

**Skandrenting AB**  
**Org nr 556089-8305**

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

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

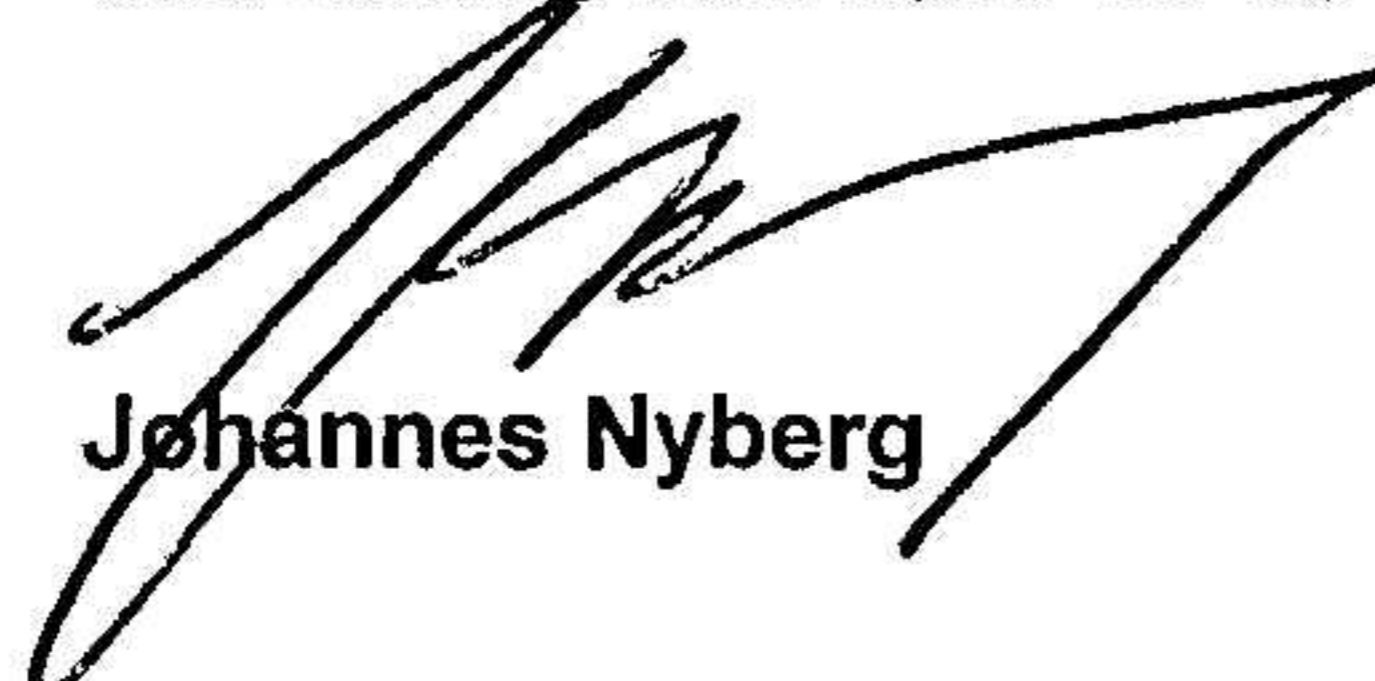
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

### 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 2023-05-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 2023-05-25



Johannes Nyberg

Skandrenting AB  
Org nr 556089-8305

## Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022

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 2022. 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 2022 bestod av 47 bolag. Skandrentingkoncernen äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Merparten av hyresavtalen är långa och till största delen räntebaserade. Vanligtvis löper hyresavtalen på 15-25 år. Hyresgästerna är ekonomiskt starka offentliga och privata kunder och i huvudsak är det en hyresgäst per fastighet. I de flesta fall ansvarar hyresgästen för drift och förvaltning av fastigheten. Fastigheterna är belägna i Sverige, med koncentration kring de södra och mellersta delarna av landet. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

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

##### *Affärsidé*

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

##### *Personal och organisation*

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

##### *Finansiella mål*

Soliditeten skall uppgå till lägst 30%.

##### *Fastighetsbeståndet*

Vid utgången av 2022 ägde Skandrentingkoncernen 43 (44) fastigheter. Fastigheternas sammanlagda

2023062007237

uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till cirka 287 000 (287 000) 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 1 631,9 (1 556,5) 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 342 (391) 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 2022 uppgick till 697,6 (265,0) MSEK medan resultat efter finansnetto blev -318,1 (2 209,0) MSEK. Den realiserade värdeförändringen av andra långfristiga värdepapper var under året -1 778,9 MSEK, jämfört med 1 881,5 MSEK föregående år.

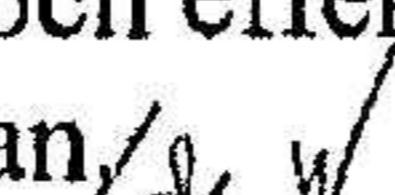
Största delen av årets förlust kan härledas till den negativa utvecklingen av aktieinnehaven.

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

Om- och tillbyggnaden i Sala har fortskridit enligt plan. Projektet är slutfört och tillträde skedde 2022-09-01.

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%.

Under året har verksamheten fokuserats på investeringar för befintliga hyresgäster. För närvarande har bolaget förhandlade och kontrakterade investeringar som vid färdigställande beräknas uppgå till ca 1 500 MSEK. I samband med beslutad investering har det tecknats ett nytt hyresavtal med Polismyndigheten innefattande en om- och tillbyggnad i befintligt Polishus i Karlstad. Hyrestiden är 12 år med start när tillträde till de nya lokalerna sker. Preliminärt tillträde är beräknat till 2026-10-01.

