846 091
Övriga långfristiga skulder	24	54 866	54 866
Skulder till koncernföretag	21, 24	1 216 489	1 216 489

Summa långfristiga skulder

6 283 486 6 317 205

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24, 25	72 214	70 240
Leverantörsskulder	24	23 683	14 444
Aktuella skatteskulder		20 139	35 610
Övriga skulder		24 916	23 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	97 371	108 744

Summa kortfristiga skulder

238 323 252 480

Summa eget kapital och skulder

13 124 989 13 626 164

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Reserver	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
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	-	6 969 805	11 750	35 821	7 017 376
Försäljning av dotterföretag	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-
Tidigare fastställt utgående eget kapital 2023-12-31	106 603	6 969 805	11 750	35 821	7 123 979
Justering pga ny princip	-	-67 500	-	-	-67 500
Nytt justerat utgående eget kapital 2023-12-31	106 603	6 902 305	11 750	35 821	7 056 479
Ingående eget kapital 2024-01-01	106 603	6 902 305	11 750	35 821	7 056 479
Utdelat till aktieägarna	-	-	-	-8 330	-8 330
Årets resultat	-	-474 951	-	4 984	-469 967
Avskrivning uppskrivning	-	-2	-	-	-2
Årets totalresultat	-	-	25 000	-	25 000
Summa totalresultat	106 603	6 427 352	36 750	32 475	6 603 180
Försäljning av dotterföretag	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	106 603	6 427 352	36 750	32 475	6 603 180

2025062336264

ID:34b8ca0-24f4-11f0-9572-f75540f0b87f Status: Signerat av alla

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		88 905	327 048
Amortering från leasingkund		33 382	32 086
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	27	111 471	-134 338
Avskrivningar / nedskrivningar		111	113
Erhållen ränta		8 067	9 882
Erhållen utdelning		78 093	75 861
Betald ränta		-209 304	-197 176
Betald inkomstskatt		-38 796	-101 511
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		71 929	11 965
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		2 543	-20 241
Förändring rörelseskulder		6 779	19 713
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 251	11 437
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och finansiell lease		-85 702	-11 721
Förvärvade fastigheter / dotterföretag		-44 246	-
Investering i intresseföretag		-39 367	-44 596
Förvärv / försäljning inventarier		81	-
Utbetald utdelning från intresseföretag		998	1 248
Utbetald utdelning till minoritet		-8 330	-
Investering av värdepapper		-101 127	-154 621
Försäljning av värdepapper		185 341	393 110
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-92 352	183 420
Finansieringsverksamheten			
Amortering/lösen av leasingskuld	27	-38 085	-36 875
Upptagna övriga lån	27	269 642	300 001
Amortering/lösen av övriga lån	27	-211 377	-679 791
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 180	-416 665

Koncernens rapport över kassaflöden

Not

2024

2023

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början

Kursdifferens i likvida medel

9 079

-221 808

140 286

362 639

682

-545

Likvida medel vid årets slut

150 047

140 286

Outnyttjad checkräkningskredit

Outnyttjade krediter värdepapper

54 775

55 000

235 089

897 729

2025062336265

© ID:34b8c0ea0-24f4-11f0-9572-f75540f0b87f Status: Signerat av alla

Moderbolagets rapport över totalresultat	Not	2024	2023
Nettoomsättning	21, 28	19 060	20 279
Övriga rörelseintäkter	28	538	483
Summa rörelsens intäkter		19 598	20 762
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-8 540	-8 032
Personalkostnader	8, 29	-15 752	-13 369
Övriga rörelsekostnader		-	-
Summa rörelsens kostnader		-24 292	-21 401
Rörelseresultat		-4 694	-639
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	30	120 801	67 672
Resultat från andelar i intresseföretag	31	998	1 248
Resultat från övriga värdepapper	11	49 400	427 987
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 21	37 613	39 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 21	-191 414	-179 572
		17 398	356 896
Resultat efter finansiella poster		12 704	356 257
Bokslutsdispositioner	32	-24 367	-71 202
Skatt	12	11 166	-37 001
Årets resultat		-497	248 054

