

Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

2022061526063

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

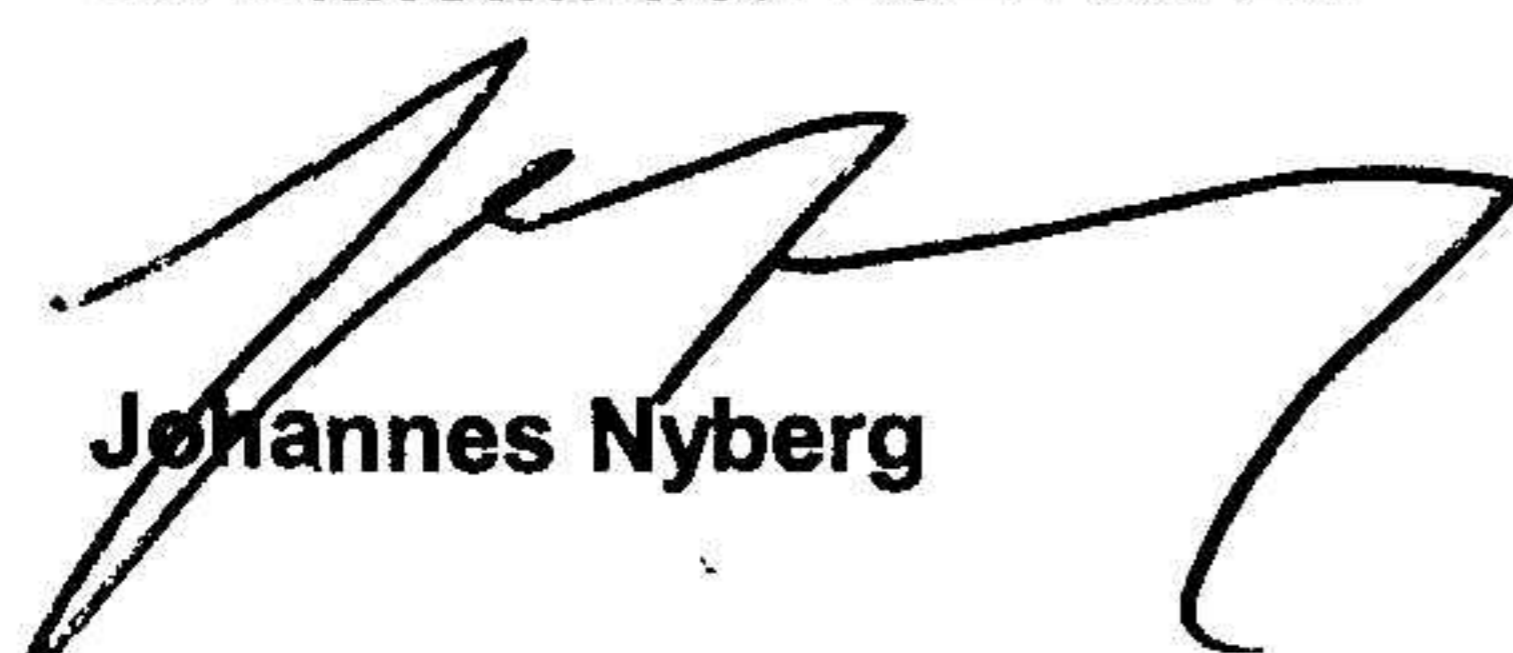
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot och VD i Skandrenting AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2022-05-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2022-05-25


Johannes Nyberg

Skandrenting AB
Org nr 556089-8305

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2021. 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 2021 bestod av 48 bolag. Skandrentingkoncernen äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Merparten av hyresavtalen är långa och till största delen räntebaserade. Vanligtvis löper hyresavtalen på 15-25 år. Hyresgästerna är ekonomiskt starka offentliga och privata kunder och i huvudsak är det en hyresgäst per fastighet. I de flesta fall ansvarar hyresgästen för drift och förvaltning av fastigheten. Fastigheterna är belägna i Sverige, med koncentration kring de södra och mellersta delarna av landet. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

Moderbolaget säljer tjänster, framförallt förvaltning, i huvudsak inom koncernen. Moderbolaget äger och förvaltar värdepapper.

Affärsidé

Bolaget äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

Personal och organisation

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

Finansiella mål

Soliditeten skall uppgå till lägst 30%. ✓

A

AA

Fastighetsbeståndet

Vid utgången av 2021 ägde Skandrentingkoncernen 44 (43) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till cirka 287 000 (269 000) 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 1 556,5 (1 380,1) 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 391 (385) 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 2021 uppgick till 265,0 (194,1) MSEK medan resultat efter finansnetto blev 2 209,0 (2 061,5) MSEK. Den orealiserade värdet förändringen av andra långfristiga värdepapper var under året 1 881,5 MSEK, jämfört med 1 860,3 MSEK föregående år.

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

Under året har Skandrenting fortsatt att förädla sin basverksamhet och ett flertal nya kontrakt har tecknats med såväl nya som befintliga hyresgäster. Vakansnivån är fortsatt låg, under 1%.

Koncernen har förvärvat en fastighet och sålt en fastighet. Avyttringen medförde inte någon betydande resultateffekt i koncernen.

Om- och tillbyggnaden i Sala har fortskridit enligt plan. Färdigställande och inflytt är beräknad till september 2022.

Under året har nybyggnationen färdigställts och tillträde har skett till forskningsanläggningen ESS Campus i Lund.

Skandrenting har investerat 3 570 MSEK, motsvarande 25%, i Hedin Mobility Group AB. Hedin Mobility Group AB bedriver handels- och verkstadsrörelse inom motorbranschen. Bolaget klassificeras som ett intressebolag i koncernen.

Bolagets påverkan av pandemiutbrottet bedöms i nuläget som hanterbar och har inte haft någon större resultatpåverkan.

Under året har verksamheten fokuserats på investeringar för befintliga hyresgäster. För närvarande har bolaget pågående kontrakterade investeringar som vid färdigställande kommer att uppgå till ca 500 MSEK.

Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive resultat värdepapper, värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 161,0 (139,3) MSEK, vilket motsvarar 76 (65) SEK per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 771,2 (1 630,7) MSEK, motsvarande 830 (764) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 60,6 (38,7) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med 1 881,5 (1 860,3) MSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 2,3 (2,4) MSEK.

Realiserade värdeförändringar uppgår till -0,1 MSEK avseende förvaltningsfastigheter. Inga realisationsresultat avseende avyttring av fastigheter som klassificerats som Finansiella fordringar har skett under 2021.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 186,6 (176,2) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 46,4 (35,6) MSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 59,4 (55,9) MSEK. Räntekostnaderna för dessa uppgick till 13,4 (11,6) MSEK under året.