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

2023062007238

## Årets resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive resultat värdepapper, värdeförändringar, derivat, bokslutsdispositioner och skatt, uppgick till 505,6 (161,0) MSEK, vilket motsvarar 237 (76) SEK per aktie. I förvaltningsresultatet ingår andel i intresseföretags resultat med 450,2 MSEK.

Årets resultat efter skatt uppgick till -133,0 (1 771,2) MSEK, motsvarande -62,8 (830) SEK per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 84,1 (60,6) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper med -1 778,9 (1 881,5) MSEK samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 0,3 (2,3) MSEK.

Realiserade värdeförändringar uppgår till 0 MSEK avseende förvaltningsfastigheter. Inga realisationsresultat avseende avyttring av fastigheter som klassificerats som Finansiella fordringar har skett under 2022.

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 196,6 (186,6) MSEK. Fastighetskostnaderna uppgick till 49,1 (46,4) MSEK under året. Koncernens ränteintäkter från leasingverksamheten uppgick under året till 78,3 (59,4) MSEK. Räntekostnaderna för dessa uppgick till 25,3 (13,4) MSEK under året.

Rörelseresultatet har ökat till 697,6 (265,0) MSEK. Justerat Finansnetto, dvs Finansnetto exklusive värdeförändringar, uppgick till 762,9 (60,2) MSEK, orealiserade värdeförändringar avseende värdepapper uppgick till -1 778,9 (1 881,5) MSEK samt orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 0,3 (2,3) MSEK.

Andel i intresseföretags resultat efter skatt uppgick till 450,2 (52,8) MSEK.

## Kassaflöde och finansiell ställning

Skandrentingkoncernens tillgångar uppgick den 31 december till 13 136,6 (14 529,1) MSEK. Dessa har finansierats dels med eget kapital om 6 221,1 (6 354,1) MSEK och dels med skulder om 6 915,5 (8 175,0) MSEK, varav 5 554,8 (6 621,0) MSEK är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändring av rörelsekapital, uppgick till 177,8 (216,7) MSEK.

## Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 362,6 (175,7) MSEK samt beviljade och ej utnyttjade krediter om sammanlagt 79 (80) MSEK. Därutöver har bolaget ett stort innehav av börsnoterade aktier som kan säljas med kort varsel, om behov av detta finns. Se not 16/85 ✓

### Förvärv och investeringar

Koncernen har under 2022 genomfört investeringar i Förvaltningsfastigheter för en sammanlagd volym om 3,5 (31,2) MSEK, varav förvärv 0 (3,4) MSEK. Därutöver har 112,2 (211,1) MSEK investerats i fastigheter som klassificeras som Finansiell leasingfordran. Ingen (en) fastighet har förvärvats under 2022.

### Försäljningar

2022 såldes en fastighet till ett sammanlagt värde om 4,2 (6,1) MSEK. Avyttringen medförde inte någon resultat effekt i koncernen, då den såldes till bokfört värde.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i TSEK

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Koncernen</b>					
Resultat leasingverksamhet	33 821	31 163	29 199	29 676	28 559
Driftöverskott fastighetsverksamhet	147 558	140 276	140 605	131 134	120 967
Förvaltningsresultat *	505 590	160 985	139 254	209 056	170 509
Resultat efter finansiella poster	-318 061	2 208 957	2 061 525	1 017 609	112 607
Balansomslutning	13 136 618	14 529 102	8 567 641	6 030 052	4 883 602
Synlig soliditet i %	47	44	54	49	44
Avkastning på totalt kapital %	5	2	3	4	4
Avkastning på eget kapital %	-2	39	55	38	6
Belåningsgrad förvaltningsfastigheter %	43	45	47	46	48
Belåningsgrad leasingfordringar %	86	83	82	78	79
Belåningsgrad totala tillgångar %	42	46	33	39	46
Räntetäckningsgrad ggr	6	5	8	5	6
Antal fastigheter	43	44	43	44	45
Antal anställda	9	9	9	9	8

8/25

2023062007240

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Moderbolaget</b>					
Rörelseintäkter	13 411	12 311	9 270	10 419	7 248
Rörelseresultat	-10 259	-9 624	-9 597	-8 574	-12 169
Resultat efter finansiella poster	881 682	148 288	51 734	115 247	91 803
Balansomslutning	5 989 081	6 282 871	2 522 847	2 395 119	2 489 131
Synlig soliditet i %	33	21	48	47	42
Avkastning på eget kapital i %	47	7	3	8	6
Antal anställda	8	8	8	8	8

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

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Merparten av bolagets innehav i noterade värdepapper har ökat i värde under första kvartalet 2023.

Då merparten av hyresgästerna är inom offentlig sektor kommer bolaget med stor sannolikhet att ha ett säkert och positivt kassaflöde även under 2023.

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

### Miljöfrågor

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

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

Under 2022 tog Skandrenting ett större grepp om hållbarhetsarbetet med ambitionen att utveckla hållbarhetsplanen. Detta resulterade i en frivillig hållbarhetsrapport, en uppförandekod leverantörer och en hållbarhetspolicy. Skandrenting arbetar för att bidra till att FN:s Globala hållbarhetsmål ska nås och integrerar nu målen i vår verksamhet och kartlägger hur vi kan bidra till att minska bolagets

miljöpåverkan på ett ansvarsfullt sätt. Vi arbetar inledningsvis med två av de 17 målen, mål 9 och 11.

### **Möjligheter och risker**

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

#### *Hyrer och kunder*

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

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

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99% (99%). Kundförlusterna under året uppgår till 0% av rörelseintäkterna. Av de tio högst värderade fastigheterna står statliga hyresgäster för cirka 57% av det totala värdet. Den genomsnittliga kvarvarande löptiden på hyresavtalen i de tio största fastigheterna är 8 år.