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	15	83	151
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i koncernföretag	33	568 462	567 762
Andelar i koncernföretag	34	188 834	183 103
Fordringar hos koncernföretag	35	540 222	558 606
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	754 366	872 970
Uppskjutna skattefordringar	12	22 590	1 117
Andelar i intresseföretag	5	3 695 595	3 656 083
		<u>5 770 069</u>	<u>5 839 641</u>
Summa anläggningstillgångar		5 770 152	5 839 792
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	21	163 842	35 520
Fordringar hos intresseföretag		-	145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 701	1 828
Övriga kortfristiga fordringar		-	936
Likvida medel		52 417	45 044
		<u>217 960</u>	<u>83 473</u>
Summa omsättningstillgångar		217 960	83 473
Summa tillgångar		<u>5 988 112</u>	<u>5 923 265</u>

Balansräkning för moderbolaget	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		1 727 966	1 479 912
Årets resultat		-497	248 054
		<u>1 727 469</u>	<u>1 727 966</u>
Summa eget kapital		<u>2 083 590</u>	<u>2 084 087</u>
Obeskattade reserver		<u>260 838</u>	<u>261 220</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	1 216 490	1 216 489
Skulder till kreditinstitut	24	1 867 223	1 821 590
Summa långfristiga skulder		<u>3 083 713</u>	<u>3 038 079</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 318	15 285
Leverantörsskulder		711	835
Skulder till koncernföretag	21	521 916	477 714
Aktuella skatteskulder		9 492	27 824
Övriga kortfristiga skulder		955	3 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	11 579	14 925
Summa kortfristiga skulder		<u>559 971</u>	<u>539 879</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>5 988 112</u>	<u>5 923 265</u>

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Uppskrivning sfond	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
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
Ingående eget kapital 2024-01-01	2 132 068	106 603	62 000	187 518	1 727 966	2 084 087
Årets resultat	-	-	-	-	-497	-497
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	2 132 068	106 603	62 000	187 518	1 727 469	2 083 590

2025062336267

© ID:34b82ea0-24f4-11f0-9572-f75540f0b87f Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4 694	-639
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	27	-14	113
Erhållen ränta		37 613	39 561
Erhållna utdelningar		199 891	144 781
Betald ränta		-191 414	-179 572
Betald inkomstskatt		-27 857	-94 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		13 525	-90 331
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-127 883	-3 139
Förändringar rörelseskulder		38 391	34 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-75 967	-58 935
Investeringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		18 371	44 334
Nettoinvesteringar i koncernföretag		-6 431	-35 045
Förvärv / försäljning av inventarier		82	-
Nettoinvesteringar i intressebolag		-39 512	-44 596
Investering av värdepapper		-101 127	-154 622
Försäljning av värdepapper		191 039	393 110
Kassaflöde från investeringsverksamheten		62 422	203 181
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut	27	239 417	300 001
Amortering av skuld till kreditinstitut	27	-193 750	-653 896
Lämnat/erhållet koncernbidrag och aktieägartillskott		-24 749	-6 572
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		20 918	-360 467
Årets kassaflöde		7 373	-216 221
Likvida medel vid årets början		45 044	261 265
Likvida medel vid årets slut		52 417	45 044
Outnyttjad checkräkningskredit		50 000	49 999
Outnyttjade krediter värdepapper		235 089	897 729

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2024, har godkänts av styrelsen den 29 april 2025 och kommer att föreläggas årsstämman den 24 maj 2025 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 1 570,6 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 696 (442) 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 företaget 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 värdekontrakten. 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

Under året har vårt intressebolag Hedin Mobility Group AB valt att ändra den metod som de använt för att beräkna det framtida värdet av tillgångarna vid tidpunkten för återköp. Förändringen har fått till följd att de även räknat om jämförelseåret. Detta har medfört att även Skandrenting räknat om berörda jämförelsetal för föregående år. Effekten av denna omräkning finns i not 5, Andelar i intresseföretag.

Nya redovisningsprinciper 2024 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2024 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, andelar i intresseföretags resultat och räntekostnader intresseföretag, i förhållande till finansiella kostnader.