Rörelseresultatet har ökat till 265,0 (194,1) MSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till 60,2 (4,8) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till 1 881,5 (1 860,3) MSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 2,3 (2,4) MSEK.

Andel i intresseföretags resultat efter skatt uppgick till 52,8 (1,6) MSEK.

Kassaflöde och finansiell ställning

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 14 529,1 (8 567,6) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 6 354,1 (4 582,9) MSEK och dels med skulder om 8 175,0 (3 984,7) MSEK, varav 6 621,0 (2 847,7) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 216,7 (162,1) MSEK. ✓

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 175,7 (76,7) MSEK samt beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 80 (276) MSEK. Därutöver har bolaget ett stort innehav av börsnoterade aktier som kan säljas med kort varsel, om behov av detta finns.

Förvärv och investeringar

Koncernen har under 2021 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 31,2 (296,3) MSEK, varav förvärv 3,4 (286,0) MSEK. Därutöver har 211,1 (310,7) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran. En (två) fastighet har förvärvats under 2021.

Försäljningar

2021 såldes en avstyckad fastighet till ett sammanlagt värde om 6,0 (28,0) MSEK. Avyttringen medförde inte någon betydande resultateffekt i koncernen.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Koncernen</u>					
Resultat leasingverksamhet	31 163	29 199	29 676	28 559	36 189
Driftöverskott fastighetsverksamhet	140 276	140 605	131 134	120 967	121 435
Förvaltningsresultat *	160 985	139 254	209 056	170 509	135 536
Resultat efter finansiella poster	2 208 957	2 061 525	1 017 609	112 607	571 097
Balansomslutning	14 529 102	8 567 641	6 030 052	4 883 602	4 674 623
Synlig soliditet i %	44	54	49	44	43
Avkastning på totalt kapital %	2	3	4	4	8
Avkastning på eget kapital %	60	55	38	6	35
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	45	47	46	48	51
Belåningsgrad leasingfordringar %	83	82	78	79	83
Belåningsgrad totala tillgångar %	46	33	39	46	47
Räntetäckningsgrad ggr	5	8	5	6	11
Antal fastigheter	44	43	44	45	43
Antal anställda	9	9	9	8	8

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Moderbolaget</u>					
Rörelseintäkter	12 311	9 270	10 419	7 248	19 273
Rörelseresultat	-9 624	-9 597	-8 574	-12 169	382
Resultat efter finansiella poster	148 288	51 734	115 247	91 803	41 879
Balansomslutning	6 282 871	2 522 847	2 395 119	2 489 131	2 362 752
Synlig soliditet i %	21	48	47	42	40
Avkastning på eget kapital i %	7	3	8	6	7
Antal anställda	8	8	8	8	8

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Merparten av bolagets innehav i noterade värdepapper har värderats ned under första kvartalet 2022. Börsnoteringen av Swedish Logistic Property (SLP) har inneburit att värdet ökat betydande avseende detta innehav. Efter noteringen innehar Skandrenting 15,3% av aktierna respektive 18,7% av rösterna i SLP.

Då merparten av hyresgästerna är inom offentlig sektor kommer bolaget med stor sannolikhet att ha ett positivt kassaflöde även under 2022.

Bolagets påverkan av pandemiutbrottet och effekten av kriget i Ukraina bedöms i nuläget som hanterbar.

Miljöfrågor

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

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

Under 2022 tar vi ett större grepp om vårt hållbarhetsarbete med ambitionen att utveckla vår hållbarhetsplan. Vi kommer bland annat att upprätta en frivillig hållbarhetsrapport och framställa

en väsentlighetsanalys.

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 försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Skandrenting att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99% (99%). Kundförlusterna under året uppgår till 0% av rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för cirka 57% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är 11 år.

Leasingkunder

För en del av de fastigheter som klassificerats som finansiell lease har utställts en option där möjligheter finns för kunderna att köpa det fastighetsägande bolaget till ett i förväg fastställt belopp. De bokförda värdena på dessa fastigheter anpassas med förändringar enligt optionsavtal. Dessa fastigheter är uthyrda till 100%, dvs ingen vakansgrad finns. 83% 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 19 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 15,4 (9,1) 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 68 (68) %. Koncernens balansomslutning 2021 var 14 529,1 (8 567,6) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 6 323,1 (4 553,6) MSEK, vilket innebär en soliditet på 44 (54) %.

Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 6 621,0 (2 847,7) 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 48 (11) MSEK. Under året har den totala andelen lån med ränterisk ökat. Skandrentings totala lånestock har räntebindning om 3 månader. För mer information se not 26, Finansiella risker och finanspolicier.

Intressebolag

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

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. De flesta av Skandrentings kunder har dock ett omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre och yttre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Skandrenting arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader, såsom värme- och elförbrukning, för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1% av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,2 MSEK.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Skandrenting följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt med jämna mellanrum värderar delar av fastighetsbeståndet av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 150 MSEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid fem procents värdeförändring, förändras 1%.

Känslighetsanalys

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, MSEK</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	1,9
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	48,2
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter	+/- 1 procent	0,2
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	30,1

Fastigheternas värde

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

Per bokslutsdagen har Skandrenting gjort värderingar baserade på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognostiserbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 10 för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drift- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter samt drift- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drift- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en långsiktig inflation om 2%.

I samband med dessa marknadsvärderingar har beaktats de externa värderingar som gjorts tidigare, för delar av beståndet. De interna värderingarna av fastigheter som gjorts har stämts av med externa värderingar för 79% av fastigheterna, som gjorts bland annat av Forum Fastighetsekonomi och Svefa. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

Hyresinbetalningar

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

Drift- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara ✓

transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Värdepapper

Bolaget förvaltar värdepapper. Bolagets placeringar utgörs huvudsakligen av innehav i bolag noterade på Nasdaq. Totalt anskaffningsvärde uppgår till 1 194,9 (1 084,8) MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 6 093,0 (4 101,4) MSEK.

Skatt

Skandrentingkoncernen redovisar en skattekostnad om 437,8 (430,9) MSEK, varav aktuell skatt om 11,4 (14,9) MSEK. Skatt har beräknats utifrån skattesatsen om 20,6%.

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

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende koncernens fastigheter.

I Skandrenting AB finns inga skattemässiga underskott för taxeringsåret 2021. Det finns ingen (3,6 MSEK) aktiefälla per 2021-12-31.

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes under hela 2021 av Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586, med säte i Göteborg.