#### *Leasingkunder*

För en del av de fastigheter som klassificerats som finansiell lease har utställts en option där möjligheter finns för kunderna att köpa det fastighetsägande bolaget till ett i förväg fastställt belopp. De bokförda värdena på dessa fastigheter anpassas med förändringar enligt optionsavtal. Dessa fastigheter är uthyrda till 100%, dvs ingen vakansgrad finns. 84% av bokförda leasingfordringar (exkl belopp hänförlig till nyttjanderätt avseende arrendeavtal) är räntebaserade där kunden tar all risk och möjlighet i räntefluktuationer.

Genomsnittlig kvarvarande hyrestid är 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 15,2 (15,4) år på balansdagen.

Skandrentingkoncernens hyresavtal är tecknade med ekonomiskt starka motparter och merparten av avtalen är kopplade till finansieringsavtal där kunden står för ränterisken. Andelen av räntebärande fastighetslån, där hyresavtalen är räntebaserade, uppgår till 69 (68) %. Koncernens balansomslutning 2022 var 13 136,6 (14 529,1) MSEK. Det egna kapitalet uppgick på balansdagen till 6 189,4 (6 323,1) MSEK, vilket innebär en soliditet på 47 (44) %.

Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 5 554,8 (6 621,0) 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 37 (48) MSEK. De räntebaserade hyresintäkterna skulle samtidigt öka med 20 (20) MSEK. Koncernens aktieinnehav i intressebolaget Hedin Mobility Group AB ger för närvarande inget kassaflöde, till Skandrenting. Under året har den totala andelen lån med rörlig ränta minskat. Skandrentings totala lånestock har räntebindning om 3 månader. För mer information se not 25, Finansiella risker och finanspolicyer.

#### *Intressebolag*

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

#### *Fastighetskostnader*

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

#### *Värdeförändringar förvaltningsfastigheter*

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

Skandrenting följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt med jämna mellanrum värderar delar av fastighetsbeståndet av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 155 MSEK vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten skulle vid fem procents värdeförändring, förändras 1% *af y*

### *Känslighetsanalys*

<u>Faktor</u>	<u>Förändring</u>	<u>Resultateffekt före skatt, MSEK</u>
Hysesintäkter	+/- 1 procent	2,0
Räntenivå för räntebärande skulder	+/- 1 procentenhet	36,6
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter	+/- 1 procent	0,2
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	30,9

### **Fastigheternas värde**

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

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

I samband med dessa marknadsvärderingar har beaktats de externa värderingar som gjorts under den senaste femårsperioden. De interna värderingarna har stämts av med externa värderingar för 79% av fastigheterna. Över 50% av fastigheterna har värderats under de senaste två åren. Bland annat har Forum Fastighetsekonomi och Svefa värderat våra fastigheter. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

### *Hyresinbetalningar*

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

### *Drift- och underhållsutbetalningar*

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

### *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 759,3 (1 194,9) MSEK medan marknadsvärdet, tillika bokfört värde i koncernen, uppgår till 3 878,6 (6 093,0) MSEK.

### **Skatt**

Skandrentingkoncernen redovisar en total skatteintäkt om 184,9 (-437,8) MSEK, varav aktuell skattekostnad om -100,9 (-11,4) 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 2022. Det finns ingen (0 MSEK) aktiefälla per 2022-12-31.

### **Ägarförhållanden**

Bolaget ägdes under hela 2022 av Erik Selin Fastigheter AB, org nr 556572-5586, med säte i Göteborg.

### **Egna aktier**

Bolaget äger inga egna aktier.

### **Framtida utveckling**

Skandrenting har en fortsatt låg vakansgrad och en stabil basverksamhet.

Trots krig och stor osäkerhet i omvärlden levererar både fastighets- och aktieverksamheten goda resultat. Bolaget har pågående stora investeringar inom framförallt offentlig verksamhet och vi räknar med att 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

18/12/23

2023062007245

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

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	897 337 059
Årets resultat	582 575 219
	<hr/>
kronor	<u>1 479 912 278</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 479 912 278
	<hr/>
	<u>1 479 912 278</u>

*dy w*

2023062007246

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>		Not	2022	2021
<b>Leasingverksamhet</b>				
Ränteintäkter			78 255	59 430
Räntekostnader			-25 360	-13 427
<b>Räntenetto</b>			52 895	46 003
Omkostnader		2	-19 074	-14 840
<b>Driftöverskott leasingverksamhet</b>			33 821	31 163
<b>Resultat leasingverksamhet</b>			33 821	31 163
<b>Fastighetsverksamhet</b>				
Hysesintäkter		3	196 613	186 643
Fastighetskostnader		2, 3	-49 055	-46 367
<b>Driftöverskott fastighetsverksamhet</b>			147 558	140 276
Värdeförändring förv.fastigheter, realiserade			-	-103
Värdeförändring förv.fastigheter, orealiserade		4	84 069	60 628
Övriga rörelseintäkter			5 701	1 896
<b>Resultat fastighetsverksamhet</b>			237 328	202 697
Andel i intresseföretags resultat efter skatt		5	450 205	52 812
Förvaltnings- och administrationskostnader		3, 6, 7, 8	-23 779	-21 706
<b>Rörelseresultat</b>			697 575	264 965
<b>Finansiella poster</b>				
Finansiella intäkter		9, 21	1 976	1 475
Finansiella kostnader		10, 21	-109 892	-44 930
Resultat värdepapper		11	-908 045	1 985 141
Värdeförändring derivat, orealiserade			325	2 307
<b>Finansnetto</b>			-1 015 636	1 943 993
<b>Resultat före skatt</b>			-318 061	2 208 957
Skatt		12	184 947	-437 806
<b>Årets resultat</b>			-133 114	1 771 151