Not 2 Specifikation av omkostnader och fastighetskostnader

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Omkostnader - Leasingverksamhet		
Driftkostnader	24 257	18 141
Fastighetsskatt	2 387	2 387
Summa	<u>26 644</u>	<u>20 528</u>
Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet		
Driftkostnader	12 336	12 219
Mediakostnader	12 490	11 262
Reparation och underhåll	12 698	10 883
Fastighetsskatt	10 134	10 134
Övrigt	245	246
Summa	<u>47 903</u>	<u>44 744</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 2028. I bokslutet 2024 redovisas en kostnad i koncernen på 5 108 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>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	182 222	179 580
1-5 år	435 345	351 334
>5år	208 462	63 436
	<hr/>	<hr/>
	826 029	594 350

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

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Ingående verkligt värde	3 054 630	3 068 032
Förvärv	44 246	-
Investering i befintliga fastigheter	81 702	11 598
Värdeförändring	181 988	-25 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående verkligt värde	3 362 566	3 054 630
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 87% av fastigheterna. Cirka 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 <u>av restvärde, %</u>
Kommersiella fastigheter	6,2-10,5	4,2-8,5

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,1 (8,3)%.

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2024 har koncernen investeringsåtaganden för ny-, till- eller ombyggnationer om totalt ca 1 290 MSEK. Beviljade krediter finns för dessa.

Not 5 Andelar i intresseföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm			
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge			
Snellman Properties Oy	2412475-3	Helsingfors			
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Mölnadal			
			Kapital- <u>andel %</u>	Rösträts- <u>andel %</u>	Redovisat värde i <u>moderföretaget</u>
Cryonite Holding AB			49,9	49,9	50
Selihof AB			44,9	44,9	125 534
Snellman Properties Oy			50,0	50,0	11
Hedin Mobility Group AB			25,0	18,5	<u>3 570 000</u>
Summa					3 695 595
					Antal <u>andelar</u>
Cryonite Holding AB					499
Selihof AB					449
Snellman Properties Oy					500
Hedin Mobility Group AB					641
					Redovisat värde <u>i koncernen</u>
Cryonite Holding AB					4 152
Selihof AB					118 304
Snellman Properties Oy					11
Hedin Mobility Group AB					<u>3 977 750</u>
Summa					4 100 217

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

	Koncernen	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerade värden		
Ingående balans	4 330 287	4 115 995
Förvärv och tillskott under året	39 512	44 452
Andel av resultat efter skatt	-293 584	226 838
Omräkning ny redovisningsprincip *)	-	-67 500
Övrigt totalresultat	25 000	11 750
Utdelning	-998	-1 248
Utgående balans	<u>4 100 217</u>	<u>4 330 287</u>

*) Med anledning av förändrad redovisningsprincip gällande redovisning av återköpsåtaganden i intresseföretaget Hedin Mobility Group AB har föregående års resultatandel omräknats med -67 500 TSEK.

Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen och moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 111 (113) TSEK redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	715	500	715	500
Skatterådgivning	298	268	298	268
Summa	<u>1 013</u>	<u>768</u>	<u>1 013</u>	<u>768</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>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	4	5	5	5
Män	5	4	3	3
	—	—	—	—
Totalt	9	9	8	8
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 765	1 832	2 765	1 832
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 745	6 335	5 991	5 648
	<u>9 510</u>	<u>8 167</u>	<u>8 756</u>	<u>7 480</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 485	2 999	3 223	2 770
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	547	555	547	555
Pensionskostnader för övriga anställda	1 204	945	1 120	877
	<u>5 236</u>	<u>4 499</u>	<u>4 890</u>	<u>4 202</u>
Totalt	14 746	12 666	13 646	11 682

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>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Valutakursdifferenser	682	949	-	1 494
Ränteintäkt koncernföretag	-	46	32 606	30 824
Ränteintäkt banktillgodohavande	4 849	6 371	2 172	4 081
Övriga finansiella intäkter	3 116	3 465	2 834	3 163
Summa	<u>8 647</u>	<u>10 831</u>	<u>37 612</u>	<u>39 562</u>