Egna aktier

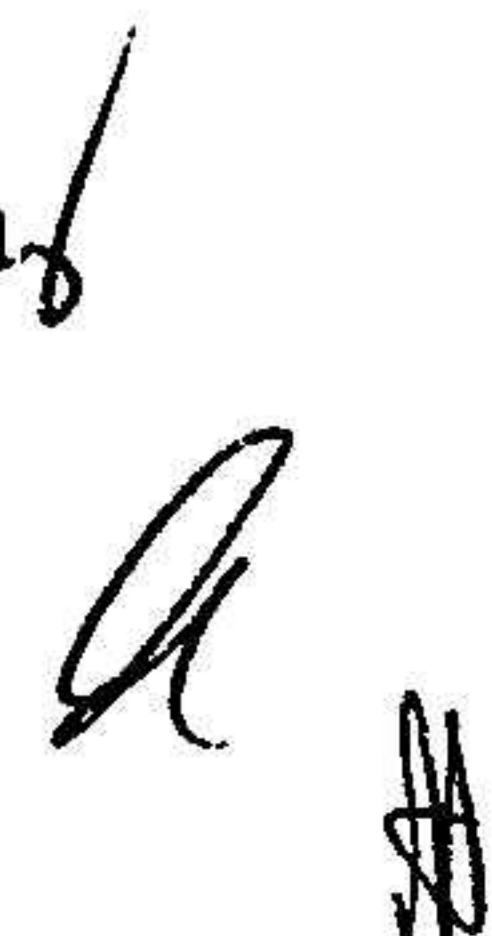
Bolaget äger inga egna aktier.

Framtida utveckling

Skandrenting har en fortsatt låg vakansgrad och en stabil basverksamhet.

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

Bolaget har haft en mycket god utveckling under senare år och är väl balanserat för framtida.



utveckling och tillväxt inom privat och offentlig sektor där vi ser stort intresse och behov från såväl befintliga som potentiella hyresgäster och vi tror fortsatt att Skandrenting kommer vara en attraktiv och långsiktig partner för våra kunder och samarbetspartners under många år framöver.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	817 943 952
Årets resultat	79 393 108
	<hr/>
kronor	<u>897 337 060</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	897 337 060
	<hr/>
kronor	<u>897 337 060</u> ✓



Koncernens rapport över totalresultat		Not	2021	2020
Leasingverksamhet				
Ränteintäkter			59 430	55 848
Räntekostnader			-13 427	-11 565
Räntenetto			46 003	44 283
Omkostnader	2		-14 840	-15 084
Driftöverskott leasingverksamhet			31 163	29 199
Resultat leasingverksamhet			31 163	29 199
Fastighetsverksamhet				
Hysesintäkter	3		186 643	176 249
Fastighetskostnader	2, 3		-46 367	-35 645
Driftöverskott fastighetsverksamhet			140 276	140 605
Värdförändring förv.fastigheter, realiserade			-103	999
Värdförändring förv.fastigheter, orealiserade	4		60 628	38 695
Övriga rörelseintäkter			1 896	2 061
Resultat fastighetsverksamhet			202 697	182 360
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	5		52 812	1 553
Förvaltnings- och administrationskostnader	3, 6, 7, 8		-21 706	-19 033
Rörelseresultat			264 965	194 079
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	9, 21		1 475	4 677
Finansiella kostnader	10, 21		-44 930	-19 807
Resultat värdepapper	11		1 985 141	1 880 224
Värdförändring derivat, orealiserade			2 307	2 353
Finansnetto			1 943 993	1 867 447
Resultat före skatt			2 208 957	2 061 525
Skatt	12		-437 806	-430 875
Årets resultat			1 771 151	1 630 651

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2021	2020
Årets totalresultat		1 771 151	1 630 651
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 769 410	1 629 657
Innehav utan bestämmande inflytande		1 741	994
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		1 769 410	1 629 657
Innehav utan bestämmande inflytande		1 741	994
Förvaltningsresultat före skatt		160 985	139 255
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		76	65
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	830	764

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	14	28 064	28 064
Summa immateriella anläggningstillgångar		<u>28 064</u>	<u>28 064</u>
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	4	2 981 832	2 899 536
Pågående nyanläggningar	4	11 085	7 606
Inventarier	15	378	458
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>2 993 295</u>	<u>2 907 600</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	16	-	3 199
Andelar i intresseföretag	5	3 654 301	28 746
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	6 093 003	4 101 417
Finansiell leasingfordran	18	1 514 857	1 351 148
Andra långfristiga fordringar	19	162	324
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>11 262 323</u>	<u>5 484 834</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 283 682</u>	<u>8 420 498</u>
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	2 075	5 645
Fordringar hos koncernföretag	21	-	4 856
Fordringar hos intresseföretag		6	125
Finansiell leasingfordran	18	41 681	28 932
Övriga kortfristiga fordringar		14 382	21 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	11 535	9 316
Likvida medel		175 740	76 677
Summa omsättningstillgångar		<u>245 419</u>	<u>147 143</u>
Summa tillgångar		<u>14 529 102</u>	<u>8 567 641</u>

(Handwritten signatures)

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Aktiekapital	25	106 603	106 603
Balanserad vinst inklusive årets resultat		6 216 478	4 447 035
Summa eget kapital		<u>6 323 081</u>	<u>4 553 638</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		31 029	29 288
Totalt eget kapital		<u>6 354 110</u>	<u>4 582 926</u>

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	12	1 382 532	956 154
Skulder till kreditinstitut	26	4 894 211	2 772 155
Övriga långfristiga skulder	26	54 866	54 866
Skulder till koncernföretag	21, 26	1 666 670	-
Derivat	26	54	2 361
Summa långfristiga skulder		<u>7 998 333</u>	<u>3 785 536</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	26, 27	56 762	75 495
Leverantörsskulder	26	24 480	34 312
Aktuella skatteskulder		8 274	10 707
Övriga skulder		15 838	15 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	71 305	62 835
Summa kortfristiga skulder		<u>176 659</u>	<u>199 179</u>

Summa eget kapital och skulder

14 529 102 8 567 641 ✓

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	106 603	4 447 035	4 553 638	29 288	4 582 926
Årets resultat	-	1 769 410	1 769 410	1 741	1 771 151
Summa totalresultat	-	6 216 445	6 216 445	31 029	6 247 474
Försäljning av dotterföretag	-	33	33	-	33
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	106 603	6 216 478	6 323 081	31 029	6 354 110
Ingående eget kapital 2020-01-01	106 603	2 817 378	2 923 981	28 294	2 952 275
Årets resultat	-	1 629 657	1 629 657	994	1 630 651
Summa totalresultat	-	1 629 657	1 629 657	994	1 630 651
Försäljning av dotterföretag	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	106 603	4 447 035	4 553 638	29 288	4 582 926 ✓