*Handwritten signature*

2023062007247

<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-133 791	1 769 410
Innehav utan bestämmande inflytande		677	1 741
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<i>Poster som ej kommer att klassificeras till</i>			
<i>resultaträkningen</i>			
Andel av övrigt totalresultat från intresseföretag		28	-
<i>Poster som senare kan komma att klassificeras</i>			
<i>till resultaträkningen</i>			
Andel av övrigt totalresultat från intresseföretag		41	-
<b>Övrigt totalresultat</b>		70	-
		—	—
<b>Årets totalresultat</b>		-133 044	1 771 151
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-133 721	1 769 410
Innehav utan bestämmande inflytande		677	1 741
<b>Förvaltningsresultat hänförlig till moderbolagets</b>			
<b>aktieägare, före skatt</b>		505 590	160 985
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		237	76
Resultat efter skatt per aktie, kr	13	-63	830

✓  
830

2023062007248

**Koncernens rapport över finansiell ställning** Not **2022-12-31** **2021-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter	14	28 063	28 064
--------------------------------------	----	--------	--------

<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>28 063</b>	<b>28 064</b>
---	--	---------------	---------------

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	4	3 064 932	2 981 832
-------------------------	---	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar	4	3 102	11 085
-------------------------	---	-------	--------

Inventarier	15	284	378
-------------	----	-----	-----

<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 068 318</b>	<b>2 993 295</b>
---	--	------------------	------------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag	5	4 115 995	3 654 301
---------------------------	---	-----------	-----------

Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	3 878 557	6 093 003
--	----	-----------	-----------

Finansiell leasingfordran	17	1 600 778	1 514 857
---------------------------	----	-----------	-----------

Andra långfristiga fordringar	18	-	162
-------------------------------	----	---	-----

<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 595 330</b>	<b>11 262 323</b>
--	--	------------------	-------------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 691 711</b>	<b>14 283 682</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar**

Kundfordringar	19	29 911	2 075
----------------	----	--------	-------

Fordringar hos intresseföretag		-	6
--------------------------------	--	---	---

Finansiell leasingfordran	17	31 155	41 681
---------------------------	----	--------	--------

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

Övriga kortfristiga fordringar		7 594	14 382
--------------------------------	--	-------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	13 337	11 535
--	----	--------	--------

Likvida medel		362 639	175 740
---------------	--	---------	---------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>444 907</b>	<b>245 419</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 136 618</b>	<b>14 529 102</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

*Handwritten signature/initials*

2023062007249

**Koncernens rapport över finansiell ställning** Not **2022-12-31** **2021-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare**

Aktiekapital	24	106 603	106 603
Balanserad vinst inklusive årets resultat		6 082 782	6 216 478

<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 189 385</b>	<b>6 323 081</b>
---------------------------	--	------------------	------------------

Innehav utan bestämmande inflytande		31 707	31 029
-------------------------------------	--	--------	--------

<b>Totalt eget kapital</b>		<b>6 221 092</b>	<b>6 354 110</b>
----------------------------	--	------------------	------------------

**Långfristiga skulder**

Uppskjuten skatteskuld	12	1 096 647	1 382 532
Skulder till kreditinstitut	25	3 963 779	4 894 211
Övriga långfristiga skulder	25	54 866	54 866
Skulder till koncernföretag	21, 25	1 516 536	1 666 670
Derivat	25	-	54

<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 631 828</b>	<b>7 998 333</b>
-----------------------------------	--	------------------	------------------

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	25, 26	71 050	56 762
Leverantörsskulder	25	17 736	24 480
Aktuella skatteskulder		85 731	8 274
Övriga skulder		15 325	15 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	93 856	71 305

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>283 698</b>	<b>176 659</b>
-----------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 136 618</b>	<b>14 529 102</b>
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

*135*

2023062007250

**Koncernens rapport över förändringar i eget kapital**

	Aktie- kapital	Balanserad vinst inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>106 603</b>	<b>4 447 035</b>	<b>4 553 638</b>	<b>29 288</b>	<b>4 582 926</b>
Årets resultat	-	1 769 410	1 769 410	1 741	1 771 151
<b>Summa totalresultat</b>	-	<b>6 216 445</b>	<b>6 216 445</b>	<b>31 029</b>	<b>6 247 474</b>
Försäljning av dotterföretag	-	33	33	-	33
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	-	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>106 603</b>	<b>6 216 478</b>	<b>6 323 081</b>	<b>31 029</b>	<b>6 354 110</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>106 603</b>	<b>6 216 478</b>	<b>6 323 081</b>	<b>31 029</b>	<b>6 354 110</b>
Årets resultat	-	-133 791	-133 791	677	-133 114
<b>Summa totalresultat</b>	-	<b>6 082 687</b>	<b>6 082 687</b>	<b>31 706</b>	<b>6 114 393</b>
Försäljning av dotterföretag	-	96	96	-	96
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	-	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>106 603</b>	<b>6 082 783</b>	<b>6 189 386</b>	<b>31 706</b>	<b>6 221 092</b>