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Valutakursdifferenser *	3 932	-	3 931	-
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	69 826	67 062	28 397	27 149
Räntekostnad depåkredit	66 296	61 437	66 050	61 353
Räntor till koncernföretag	-	-	28 292	24 969
Räntor till ägare och övriga närstående	64 681	65 855	64 681	65 855
Arrendeavgift	1 646	1 646	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 179	1 176	62	246
Summa	<u>207 560</u>	<u>197 176</u>	<u>191 413</u>	<u>179 572</u>

* Valutakursdifferenser avser depåkredit rörande utländska värdepapper.

Not 11 Resultat från värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utdelning, aktier	78 092	75 861	78 093	75 861
Värdeförändring av långfristiga värdepapper, orealiserade	-437 023	407 774	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	-28 692	352 127	-28 692	352 126
Summa	<u>-387 623</u>	<u>835 761</u>	<u>49 401</u>	<u>427 987</u>

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aktuella skattekostnader				
(-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-18 111	-45 279	-10 301	-39 942
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-6 151	-4 163	-6	-
Summa aktuell skatt	<u>-24 262</u>	<u>-49 442</u>	<u>-10 307</u>	<u>-39 942</u>
Uppskjuten skattekostnad				
(-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-11 438	-16 097	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-12 739	-12 891	292	488
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-292	-427	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	90 027	-84 002	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-	56	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-37 489	5 150	-	-
Övrigt	23 856	5 099	21 181	2 453
Summa uppskjuten skatt	<u>51 925</u>	<u>-103 112</u>	<u>21 473</u>	<u>2 941</u>
Totalt redovisad skatt	<u>27 663</u>	<u>-152 554</u>	<u>11 166</u>	<u>-37 001</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	-497 681	1 043 693	-11 712	285 054
Skatt enligt gällande skattesats	102 522	-215 001	2 413	-58 721
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-52 981	75 698	24 023	28 772
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15 728	-9 088	-15 264	-7 052
Skatt hänförlig till tidigare år	-6 150	-4 163	-6	-
Redovisad effektiv skatt	<u>27 663</u>	<u>-152 554</u>	<u>11 166</u>	<u>-37 001</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	<u>-5 892</u>	<u>5 892</u>	<u>-</u>
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	<u>-2 033</u>	<u>2 033</u>	<u>-</u>
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 2024-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-393 062	-393 062
Obeskattade reserver	-	-147 693	-147 693
Värdepapper	-	-636 535	-636 535
Underskott	-	-	-
Derivat	-	-	-
Övrigt	29 456	-	29 456
Kvittning	<u>-29 456</u>	<u>29 456</u>	<u>-</u>
Summa	0	-1 147 834	-1 147 834

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 2024-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-1 741	-1 741
Övrigt	24 331	-	24 331
Kvittning	<u>-1 741</u>	<u>1 741</u>	<u>-</u>
Summa	22 590	0	22 590

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per</u> <u>2024-01-01</u>	<u>Redovisat över</u> <u>resultat-</u> <u>räkningen</u>	<u>Balans per</u> <u>2024-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag			
Obeskattade reserver	-136 255	-11 438	-147 693
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärvseliminering av fastighetsövervärden	2 410	-	2 410
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-180 063	-12 739	-192 802
Värdepapper	-726 563	90 027	-636 536
Underskott	292	-292	-
Derivat	-	-	-
Värdeförändring fastigheter	-165 179	-37 489	-202 668
Övrigt	5 599	23 856	29 455
Summa	-1 199 759	51 925	-1 147 834

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per</u> <u>2024-01-01</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>2024-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-	-
Fastigheter ägda via KB	-2 033	292	-	-1 741
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övrigt	3 150	21 181	-	24 331
Summa	1 117	21 473	0	22 590

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -474 951 (819 525) 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>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående redovisat värde	28 063	28 063
Utgående redovisat värde	28 063	28 063