u

AA

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		264 965	194 079
Amortering från leasingkund		34 592	29 465
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	29	-113 337	-41 247
Avskrivningar / nedskrivningar		105	97
Erhållen ränta		1 389	5 074
Erhållen utdelning		79 181	23 493
Betald ränta		-36 380	-31 092
Betald inkomstskatt		-13 861	-17 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		216 654	162 065
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		13 536	13 623
Förändring rörelseskulder		-1 374	5 766
Kassaflöde från den löpande verksamheten		228 816	181 454
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och finansiell lease		-242 297	-320 885
Sålda fastigheter / dotterföretag		6 028	28 999
Förvärvade fastigheter / dotterföretag		20	-280 970
Investering i intresseföretag		-3 574 490	-30 067
Förvärv / försäljning inventarier		-25	-160
Utbetald utdelning från intresseföretag		1 747	4 491
Investering av värdepapper		-156 751	-98 056
Försäljning av värdepapper		71 125	19 111
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-130	-125
Avyttring / amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		162	1 161
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 894 611	-676 501
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån leasing	29	194 988	374 192
Amortering/lösen av leasingskuld	29	-32 262	-113 763
Upptagna övriga lån	29	3 728 860	286 128
Amortering/lösen av övriga lån	29	-126 814	-49 935
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 764 772	496 622

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2021	2020
Årets kassaflöde		98 977	1 575
Likvida medel vid årets början		76 677	75 498
Kursdifferens i likvida medel		86	-396
Likvida medel vid årets slut		<u>175 740</u>	<u>76 677</u>
Outnyttjad checkräkningskredit		55 000	38 074
Outnyttjade krediter värdepapper		25 000	237 853 ✓

Moderbolagets rapport över totalresultat	Not	2021	2020
Nettoomsättning	21, 30	8 846	8 554
Övriga rörelseintäkter	30	3 465	716
Summa rörelsens intäkter		12 311	9 270
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-7 067	-6 649
Personalkostnader	8, 31	-14 861	-12 218
Övriga rörelsekostnader		-7	-
Summa rörelsens kostnader		-21 935	-18 867
Rörelseresultat		-9 624	-9 597
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	32	76 322	29 692
Resultat från andelar i intresseföretag	33	1 746	4 491
Resultat från övriga värdepapper	11	103 623	19 884
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 21	13 865	19 514
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 21	-37 644	-12 250
		157 912	61 331
Resultat efter finansiella poster		148 288	51 734
Bokslutsdispositioner	34	-65 562	-9 995
Skatt	12	-3 333	-3 922
Årets resultat		79 393	37 817

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

Balansräkning för moderbolaget	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Maskiner och inventarier	15	358	438
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i koncernföretag	35	549 100	484 028
Andelar i koncernföretag	36	164 726	192 404
Fordringar hos koncernföretag	16	626 769	679 968
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 194 908	1 084 840
Andelar i intresseföretag	5	3 599 644	25 154
		<u>6 135 147</u>	<u>2 466 394</u>
Summa anläggningstillgångar		6 135 505	2 466 832
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	21	42 881	43 610
Fordringar hos intresseföretag		6	-
Aktuella skattefordringar		8 914	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	1 397	1 031
Övriga kortfristiga fordringar		111	8 254
Likvida medel		94 057	3 120
		<u>147 366</u>	<u>56 015</u>
Summa omsättningstillgångar		147 366	56 015
Summa tillgångar		<u>6 282 871</u>	<u>2 522 847</u>

Balansräkning för moderbolaget	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	25	106 603	106 603
Uppskrivningsfond	37	62 000	62 000
Reservfond		187 518	187 518
		<hr/>	<hr/>
		356 121	356 121
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		817 944	780 127
Årets vinst		79 393	37 817
		<hr/>	<hr/>
		897 337	817 944
Summa eget kapital		<hr/>	<hr/>
		1 253 458	1 174 065
Obeskattade reserver		<hr/>	<hr/>
		44 900	39 900
Långfristiga skulder			
Skulder till moderföretag	21	1 670 000	-
Skulder till kreditinstitut	26	2 883 688	974 839
Uppskjuten skatteskuld	12	1 903	1 724
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 555 591	976 563
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		13 796	26 683
Leverantörsskulder		814	601
Skulder till koncernföretag	21	408 405	299 019
Övriga kortfristiga skulder		1 011	1 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	4 896	4 165
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		428 922	332 319
Summa eget kapital och skulder		<hr/>	<hr/>
		6 282 871	2 522 847 ✓

2022061526085

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	<u>Antal</u> <u>aktier</u>	<u>Aktiekapital</u>	<u>Uppskrivning</u> <u>sfond</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat och</u> <u>årets resultat</u>	<u>Totalt eget</u> <u>kapital</u>
Ingående eget kapital 2021-01-01	2 132 068	106 603	62 000	187 518	817 944	1 174 065
Årets resultat	-	-	-	-	79 393	79 393
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	2 132 068	106 603	62 000	187 518	897 337	1 253 458
Ingående eget kapital 2020-01-01	2 132 068	106 603	62 000	187 518	780 127	1 136 248
Årets resultat	-	-	-	-	37 817	37 817
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	2 132 068	106 603	62 000	187 518	817 944	1 174 065

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-9 624	-9 597
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	29	-2 508	97
Erhållen ränta		13 865	19 514
Erhållna utdelningar		157 249	57 676
Betald ränta		-37 644	-12 250
Betald inkomstskatt		-12 068	-7 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		109 270	47 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-34 322	-61 522
Förändringar rörelseskulder		109 277	99 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten		184 225	85 937
Investeringsverksamheten			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		55 712	198 863
Förvärvade koncernföretag		-122	-164 885
Sålda koncernföretag		5 863	-
Förvärv / försäljning av inventarier		-25	-49
Nettoinvesteringar i intressebolag		-3 574 490	-30 067
Investering av värdepapper		-156 751	-98 056
Försäljning av värdepapper		71 125	19 111
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 598 688	-75 083
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån hos kreditinstitut	29	104 000	114 410
Upptagna lån hos moderföretag		3 570 000	-
Amortering av skuld till kreditinstitut	29	-108 038	-126 526
Lämnat/erhållet koncernbidrag och aktieägartillskott		-60 562	-3 995
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 505 400	-16 111
Årets kassaflöde		90 937	-5 257
Likvida medel vid årets början		3 120	8 377
Likvida medel vid årets slut		94 057	3 120
Outnyttjad checkräkningskredit		50 000	33 074
Outnyttjade krediter värdepapper		25 000	237 853

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2021, har godkänts av styrelsen den 25 april 2022 och kommer att föreläggas årsstämman den 25 maj 2022 för fastställande. Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 35 och 36, Aktier och andelar i koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och postadressen till bolagets huvudkontor är Box 3343, 103 67 Stockholm. Skandrenting äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

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

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på styrelsens spetskompetens, historiska erfarenheter samt andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar 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 1 556,5 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 391 (385) 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 ränteutgifter samt amortering av Leasingfordran. Räntekostnader, samt omkostnader tillhörande leasingverksamheten, redovisas separat i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut. Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde, vilket motsvaras av börskurs per balansdagen.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärfvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Derivat

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

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Övriga finansiella skulder

Upplåning

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

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

Leverantörsskulder

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier 5 år

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Nedskrivningar

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

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

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

Återföring av nedskrivningar

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

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

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

Avsättningar

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

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

Skatter

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

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

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

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

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

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

Eventualförpliktelser

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

Segmentsrapportering

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

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya redovisningsprinciper 2021 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Inventarier 5 år.