*Handwritten signature/initials*

2023062007251

Koncernens rapport över kassaflöden	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		697 575	264 965
Amortering från leasingkund		36 826	34 592
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	28	-534 274	-113 337
Avskrivningar / nedskrivningar		110	105
Erhållen ränta		1 622	1 389
Erhållen utdelning		80 189	79 181
Betald ränta		-95 958	-36 380
Betald inkomstskatt		-8 274	-13 861
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<u>177 816</u>	<u>216 654</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		-7 589	13 536
Förändring rörelseskulder		-7 257	-1 374
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>162 970</u>	<u>228 816</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter och finansiell lease		-115 279	-242 297
Sålda fastigheter / dotterföretag		4 219	6 028
Förvärvade fastigheter / dotterföretag		-	20
Investering i intresseföretag		-11 982	-3 574 490
Förvärv / försäljning inventarier		-18	-25
Utbetald utdelning från intresseföretag		499	1 747
Investering av värdepapper		-16 126	-156 751
Försäljning av värdepapper		1 242 339	71 125
Placering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-130
Avyttring / amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	162
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>1 103 652</u>	<u>-3 894 611</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån leasing	28	133 977	194 988
Amortering/lösen av leasingskuld	28	-27 992	-32 262
Upptagna övriga lån	28	920	3 728 860
Amortering/lösen av övriga lån	28	-1 186 982	-126 814
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-1 080 077</u>	<u>3 764 772</u>

*Handwritten signature*

2023062007252

**Koncernens rapport över kassaflöden**

Not

2022

2021

**Årets kassaflöde**

186 545

98 977

Likvida medel vid årets början

175 740

76 677

Kursdifferens i likvida medel

354

86

**Likvida medel vid årets slut**

362 639

175 740

Outnyttjad checkräkningskredit

55 000

55 000

Outnyttjade krediter värdepapper

24 080

25 000

✓  
18/5

2023062007253

<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	21, 29	9 133	8 846
Övriga rörelseintäkter	29	4 278	3 465
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>13 411</b>	<b>12 311</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltnings- och administrationskostnader	6, 7, 8	-8 447	-7 067
Personalkostnader	8, 30	-15 223	-14 861
Övriga rörelsekostnader		-	-7
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-23 670</b>	<b>-21 935</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 259</b>	<b>-9 624</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	102 516	76 322
Resultat från andelar i intresseföretag	32	499	1 746
Resultat från övriga värdepapper	11	870 825	103 623
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9, 21	16 863	13 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	10, 21	-98 762	-37 644
		<b>891 941</b>	<b>157 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>881 682</b>	<b>148 288</b>
Bokslutsdispositioner	33	-205 437	-65 562
Skatt	12	-93 670	-3 333
<b>Årets resultat</b>		<b><u>582 575</u></b>	<b><u>79 393</u></b>

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

*ds*

2023062007254

**Balansräkning för moderbolaget**

Not

2022-12-31

2021-12-31

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Maskiner och inventarier

15

264

358

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier i koncernföretag

34

548 578

549 100

Andelar i koncernföretag

35

167 242

164 726

Fordringar hos koncernföretag

36

607 155

626 769

Andra långfristiga värdepappersinnehav

16

759 332

1 194 908

Andelar i intresseföretag

5

3 611 632

3 599 644

5 693 939

6 135 147

**Summa anläggningstillgångar**

5 694 203

6 135 505

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

21

32 097

42 881

Fordringar hos intresseföretag

-

6

Aktuella skattefordringar

-

8 914

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20

1 493

1 397

Övriga kortfristiga fordringar

23

111

Likvida medel

261 265

94 057

294 878

147 366

**Summa omsättningstillgångar**

294 878

147 366

**Summa tillgångar**

5 989 081

6 282 871

*Handwritten signature/initials*

2023062007255

<b>Balansräkning för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	24	106 603	106 603
Uppskrivningsfond	37	62 000	62 000
Reservfond		187 518	187 518
		<u>356 121</u>	<u>356 121</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		897 337	817 944
Årets vinst		582 575	79 393
		<u>1 479 912</u>	<u>897 337</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 836 033</u>	<u>1 253 458</u>
<b>Obeskattade reserver</b>		<u>196 590</u>	<u>44 900</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till moderföretag	21	1 520 000	1 670 000
Skulder till kreditinstitut	25	1 875 925	2 883 688
Uppskjuten skatteskuld	12	1 825	1 903
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>3 397 750</u>	<u>4 555 591</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		14 799	13 796
Leverantörsskulder		767	814
Skulder till koncernföretag	21	451 187	408 405
Aktuella skatteskulder		81 674	-
Övriga kortfristiga skulder		487	1 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 794	4 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>558 708</u>	<u>428 922</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>5 989 081</u>	<u>6 282 871</u>

18/5

**Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital**

	AntalAktie	kapital	Uppskrivnin	Balanserat	Totalt eget	
	aktier		gsfond	årets	kapital	
			Reservfond	resultat		
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 603</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>817 944</b>	<b>1 174 065</b>
Årets resultat	-	-	-	-	79 393	79 393
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 603</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>897 337</b>	<b>1 253 458</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 603</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>897 337</b>	<b>1 253 458</b>
Årets resultat	-	-	-	-	582 575	582 575
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>2 132 068</b>	<b>106 603</b>	<b>62 000</b>	<b>187 518</b>	<b>1 479 912</b>	<b>1 836 033</b>

*185*

2023062007257

<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-10 259	-9 624
Justering för poster som ej ingår i kassaflödet	28	46	-2 508
Erhållen ränta		16 863	13 865
Erhållna utdelningar		183 204	157 249
Betald ränta		-98 762	-37 644
Betald inkomstskatt		-3 161	-12 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>87 931</b>	<b>109 270</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring rörelsefordringar		10 253	-34 322
Förändringar rörelseskulder		47 109	109 277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>145 293</b>	<b>184 225</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		13 555	55 712
Förvärvade koncernföretag		-	-122
Sålda koncernföretag		4 589	5 863
Förvärv / försäljning av inventarier		48	-25
Nettoinvesteringar i intressebolag		-11 982	-3 574 490
Investering av värdepapper		-16 126	-156 751
Försäljning av värdepapper		1 242 339	71 125
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>1 232 423</b>	<b>-3 598 688</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån hos kreditinstitut	28	920	104 000
Upptagna lån hos moderföretag		-	3 570 000
Amortering av skuld till kreditinstitut	28	-1 157 680	-108 038
Lämnat/erhållet koncernbidrag och aktieägartillskott		-53 748	-60 562
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 210 508</b>	<b>3 505 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>167 208</b>	<b>90 937</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>94 057</b>	<b>3 120</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>261 265</b>	<b>94 057</b>
Outnyttjad checkräkningskredit		50 000	50 000
Outnyttjade krediter värdepapper		24 080	25 000