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 250	1 252	1 184	1 184
Inköp	43	-	43	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-2	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 293	1 250	1 227	1 184
Ingående avskrivningar	-1 081	-968	-1 033	-920
Årets avskrivningar	-111	-113	-111	-113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 192	-1 081	-1 144	-1 033
Utgående restvärde enligt plan	<u>101</u>	<u>169</u>	<u>83</u>	<u>151</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>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående värde	4 399 969	3 878 557	872 971	759 332
Förvärv	101 673	154 621	101 671	154 622
Försäljningar	-220 277	-40 983	-220 276	-40 983
Årets värdeförändring	-437 023	407 774	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerat värde	3 844 342	4 399 969	754 366	872 971
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>3 844 342</u>	<u>4 399 969</u>	<u>754 366</u>	<u>872 971</u>
Varav noterade aktier:				
Redovisat värde	2 991 588	3 773 876	481 416	677 951
Börsvärde eller motsvarande	2 991 588	3 773 876	2 991 588	3 773 876

Not 17 Finansiell leasingfordran

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	1 599 971	1 631 933
Investering	4 000	123
Amorteringar från kund	-33 381	-32 085
	<hr/>	<hr/>
	<u>1 570 590</u>	<u>1 599 971</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 696 (442) MSEK.

	Koncernen	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Förfallostruktur		
>5 år	1 350 900	1 291 250
Inom ett år	33 074	34 070
1-5 år	186 616	274 651
	<u>1 570 590</u>	<u>1 599 971</u>

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2024 har koncernen kontrakterade och planerade investeringar för ny- till- eller ombyggnad om 710 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 är tio för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drift- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drift- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2%.

I samband med dessa marknadsvärderingar har beaktats de externa värderingar som gjorts under den senaste femårsperioden. De interna värderingarna har stämts av med externa värderingar för 88% av fastigheterna. Cirka 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>2024</u>	<u>2023</u>
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	30 520	44 706
31-60 dagar	192	180
61-90 dagar	-	-
91 dagar -	4 161	4 529
Summa	<u>34 873</u>	<u>49 415</u>
	34 873	49 415

<u>Koncernen</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Osäkra kundfordringar	-2 868	-2 868
Kundfordringar netto	32 005	46 547

2024 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

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Förutbetalad finansieringskostnad	2 359	3 165	-	-
Förutbetalda hyror	901	875	901	875
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	3 836	2 761	782	820
Upplupna ränteintäkter	198	300	19	134
Upplupna hyresintäkter	10 068	6 317	-	-
Summa	17 362	13 418	1 702	1 829

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

Närstående relationer

Koncernen

Koncernen ägs av Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen och moderbolaget

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av moderbolaget Skandrenting AB för 17 998 (19 187) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 32 606 (30 778) TSEK. Skandrenting AB har betalat ränta till dotterbolagen om totalt 28 292 (24 969) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 0 (46) TSEK. Reverserna löper med ränta om 4-8%.

Skandrenting AB har betalat ränta till ES Fastigheter AB uppgående till 64 681 (65 855) 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 696 (442) MSEK, per 2024-12-31.

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.

Intresseföretag

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.

Variationer i det bokförda egna kapitalet gällande intresseföretag kan direkt komma att påverka värdet av koncernens investering. Detta i relation till koncernens ägarandel i aktiekapitalet.

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 2024 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 framtagen 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 38% varav den för finansiella leasingavtal är 84%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 30%, efter lämnade koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick per 2024-12-31 till 50%.

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 150,0 (140,3) 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 2024-12-31 till 3 844,3 (4 399,9) 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>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>
2024-12-31					
Fordringar på närstående	-	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-	-
Kundfordringar	32 006	-	-	-	32 006
Finansiella leasingfordringar	1 515 723	54 867	-	-	1 570 590
Värdepapper	-	3 844 342	-	-	3 844 342
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	-	-	-	-	-
Likvida medel	150 047	-	-	-	150 047
Summa fordringar	1 697 776	3 899 209	0	0	5 596 985
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	5 080 786	5 080 786
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	72 214	72 214
Leverantörsskulder	-	-	-	23 683	23 683
Summa skulder	0	0	0	5 176 683	5 176 683

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

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2024-12-31				
Kundfordringar	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-
Värdepapper	-	754 366	-	754 366
Likvida medel	52 417	-	-	52 417
Summa fordringar	52 417	754 366	0	806 783
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	3 083 712	3 083 712
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	15 318	15 318
Leverantörsskulder	-	-	711	711
Summa skulder	0	0	3 099 741	3 099 741

Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 67% 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 34,0 MSEK.