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

Finansiella garantier

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder dividerad med respektive tillgångs redovisade värde.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, resultat värdepapper, bokslutsdispositioner och skatt.

Räntetäckningsgrad

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

Not 2 Specifikation av omkostnader och fastighetskostnader

	Koncernen	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Omkostnader - Leasingverksamhet		
Driftkostnader	13 176	14 024
Fastighetsskatt	1 664	1 060
Summa	<u>14 840</u>	<u>15 084</u>
Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet		
Driftkostnader	14 083	13 858
Mediakostnader	10 182	8 792
Reparation och underhåll	12 879	3 393
Fastighetsskatt	9 074	9 456
Övrigt	148	146
Summa	<u>46 366</u>	<u>35 645</u>

Not 3 Operationell leasing

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen har ett arrendeavtal och ett lokalhyresavtal av operationell karaktär. Arrendeavtalet förfaller 2027 och lokalhyresavtalet förfaller 2025. I bokslutet 2021 redovisas en kostnad i koncernen på 4 492 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>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Inom ett år	169 866	154 804
1-5 år	482 982	428 348
>5år	169 113	207 816
	<u>821 961</u>	<u>790 968</u>

Avser hyresintäkter under perioden 0-10 år.

De intäkter som är angivna avseende lokaler är en bashyra exklusive kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt, där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

Not 4 Förvaltningsfastigheter och Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förvaltningsfastigheter		
Ingående verkligt värde	2 899 536	2 586 436
Förvärv	3 397	286 000
Investering i befintliga fastigheter	23 257	7 941
Omklassificeringar från pågående arbete	1 113	5 264
Omklassificeringar Finansiell leasingfordran	-	3 200
Värdeförändring	60 628	38 695
Försäljning	-6 100	-28 000
	<u>2 981 831</u>	<u>2 899 536</u>
Pågående nyanläggningar		
Ingående nedlagda kostnader	7 606	10 468
Under året nedlagda kostnader	4 592	2 402
Under året genomförda omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	-1 113	-5 264
	<u>11 085</u>	<u>7 606</u>

R

AD

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	1 051 194	1 051 194
Mark	328 851	311 104
Summa taxeringsvärde	<u>1 380 045</u>	<u>1 362 298</u>

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

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

Per bokslutsdagen har Skandrenting gjort värderingar baserade på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastigheternas värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till tio år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än tio år har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognostiserbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drift- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år tio för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drift- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drift- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2%.

I samband med dessa marknadsvärderingar har beaktats de externa värderingar som gjorts under den senaste femårsperioden, för delar av beståndet. De interna värderingarna av fastigheter som gjorts har stämts av med externa värderingar för 79% av fastigheterna.

Hyresinbetalningar

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

Drift- och underhållsutbetalningar

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

Direktavkastning

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

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

Den genomsnittliga kalkylräntan uppgår till 8,3 (7,9)%.

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2021 har koncernen inga väsentliga investeringsåtaganden för ny-, till- eller ombyggnationer.

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	Mölndal

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Redovisat värde i moderföretaget</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Redovisat värde i koncernen</u>
Cryonite Holding AB	49,9	49,9	50	499	3 661
Selihof AB	44,9	44,9	29 583	449	29 135
Snellman Properties Oy	50,0	50,0	11	500	11
Hedin Mobility Group AB	25,0	18,5	3 570 000	641	3 621 494
Summa			3 599 644		3 654 301




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

	Koncernen	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Akkumulerade värden		
Ingående balans	28 746	73 741
Förvärv och tillskott under året	3 574 490	30 067
Andel av resultat efter skatt	52 812	1 553
Utdelning	-1 747	-76 615
Utgående balans	<u>3 654 301</u>	<u>28 746</u>

Under 2020 har Selihofs innehav av samtliga aktier i Swedish Logistics Property (SLP) utdelats till aktieägarna i Selihof AB.

Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier

Koncernen och moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 105 (97) TSEK redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	500	506	500	506
Skatterådgivning	-	61	-	61
Summa	<u>500</u>	<u>567</u>	<u>500</u>	<u>567</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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	4	4	3	3
	—	—	—	—
Totalt	9	9	8	8
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 197	2 182	2 197	2 182
Bonus verkställande direktören	1 250	-	1 250	-
Löner och ersättningar till övriga anställda	6 360	5 942	5 710	5 318
	—	—	—	—
	9 807	8 124	9 157	7 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 237	2 802	3 018	2 607
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	553	546	553	546
Pensionskostnader för övriga anställda	1 169	995	1 112	929
	—	—	—	—
	4 959	4 343	4 683	4 082
Totalt	14 766	12 467	13 840	11 582

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valutakursdifferenser	86	-395	-	-
Ränteintäkt koncernföretag	1 273	2 684	13 790	18 297
Övriga finansiella intäkter	116	2 388	75	1 217
Summa	<u>1 475</u>	<u>4 677</u>	<u>13 865</u>	<u>19 514</u>

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valutakursdifferenser	8 551	-11 285	8 551	-11 285
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	22 641	24 589	9 589	12 268
Ränta, övrigt	7 207	4 686	7 169	4 630
Räntor till koncernföretag	-	-	6 853	6 578
Räntor till ägare och övriga närstående	4 245	-	4 245	-
Arrendeavgift	1 646	1 646	-	-
Övriga finansiella kostnader	640	171	1 237	59
Summa	<u>44 930</u>	<u>19 807</u>	<u>37 644</u>	<u>12 250</u>

Not 11 Resultat från värdepapper

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utdelning, aktier	79 181	23 493	79 181	23 493
Värdetförändring av långfristiga värdepapper, orealiserade	1 881 518	1 860 341	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	24 442	-3 610	24 442	-3 610
Summa	<u>1 985 141</u>	<u>1 880 224</u>	<u>103 623</u>	<u>19 883</u>

h

AA

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-11 472	-14 180	-3 154	-3 912
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	44	-481	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare ägare	-	-218	-	-
Summa aktuell skatt	<u>-11 428</u>	<u>-14 879</u>	<u>-3 154</u>	<u>-3 912</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-3 770	-4 511	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-22 524	-21 441	-179	-263
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	-387 593	-383 230	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-475	-485	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-11 930	-6 651	-	-
Övrigt	-86	322	-	253
Summa uppskjuten skatt	<u>-426 378</u>	<u>-415 996</u>	<u>-179</u>	<u>-10</u>
Totalt redovisad skatt	<u>-437 806</u>	<u>-430 875</u>	<u>-3 333</u>	<u>-3 922</u>