185

2023062007258

## Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

### Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

#### Allmän information

De finansiella rapporterna för Skandrenting AB, per den 31 december 2022, har godkänts av styrelsen den 26 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 25 maj 2023 för fastställande. Skandrenting AB, organisationsnummer 556089-8305, med säte i Stockholm, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 34 och 35, Aktier och andelar i koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och postadressen till bolagets huvudkontor är Box 3343, 103 67 Stockholm. Skandrenting äger och hyr ut fastigheter, huvudsakligen till starka motparter inom näringslivet och den offentliga sektorn. Bolagets verksamhet innefattar även att äga och förvalta aktier och andra värdepapper.

#### Redovisningsprinciper

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

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

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

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

2023062007259

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 1 631,9 MSEK. Det bokförda värdet överensstämmer med utställda optionspriser och hyresgrundande belopp, i de fastigheter som inkluderar räntebärande hyresavtal. Det totala värdet på fastigheter, där det ej finns utställd option, överstiger det bokförda värdet med 342 (391) MSEK. Resterande fastigheter redovisas som förvaltningsfastigheter till marknadsvärde. Beskrivs även i not 4, Förvaltningsfastigheter.

#### **Konsolideringsprinciper**

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

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

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i

respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

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

#### **Förändringar i ägarandel i ett dotterföretag utan förändring av bestämmande inflytande**

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

#### **Transaktioner som elimineras vid konsolidering**

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

#### **Hysesintäkter**

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

#### **Intresseföretag**

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

1/85 ✓

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.

*Handwritten signature/initials*

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

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

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

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

#### *Finansiell leasingfordran*

IAS 17, som behandlar intäkter av leasingavtal.

Samtliga Materiella anläggningstillgångar har klassificerats till antingen Förvaltningsfastigheter eller Finansiell leasingfordran. Samtliga kundavtal har analyserats. I de avtal där köption har ställts ut på Kommanditbolagsandelar har dess fastigheter klassificerats som Finansiell lease.

Övriga långfristiga hyresavtal har nuvärdesberäknats för kvarvarande avtalsperiod. I de fall nuvärdet vid övergång till IFRS, alternativt vid nytecknat hyresavtal, översteg 90% av bokfört värde har fastigheterna klassificerats som Finansiell leasingfordran, enligt nettoinvesteringen.

Som en effekt av IFRS 16 har ett arrendeavtal identifierats som en finansiell leasingfordran. Värdet av denna fordran uppgår till 54,9 MSEK. Motsvarande post återfinns även som Övriga långfristiga skulder. Kostnader för detta avtal, som tidigare redovisats som fastighetskostnad, redovisas från och med 2019 som finansiell kostnad.

För de tillgångar som klassificeras som Finansiell lease, blir effekten att hyresintäkter för dessa redovisas som ränteintäkter samt amortering av Leasingfordran. Räntekostnader, samt omkostnader tillhörande leasingverksamheten, redovisas separat i resultaträkningen. /s/

#### *Likvida medel*

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

#### *Finansiella tillgångar som kan säljas*

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

#### *Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen*

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

#### *Derivat*

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

#### **Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar**

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

#### **Övriga finansiella skulder**

##### *Upplåning*

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

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

#### *Leverantörsskulder*

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

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Inventarier 5 år

#### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

✓  
/s/

2023062007265

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.

### *Aterföring 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. /sg

### Avsättningar

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

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

### Skatter

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

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

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

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

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

AS

2023062007267

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 2022 och senare**

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 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.

185 ✓

#### *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.

*db*

*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.

*ds w*

2023062007270

**Not 2 Specifikation av omkostnader och fastighetskostnader**

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Omkostnader - Leasingverksamhet</b>		
Driftkostnader	16 687	13 176
Fastighetsskatt	2 387	1 664
<b>Summa</b>	<u>19 074</u>	<u>14 840</u>
<b>Fastighetskostnader - Fastighetsverksamhet</b>		
Driftkostnader	14 583	14 083
Mediakostnader	11 512	10 182
Reparation och underhåll	12 685	12 879
Fastighetsskatt	10 134	9 074
Övrigt	141	148
<b>Summa</b>	<u>49 055</u>	<u>46 366</u>

**Not 3 Operationell leasing**

**Leasingavtal där koncernen är leasetagare**

Koncernen har ett arrendeavtal och ett lokalhyresavtal av operationell karaktär. Arrendeavtalet förfaller 2037 och lokalhyresavtalet förfaller 2025. I bokslutet 2022 redovisas en kostnad i koncernen på 4 601 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:

*18/5*

2023062007271

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Inom ett år	169 806	169 866
1-5 år	429 012	482 982
>5år	<u>85 416</u>	<u>169 113</u>
	684 234	821 961