Prisrisk

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2024, 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 3 936 511 (3 916 331) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 150 047 (140 286) TSEK uppgick till 3 786 464 (3 776 045) TSEK. Skandrenting har även reverser från moderbolaget om totalt 1 216 489 (1 216 489) 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 14,0 (14,4) 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 953 533 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 2024-12-31</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	1 004 912	1 054 046	75 026	79 241	2 939 776
Räntekostnader *	207 347	422 626	412 334	404 487	595 330
Leverantörsskulder	23 683	-	-	-	-
Övriga skulder	24 916	-	-	-	-
Summa	1 260 858	1 476 672	487 360	483 728	3 535 106

<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 2024-12-31</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	301 109	689 433	-	-	2 108 489
Räntekostnader *	131 374	297 203	289 228	283 736	418 468
Leverantörsskulder	711	-	-	-	-
Övriga skulder	955	-	-	-	-
Summa	434 149	986 636	289 228	283 736	2 526 957

* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Not 25 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
För egna skulder				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut och moderbolag</i>				
Fastighetsinteckningar	1 471 895	1 471 895	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	633 784	680 707	-	-
Banktillgodohavanden	36 308	57 868	6	8
Noterade aktier	2 568 547	2 456 467	344 036	137 011
Aktier i intresseföretag	3 977 750	4 314 000	3 570 000	3 570 000
Aktier i koncernföretag	-	-	344 705	349 005
Intern reversfordran	-	-	535 978	551 868
Summa	<u>8 688 284</u>	<u>8 980 937</u>	<u>4 794 725</u>	<u>4 607 892</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 892 MSEK

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	26 049	33 489	9 945	13 388
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	1 053	929	888	760
Förutbetalda hyresintäkter	65 351	68 801	78	76
Övriga poster	4 918	5 525	668	700
Summa	<u>97 371</u>	<u>108 744</u>	<u>11 579</u>	<u>14 924</u>

Not 27 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet				
Realisationsresultat försäljning				
anläggningstillgångar	-125	-	-125	-
Avskrivningar	-	-	111	113
Värdetförändring				
förvaltningsfastigheter	-181 988	25 000	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	293 584	-159 338	-	-
Summa	<u>111 471</u>	<u>-134 338</u>	<u>-14</u>	<u>113</u>

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 - 3 931 (1 494) TSEK.

Moderbolaget

Skuld kreditinstitut

I förändringar avseende skuld kreditinstitut ingår ej kassaflödespåverkande valutakursdifferens om - 3 931 (1 494) TSEK.

Not 28 Intäkternas fördelning

	Moderbolaget <u>2024</u>	<u>2023</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	1 062	1 092
Förvaltning, koncernföretag	17 998	19 187
Summa	<u>19 060</u>	<u>20 279</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	125	-
Kontorsservice	208	211
Övriga intäkter	206	272
Summa	<u>539</u>	<u>483</u>

Not 29 Aktierelaterade ersättningar till anställda

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

Not 30 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget <u>2024</u>	<u>2023</u>
Utdelningar från dotterbolag	115 070	65 000
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	5 731	2 672
	<u>120 801</u>	<u>67 672</u>

Not 31 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utdelningar	998	1 248
Summa	<u>998</u>	<u>1 248</u>

Not 32 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Återföring av periodiseringsfond	17 050	-
Avsättning till periodiseringsfond	-16 668	-64 630
Lämnade koncernbidrag	-24 749	-6 572
Summa	<u>-24 367</u>	<u>-71 202</u>