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	2 208 957	2 061 524	82 726	41 738
Skatt enligt gällande skattesats	-455 045	-441 166	-17 042	-8 932
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	60 082	4 616	16 477	6 953
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-40 183	-5 036	-2 768	-1 943
Skatt hänförlig till tidigare år	-2 660	-5 262	-	-
Skatteeffekt pga ändrad skattesats	-	15 973	-	-
Redovisad effektiv skatt	<u>-437 806</u>	<u>-430 875</u>	<u>-3 333</u>	<u>-3 922</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 tillämpas 2022. Skatt avseende dessa är redovisade som Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och uppgår till 7 639 TSEK.

A

AA

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2021-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-304 318	-304 318
Obeskattade reserver	-	-69 452	-69 452
Värdepapper	-	-1 009 008	-1 009 008
Derivat	11	-	11
Övrigt	235	-	235
Kvittning	-246	246	-
Summa	0	-1 382 532	-1 382 532
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 2021-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-2 125	-2 125
Övrigt	222	-	222
Kvittning	-222	222	-
Summa	0	-1 903	-1 903
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 2020-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-274 666	-274 666
Obeskattade reserver	-	-60 881	-60 881
Värdepapper	-	-621 415	-621 415
Derivat	486	-	486
Övrigt	322	-	322
Kvittning	-808	808	-
Summa	0	-956 154	-956 154
Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.			

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2020-12-31			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-1 977	-1 977
Övrigt	253	-	253
Kvittning	-253	253	-
Summa	0	-1 724	-1 724

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Koncernen</u>	Balans per <u>2021-01-01</u>	Redovisat över resultat- <u>räkningen</u>	Balans per <u>2021-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag			
Obeskattade reserver	-60 881	-8 571	-69 452
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärveliminering av fastighetsövervärden	2 410	-	2 410
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-135 995	-17 722	-153 717
Värdepapper	-621 415	-387 593	-1 009 008
Derivat	486	-475	11
Värdet förändring fastigheter	-141 081	-11 930	-153 011
Övrigt	322	-87	235
Summa	-956 154	-426 378	-1 382 532

<u>Moderbolaget</u>	Balans per <u>2021-01-01</u>	Redovisat över resultat- <u>räkningen</u>	Förvärv och avyttring av <u>bolag</u>	Balans per <u>2021-12-31</u>
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-	-
Fastigheter ägda via KB	-1 977	-148	-	-2 125
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övrigt	253	-31	-	222
Summa	-1 724	-179	0	-1 903

Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 1 769 410 (1 629 657) 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>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Utgående redovisat värde	28 064	28 064

Not 15 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 218	1 179	1 143	1 094
Inköp	33	160	33	160
Försäljningar och utrangeringar	-8	-121	-8	-111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 243	1 218	1 168	1 143
Ingående avskrivningar	-760	-673	-705	-608
Försäljningar och utrangeringar	-	10	-	-
Årets avskrivningar	-105	-97	-105	-97
Utgående ackumulerade avskrivningar	-865	-760	-810	-705
Utgående restvärde enligt plan	<u>378</u>	<u>458</u>	<u>358</u>	<u>438</u>

Bland koncernens inventarier ingår konst med 40 (48) TSEK samt i moderbolaget med 20 (28) TSEK.

Not 16 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.

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vid årets början	3 199	7 312	679 968	869 147
Utökad fordran under året	130	125	2 763	5 486
Amorterat / lösen	-	-1 000	-61 675	-204 349
Nettning av fordran	-3 329	-	-	-
Omklassificerad till/från kortfristig fordran	-	-3 238	5 713	9 684
Bokfört värde vid årets utgång	0	3 199	626 769	679 968

Not 17 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående värde	4 101 417	2 093 618	1 084 840	937 381
Förvärv	156 751	170 180	156 751	170 180
Försäljningar	-46 683	-22 721	-46 683	-22 721
Årets värdeförändring	1 881 518	1 860 340	-	-
Utgående ackumulerat värde	6 093 003	4 101 417	1 194 908	1 084 840
Utgående redovisat värde, totalt	<u>6 093 003</u>	<u>4 101 417</u>	<u>1 194 908</u>	<u>1 084 840</u>
Varav noterade aktier:				
Redovisat värde	5 594 804	3 742 006	947 216	869 150
Börsvärde eller motsvarande	5 594 804	3 742 006	5 594 804	3 742 006

94% av långfristiga värdepapper har bedömts vara i nivå ett i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Not 18 Finansiell leasingfordran

	Koncernen	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	1 380 080	1 102 092
Investering	211 050	310 653
Omklassificeringar till/från Förvaltningsfastigheter	-	-3 200
Amorteringar från kund	-34 592	-29 465
	<u>1 556 538</u>	<u>1 380 080</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 391 (385) MSEK.

Förfallostruktur

Inom ett år	41 681	28 932
1-5 år	242 950	279 180
>5 år	1 271 907	1 071 968
	<u>1 556 538</u>	<u>1 380 080</u>

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2021 har koncernen pågående kontrakterade investeringar som vid färdigställande kommer att uppgå till ca 400 MSEK.

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående värde	324	485
Avgående fordringar, amorteringar	-162	-161
Utgående ackumulerat värde	<u>162</u>	<u>324</u>

u

st

Not 20 Kundfordringar

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar, av materiell storlek, har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

<u>Koncernen</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Åldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	414	4 036
31-60 dagar	-	-
61-90 dagar	-	145
91 dagar -	4 529	4 540
Summa	<u>4 943</u>	<u>8 721</u>
	4 943	8 721
Osäkra kundfordringar	<u>-2 868</u>	<u>-3 076</u>
Kundfordringar netto	2 075	5 645

I 2021 års resultat för koncernen ingår en intäkt avseende tidigare års reserverad kundförlust om 192 TSEK. Föregående år gjordes en reservering om 3 050 TSEK avseende konstaterade och befarade kundförluster. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

Not 21 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen ägs av Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen och moderbolaget

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av moderbolaget Skandrenting AB för 7 751 (7 483) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 13 650 (17 773) TSEK. Skandrenting AB har betalat ränta till dotterbolagen om totalt 6 853 (6 578) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 140 (524) TSEK. Reverserna löper med ränta om 4-8%.