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>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Förvaltningsfastigheter</b>		
Ingående verkligt värde	2 981 832	2 899 536
Förvärv	-	3 397
Investering i befintliga fastigheter	-	23 257
Omklassificeringar från pågående arbete	3 653	1 113
Omklassificeringar	-403	-
Värdeförändring	84 069	60 628
Försäljning	<u>-4 219</u>	<u>-6 100</u>
Utgående verkligt värde	<u>3 064 932</u>	<u>2 981 831</u>
<b>Pågående nyanläggningar</b>		
Ingående nedlagda kostnader	11 085	7 606
Under året nedlagda kostnader	3 461	4 592
Omklassificeringar till vidarefakturerering	-7 791	-
Omklassificeringar till Förvaltningsfastigheter	<u>-3 653</u>	<u>-1 113</u>
Utgående nedlagda kostnader	3 102	11 085

*W*  
*1/23*

2023062007272

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Taxeringsvärdet förvaltningsfastigheter</b>		
Byggnader	1 243 866	1 051 194
Mark	315 454	328 851
Summa taxeringsvärde	<u>1 559 320</u>	<u>1 380 045</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. De interna värderingarna har stämts av med externa värderingar för 79% av fastigheterna. Över 50% av fastigheterna har värderats under de senaste två åren. Bland annat har Forum Fastighetsekonomi och Svefa värderat våra fastigheter. De interna värderingarna understiger eller är lika med de externa värderingarna.

#### *Hyresinbetalningar*

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

✓  
36

2023062007273

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 framtida kassaflöden, %	Direktavkastnings- krav för bedömning av restvärde, %
Kommersiella fastigheter	6,7-10,5	4,7-8,5

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

*Investeringsåtaganden*

Per den 31 december 2022 har koncernen investeringsåtaganden för ny-, till- eller ombyggnationer om totalt 1 500 TSEK. Beviljade krediter finns för dessa.

**Not 5 Andelar i intresseföretag**

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>					
Cryonite Holding AB	556737-8657	Stockholm					
Selihof AB	559179-2915	Kävlinge					
Snellman Properties Oy	2412475-3	Helsingfors					
Hedin Mobility Group AB	556065-4070	Möln dal					
			Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Redovisat värde i moderföretaget	Antal andelar	Redovisat värde i koncernen
Cryonite Holding AB			49,9	49,9	50	499	4 455
Selihof AB			44,9	44,9	41 571	449	39 128
Snellman Properties Oy			50,0	50,0	11	500	11
Hedin Mobility Group AB			25,0	18,5	3 570 000	641	4 072 401
Summa					3 611 632		4 115 995

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

	Koncernen	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Akkumulerade värden</b>		
Ingående balans	3 654 301	28 746
Förvärv och tillskott under året	11 988	3 574 490
Andel av resultat efter skatt	450 205	52 812
Utdelning	-499	-1 747
<b>Utgående balans</b>	<u>4 115 995</u>	<u>3 654 301</u>

**Not 6 Avskrivningar maskiner och inventarier**

Koncernen och moderbolaget

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 110 (105) TSEK redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

**Not 7 Ersättning till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>PwC</u>				
Revisionsuppdraget	503	500	523	500
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	-	20	-
Summa	<u>523</u>	<u>500</u>	<u>543</u>	<u>500</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.

1/20

**Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	4	4	3	3
	—	—	—	—
<b>Totalt</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 141	2 197	2 141	2 197
Bonus verkställande direktören	1 000	1 250	1 000	1 250
Löner och ersättningar till övriga anställda	<u>6 937</u>	<u>6 360</u>	<u>6 249</u>	<u>5 710</u>
	10 078	9 807	9 390	9 157
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 636	3 237	3 403	3 018
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	546	553	546	553
Pensionskostnader för övriga anställda	<u>1 044</u>	<u>1 169</u>	<u>982</u>	<u>1 112</u>
	5 226	4 959	4 931	4 683
<b>Totalt</b>	<b>15 304</b>	<b>14 766</b>	<b>14 320</b>	<b>13 840</b>

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.

*[Handwritten signature]*

**Not 9 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valutakursdifferenser	354	86	-	-
Ränteintäkt koncernföretag	135	1 273	15 770	13 790
Övriga finansiella intäkter	1 487	116	1 094	75
Summa	<u>1 976</u>	<u>1 475</u>	<u>16 864</u>	<u>13 865</u>

**Not 10 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Valutakursdifferenser *	13 934	8 551	13 934	8 551
Räntekostnader, huvudsakligen för finansiering av fastigheter	30 007	22 641	11 417	9 589
Ränta, övrigt	28 430	7 207	28 368	7 169
Räntor till koncernföretag	-	-	10 246	6 853
Räntor till ägare och övriga närstående	34 731	4 245	34 731	4 245
Arrendeavgift	1 646	1 646	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 144	640	66	1 237
Summa	<u>109 892</u>	<u>44 930</u>	<u>98 762</u>	<u>37 644</u>

\* Valutakursdifferenser avser depåkredit rörande utländska värdepapper.

**Not 11 Resultat från värdepapper**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelning, aktier	80 189	79 181	80 189	79 181
Värdeförändring av långfristiga värdepapper, orealiserade	-1 778 870	1 881 518	-	-
Realisationsresultat vid försäljningar	790 636	24 442	790 636	24 442
Summa	<u>-908 045</u>	<u>1 985 141</u>	<u>870 825</u>	<u>103 623</u>

*Handwritten signature*

2023062007277

Not 12 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Aktuella skattekostnader</b>				
<b>(-)/skatteintäkter(+)</b>				
Aktuell skatt	-100 937	-11 472	-93 749	-3 154
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-	44	-	-
<b>Summa aktuell skatt</b>	<u>-100 937</u>	<u>-11 428</u>	<u>-93 749</u>	<u>-3 154</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>				
<b>(-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av obeskattade reserver	-50 706	-3 770	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	-13 455	-22 524	-40	-179
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	719	-	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring värdepapper	366 447	-387 593	-	-
Uppskjuten skatt på derivat	-67	-475	-	-
Uppskjuten skatt värdeförändring förvaltningsfastighet	-17 318	-11 930	-	-
Övrigt	264	-86	119	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<u>285 884</u>	<u>-426 378</u>	<u>79</u>	<u>-179</u>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<u>184 947</u>	<u>-437 806</u>	<u>-93 670</u>	<u>-3 333</u>