Not 33 Aktier i koncernföretag

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>KapitaRösträtts</u> <u>- andel - andel</u>		<u>Antal</u>	<u>Bokfört</u>	<u>Bokfört</u>
			<u>%</u>	<u>%</u>	<u>aktier</u>	<u>värde</u>	<u>värde</u>
						<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Svenstorp Vårdhem AB	556691-2233	Stockholm	100	100	1 000	12 362	12 362
SKR Lager 102 AB	556737-9119	Stockholm	51	51	510	11 711	11 711
SKR Hörnfors AB	556715-5139	Stockholm	100	100	1 000	17 598	17 598
SKR Släggan AB	556720-8805	Stockholm	100	100	1 000	21 276	21 276
SKR Skavstafastigheter AB	556736-3063	Stockholm	100	100	1 000	20 790	20 790
SKR Fabriksvägen AB	556801-9987	Stockholm	100	100	1 000	2 592	2 592
Skandrenting Fastighetsförvaltning AB	556794-4862	Stockholm	100	100	1 000	100	100
SKR Glashyttan AB	556732-9924	Stockholm	100	100	1 000	17 690	17 690
SKR Vision 200 AB	556541-1179	Stockholm	100	100	1 000	8 837 959	52 793
SKR Skandrenting Property AB	556582-2391	Stockholm	100	100	1 000	99 400	99 400
Norra Fältet AB	556668-2729	Stockholm	100	100	1 000	100	100
SKR Fastigheter Halmstad AB	556701-5861	Stockholm	100	100	1 000	24 231	24 231
SKR Vårdfastigheter AB	556669-8188	Stockholm	100	100	1 000	13 446	13 446
SKR Stampen 4:43 AB	556659-3140	Stockholm	100	100	1 000	100	100
SKR Instrumentet AB	556726-1911	Stockholm	100	100	1 000	39 721	39 721
SKR Fasadvägen AB	559056-7599	Stockholm	100	100	500	5 592	5 592
SKR Spallation AB	559056-7623	Stockholm	100	100	500	33 050	33 050
SKR Lager 108 AB	559232-3561	Stockholm	100	100	500	750	50
SKR Lager 109 AB	559232-3595	Stockholm	100	100	500	50	50
SKR Lager 110 AB	559411-5775	Stockholm	100	100	500	50	50
SKR Lager 111 AB	559411-5726	Stockholm	100	100	500	50	50
SKR Lager 112 AB	559411-5718	Stockholm	100	100	500	50	50
Mimer Förvaltning AB	559224-2290	Stockholm	100	100	500	150 961	150 961
Landskrona Örja 30 AB	559125-9907	Stockholm	100	100	50 000	13 374	13 374
Skandinavisk Fastighetsrenting AB	556298-5019	Stockholm	100	100	1 000	30 625	30 625
Summa						568 462	567 762

	Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	567 762	548 578
-Förvärv och tillskott	700	19 184
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>568 462</u>	<u>567 762</u>

Not 34 Andelar i koncernföretag

	Org.nr	Säte	Bokfört värde	Bokfört värde
			<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
KB Växjö Gamla Mejeriet 2	969619-8887	Växjö	200	200
SKR Lager 26 KB	969665-9805	Stockholm	-	-
SKR Lager 27 KB	969665-9813	Stockholm	-156	-121
SKR Grävskopan 5 KB	969672-6885	Stockholm	9 955	9 363
SKR Trombonen 2 KB	969672-6927	Stockholm	7 780	7 215
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	122 155	117 679
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	9 952	11 025
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	5 150	4 058
KB Grönland 18	969678-0643	Stockholm	33 798	33 684
Summa			188 834	183 103

	Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	183 103	167 242
Årets förändringar		
-årets resultatandel	5 731	2 672
-Tillskott	-	13 189
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>188 834</u>	<u>183 103</u>
Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	<u>188 834</u>	<u>183 103</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>2024</u>	<u>2023</u>
Vid årets början	558 606	607 155
Utökad fordran under året	-	46
Amorterat / lösen	-18 371	-47 842
Omklassificerad till/från kortfristig fordran	-13	-753
Bokfört värde vid årets utgång	<u>540 222</u>	<u>558 606</u>