Skandrenting AB har betalat ränta till ES Fastigheter AB uppgående till 4 245 (0) 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 391 (385) MSEK, per 2021-12-31.

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

Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Skandrenting AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3343, 103 67 Stockholm. Besöksadressen är Drottninggatan 89, plan 14. Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Förutbetalad finansieringskostnad	4 348	3 250	-	-
Förutbetalda hyror	749	730	749	730
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	4 497	3 868	648	255
Upplupna ränteintäkter	-	46	-	46
Upplupna hyresintäkter	1 941	1 422	-	-
Summa	11 535	9 316	1 397	1 031

Not 25 Aktiekapital

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

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

Not 26 Finansiella risker och finanspolicyer

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

Finanspolicy

I den finanspolicy som finns framtagen finns riktlinjer för hur likviditet kan placeras, vilka värdepapper som kan investeras i, räntebindningsstrategi mm. Inga avvikelser från finanspolicyn får göras utan styrelsens beslut.

Kapitalrisk

Skandrenting har historiskt genererat ett stort positivt kassaflöde. Belåningsgraden för räntebärande hyresavtal låg tidigare på 90-95% men har successivt minskat betydligt. Total belåningsgrad för fastigheterna uppgår till 46% varav den för finansiella leasingavtal är 83%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 30%, efter lämnade koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick per 2021-12-31 till 44%.

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 175,7 (76,7) 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 2021-12-31 till 6 093,0 (4 101,4) 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>
2021-12-31					
Fordringar på närstående	-	-	-	-	-
Kundfordringar	2 075	-	-	-	2 075
Finansiella leasingfordringar	1 501 671	54 867	-	-	1 556 538
Värdepapper	-	6 093 003	-	-	6 093 003
Andra långfristiga fordringar	162	-	-	-	162
Likvida medel	175 740	-	-	-	175 740
Summa fordringar	1 679 648	6 147 870	0	0	7 827 518
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	6 564 211	6 564 211
Derivatinstrument	-	-	54	-	54
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	56 762	56 762
Leverantörsskulder	-	-	-	24 480	24 480
Summa skulder	0	0	54	6 645 453	6 645 507

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

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella tillgångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
2021-12-31				
Fordringar på intresseföretag	6	-	-	6
Värdepapper	-	1 084 840	-	1 084 840
Likvida medel	3 120	-	-	3 120
Summa fordringar	3 126	1 084 840	0	1 087 966
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	4 553 688	4 553 688
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	13 796	13 796
Leverantörsskulder	-	-	814	814
Summa skulder	0	0	4 568 298	4 568 298

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

Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 68% av fastighetslånen hänförs till räntebärande hyresavtal. För att minska ränterisken ytterligare har även tecknats ränteswapavtal med längre löptid. Under året har den totala andelen lån med ränterisk ökat. 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 48,2 MSEK.

Prisrisk

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2021, 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 4 950 973 (2 847 650) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 175 740 (76 677) TSEK uppgick till 4 775 233 (2 770 973) TSEK. Skandrenting har även reverser från moderbolaget om totalt 1 670 000 (0) 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 15,4 (9,1) år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 (99) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 494 140 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 2021-12-31</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	538 468	1 436 442	189 467	67 939	4 388 657
Räntekostnader *	81 459	171 218	169 263	167 696	223 561
Leverantörsskulder	24 480	-	-	-	-
Övriga skulder	15 838	-	-	-	-
Summa:	660 245	1 607 660	358 730	235 635	4 612 218

<u>Koncernen 2020-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	420 622	1 324 214	284 264	121 843	696 708
Räntekostnader *	43 163	89 104	87 123	85 147	124 752
Leverantörsskulder	34 312	-	-	-	-
Övriga skulder	15 830	-	-	-	-
Summa	513 927	1 413 318	371 387	206 990	821 460

<u>Moderbolaget 2021-12-31</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	141 183	731 149	123 339	1 811	3 570 000
Räntekostnader *	50 527	104 767	104 231	103 967	230 494
Leverantörsskulder	814	-	-	-	-
Övriga skulder	1 011	-	-	-	-
Summa	193 535	835 916	227 570	105 778	3 800 494

<u>Moderbolaget 2020-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>>8 år</u>
Förfallostruktur lån	87 081	737 211	101 943	75 287	-
Räntekostnader *	14 155	30 151	29 401	28 731	42 267
Leverantörsskulder	601	-	-	-	-
Övriga skulder	1 851	-	-	-	-
Summa	103 688	767 362	131 344	104 018	42 267

* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Not 27 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
För egna skulder				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut och moderbolag</i>				
Fastighetsinteckningar	1 470 485	1 383 780	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	575 905	537 487	-	-
Banktillgodohavanden	16 883	16 718	-	-
Noterade aktier	4 411 583	2 652 851	511 858	375 022
Aktier i intresseföretag	3 621 494	-	3 570 000	-
Aktier i koncernföretag	-	-	330 887	293 592
Intern reversfordran	-	-	583 997	602 886
Summa	<u>10 096 350</u>	<u>4 590 836</u>	<u>4 996 742</u>	<u>1 271 500</u>

Som säkerhet för lån från moderbolaget har pantsättning av aktierna i intressebolaget Hedin Mobility Group AB skett. Nya 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 2 310 MSEK

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	10 197	6 993	3 418	2 687
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	863	717	766	640
Förutbetalda hyresintäkter	56 412	51 110	113	110
Övriga poster	3 833	4 015	578	729
Summa	<u>71 305</u>	<u>62 835</u>	<u>4 875</u>	<u>4 166</u>

Not 29 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet				
Realisationsresultat försäljning anläggningstillgångar	103	-999	-2 613	-
Avskrivningar	-	-	105	97
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-60 628	-38 695	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-52 812	-1 553	-	-
Summa	<u>-113 337</u>	<u>-41 247</u>	<u>-2 508</u>	<u>97</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 -8 551 (11 285) TSEK.

Moderbolaget

Skuld kreditinstitut

I förändringar avseende skuld kreditinstitut ingår ej kassaflödespåverkande valutakursdifferens om -8 551 (11 285) TSEK.