Not 36 Uppskrivningsfond

	Moderbolaget <u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingående saldo	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>
Utgående saldo	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

Not 37 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Eventualförpliktelser				
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	-	-	14 900	14 847
Borgen för dotterbolag	-	-	957 024	937 749
Åtagande kapital	5 516	9 143	5 516	9 143
Summa eventualförpliktelser	<u>5 516</u>	<u>9 143</u>	<u>977 440</u>	<u>961 739</u>

Moderbolaget har för merparten av kreditengagemangen pantsatta konton för hyresinbetalningar.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2025-05-24, 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 AB 240101-241231

ID: 34b89ea0-24f4-11f0-9572-f75540f0b87f

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-04-29

Underskrifter

Skandrenting AB 5560898305

Johannes Nyberg

johannes.nyberg@skandrenting.se

Signerat: 2025-04-29 15:17 BankID JOHANNES NYBERG

Skandrenting AB 5560898305

Bengt Kron

bengt.kron@pwc.com

Signerat: 2025-04-29 15:41 BankID BENGT KRON

Skandrenting AB 5560898305

Erik Selin

erik.selin@balder.se

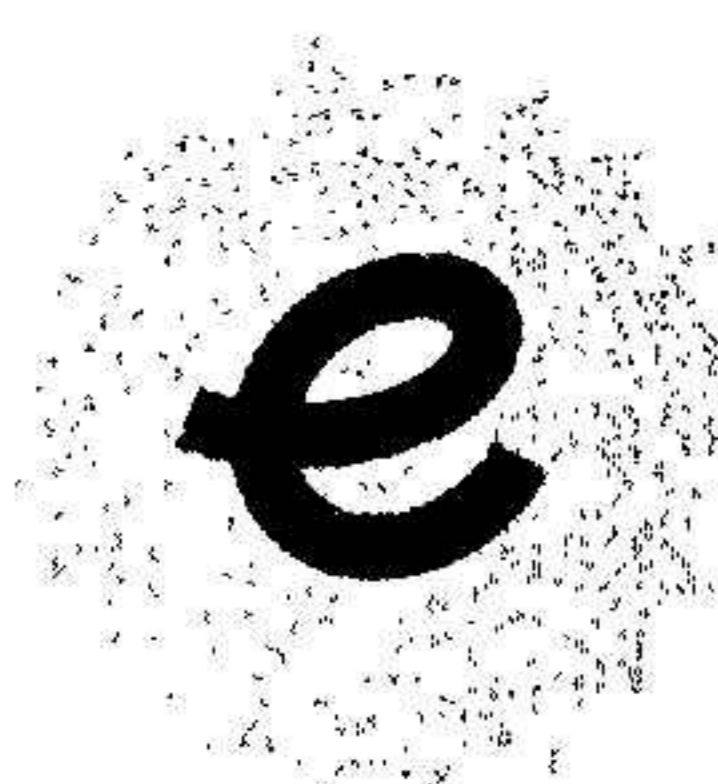
Signerat: 2025-04-29 15:34 BankID ERIK SELIN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Slutlig ÅR Skandrenting 2024 för påskrift.pdf	695.9 kB	61e0 9cbd d48e a110 39e7 99f9 b52d 1e82 91f5 a06f 27a9 805e 3807 c415 ccc3 32e5

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-04-29	14:24	Skapat Mia Tjärnberg, Skandrenting AB 5560898305. IP: 185.45.120.6
2025-04-29	15:17	Signerat Johannes Nyberg, Skandrenting AB Genomfört med: BankID av JOHANNES NYBERG. IP: 185.45.120.6
2025-04-29	15:34	Signerat Erik Selin, Skandrenting AB Genomfört med: BankID av ERIK SELIN. IP: 83.187.170.173
2025-04-29	15:41	Signerat Bengt Kron, Skandrenting AB Genomfört med: BankID av BENGT KRON. IP: 34.99.63.250



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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat för koncernen och moderbolaget, koncernens rapport över finansiell ställning samt moderbolagets balansräkning.

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 Redovisningsstandarder, 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 13:41:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025062336290