Not 30 Intäkternas fördelning

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	1 094	1 070
Förvaltning, koncernföretag	7 752	7 484
Summa	<u>8 846</u>	<u>8 554</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	2 917	79
Kontorsservice	150	198
Övriga intäkter	398	439
Summa	<u>3 465</u>	<u>716</u>

Not 31 Aktierelaterade ersättningar till anställda

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

Not 32 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utdelningar från dotterbolag	71 000	28 000
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	5 322	1 692
	<u>76 322</u>	<u>29 692</u>



2022061526123

Not 33 Resultat från andelar i intresseföretag

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utdelningar	1 746	4 491
Summa	<u>1 746</u>	<u>4 491</u>

Not 34 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-5 000	-6 000
Lämnade koncernbidrag	-60 562	-3 995
Summa	<u>-65 562</u>	<u>-9 995</u> ✓

Not 35 Aktier i koncernföretag

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
Svenstorp Vårdhem AB	556691-2233	Stockholm	100	100	1 000	12 362
SKR Lager 102 AB	556737-9119	Stockholm	51	51	510	11 711
SKR Hörnfors AB	556715-5139	Stockholm	100	100	1 000	17 598
SKR Släggan AB	556720-8805	Stockholm	100	100	1 000	21 276
SKR Skavstafastigheter AB	556736-3063	Stockholm	100	100	1 000	20 790
SKR Fabriksvägen AB	556801-9987	Stockholm	100	100	1 000	100
Skandrenting						
Fastighetsförvaltning AB	556794-4862	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Glashyttan AB	556732-9924	Stockholm	100	100	1 000	17 690
SKR Vision 200 AB	556541-1179	Stockholm	100	100	18 837 959	41 793
Skandrenting Property AB	556582-2391	Stockholm	100	100	1 000	99 400
Norra Fältet AB	556668-2729	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Fastigheter Halmstad AB	556701-5861	Stockholm	100	100	1 000	24 231
SKR Vårdfastigheter AB	556669-8188	Stockholm	100	100	1 000	13 446
SKR Stampen 4:43 AB	556659-3140	Stockholm	100	100	1 000	100
SKR Instrumentet AB	556726-1911	Stockholm	100	100	1 000	39 721
SKR Fasadvägen AB	559056-7599	Stockholm	100	100	500	50
SKR Spallation AB	559056-7623	Stockholm	100	100	500	33 050
SKR Lager 108 AB	559232-3561	Stockholm	100	100	500	50
SKR Lager 109 AB	559232-3595	Stockholm	100	100	500	50
Mimer Förvaltning AB	559224-2290	Stockholm	100	100	500	151 361
Landskrona Örja 30 AB	559125-9907	Stockholm	100	100	50 000	13 374
Selihof Klippan 1 AB	559030-6204	Stockholm	100	100	50 000	122
Skandinavisk Fastighetsrenting AB	556298-5019	Stockholm	100	100	1 000	30 625
Summa						549 100

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	484 028	318 343
-Förvärv och tillskott	65 122	165 685
-Försäljning	-50	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>549 100</u>	<u>484 028</u>




Not 36 Andelar i koncernföretag

	<u>Org.nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Bokfört värde</u>
KB Växjö Gamla Mejeriet 2	969619-8887	Växjö	200
SKR Lager 26 KB	969665-9805	Stockholm	-
SKR Lager 27 KB	969665-9813	Stockholm	-34
SKR Grävskopan 5 KB	969672-6885	Stockholm	8 462
SKR Trombonen 2 KB	969672-6927	Stockholm	6 659
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	110 486
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	3 066
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	2 149
KB Grönland 18	969678-0643	Stockholm	33 738
Summa			164 726

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	192 404	158 712
Årets förändringar		
-årets resultatandel	5 322	-
-Uttag	-33 000	-1 010
-Tillskott	-	34 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>164 726</u>	<u>192 404</u>
Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	<u>164 726</u>	<u>192 404</u>

Not 37 Uppskrivningsfond

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingående saldo	62 000	62 000
Utgående saldo	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

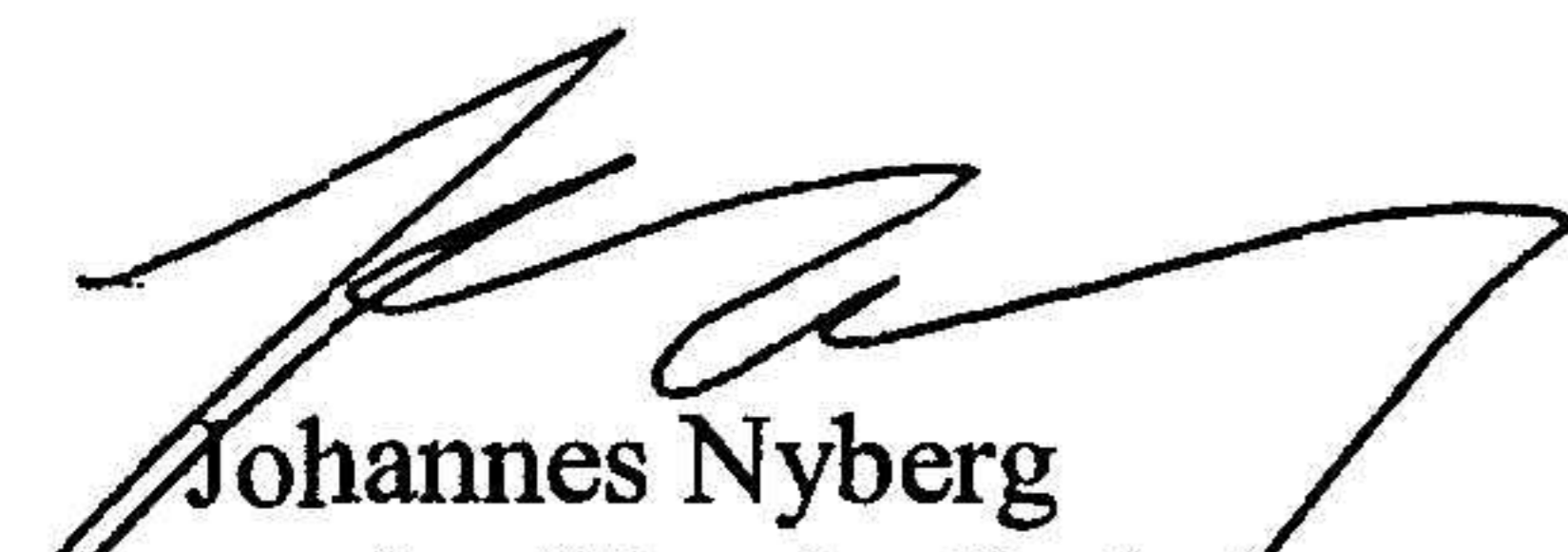
Not 38 Eventualförpliktelser

	Moderbolaget	
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Eventualförpliktelser		
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	26 823	26 684
Borgen för dotterbolag	979 411	941 506
Summa eventualförpliktelser	<u>1 006 234</u>	<u>968 190</u>

Moderbolaget har för merparten av kreditengagemangen pantsatta konton för hyresinbetalningar.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2022-05-25, för fastställelse.

Stockholm 2022-04-25


Johannes Nyberg
Verkställande direktör


Erik Selin
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Bengt Kron
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandrenting AB för år 2021.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultatet och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultatet och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 28 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Hjron
Auktoriserad revisor