*Handwritten signature/initials*

2023062007278

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
<b>Resultat före skatt</b>	-318 061	2 208 957	676 245	82 726
Skatt enligt gällande skattesats	65 521	-455 045	-139 307	-17 042
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	125 874	60 082	51 426	16 477
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 448	-40 183	-5 789	-2 768
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-2 660	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<u>184 947</u>	<u>-437 806</u>	<u>-93 670</u>	<u>-3 333</u>

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

*18/8/22*

2023062007279

<u>Koncernen</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2021-12-31</b>			
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	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 382 532</b>	<b>-1 382 532</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2021-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-2 125	-2 125
Övrigt	222	-	222
Kvittning	-222	222	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 903</b>	<b>-1 903</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

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

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

<u>Moderbolaget</u>	<u>Uppskjuten skattefordran</u>	<u>Uppskjuten skatteskuld</u>	<u>Netto</u>
<b>Uppskjuten skattefordran och skatteskuld 2022-12-31</b>			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter ägda via KB	-	-2 134	-2 134
Övrigt	309	-	309
Kvittning	-309	309	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-1 825</b>	<b>-1 825</b>

Samtliga underskott är aktiverade och de har ingen förfallotidpunkt.

*Handwritten signature/initials*

<u>Koncernen</u>	<u>Balans per 2022-01-01</u>	<u>Redovisat över resultat- räkningen</u>	<u>Balans per 2022-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>			
Obeskattade reserver	-69 452	-50 706	-120 158
Justering av skatteeffekt för övervärden hänförliga till förvärveliminering av fastighetsövervärden	2 410	-	2 410
Fastigheter, Förvaltningsfastigheter och Leasingfordran	-153 717	-13 455	-167 172
Värdepapper	-1 009 008	366 447	-642 561
Underskott	-	719	719
Derivat	11	-67	-56
Värdet förändring fastigheter	-153 011	-17 318	-170 329
Övrigt	235	265	500
<b>Summa</b>	<b>-1 382 532</b>	<b>285 885</b>	<b>-1 096 647</b>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Balans per 2022-01-01</u>	<u>Redovisat över resultat- räkningen</u>	<u>Förvärv och avyttring av bolag</u>	<u>Balans per 2022-12-31</u>
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	-	-	-
Fastigheter ägda via KB	-2 125	-9	-	-2 134
Obeskattade reserver	-	-	-	-
Övrigt	222	87	-	309
<b>Summa</b>	<b>-1 903</b>	<b>78</b>	<b>0</b>	<b>-1 825</b>

### Not 13 Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till -133 791 (1 769 410) 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>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående redovisat värde	28 064	28 064
Utgående redovisat värde	28 064	28 064

**Not 15 Maskiner och inventarier**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 243	1 218	1 168	1 143
Inköp	16	33	16	33
Försäljningar och utrangeringar	-7	-8	-	-8
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 252	1 243	1 184	1 168
Ingående avskrivningar	-865	-760	-810	-705
Försäljningar och utrangeringar	7	-	-	-
Årets avskrivningar	-110	-105	-110	-105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-968	-865	-920	-810
Utgående restvärde enligt plan	<u>284</u>	<u>378</u>	<u>264</u>	<u>358</u>

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

Not 16 Övriga långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående värde	6 093 003	4 101 417	1 194 908	1 084 840
Förvärv	16 127	156 751	16 616	156 751
Försäljningar	-451 703	-46 683	-452 192	-46 683
Årets värdeförändring	-1 778 870	1 881 518	-	-
Utgående ackumulerat värde	<u>3 878 557</u>	<u>6 093 003</u>	<u>759 332</u>	<u>1 194 908</u>
Utgående redovisat värde, totalt	<u>3 878 557</u>	<u>6 093 003</u>	<u>759 332</u>	<u>1 194 908</u>
Varav noterade aktier:				
Redovisat värde	3 391 516	5 594 804	571 772	947 216
Börsvärde eller motsvarande	3 391 516	5 594 804	3 391 516	5 594 804

91% av långfristiga värdepapper har bedömts vara i nivå ett i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

*1/3/22*

2023062007283

**Not 17 Finansiell leasingfordran**

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
I koncernens finansiella leasingfordran ingår fastigheter som klassificerats som finansiell lease		
Ingående värde	1 556 538	1 380 080
Investering	112 221	211 050
Amorteringar från kund	-36 826	-34 592
	<u>1 631 933</u>	<u>1 556 538</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 342 (391) MSEK.

**Förfallostruktur**

>5 år	1 335 378	1 271 907
Inom ett år	31 155	41 681
1-5 år	265 400	242 950
	<u>1 631 933</u>	<u>1 556 538</u>

*Investeringsåtaganden*

Per den 31 december 2022 har koncernen inga pågående kontrakterade investeringar för ny- till- eller ombyggnad.

**Not 18 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående värde	162	324
Avgående fordringar, amorteringar	-162	-162
Utgående ackumulerat värde	0	162

*Handwritten signature*

2023062007284

**Not 19 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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Åldersfördelning kundfordringar</b>		
-30 dagar	28 377	414
31-60 dagar	11	-
61-90 dagar	-	-
91 dagar -	4 391	4 529
<b>Summa</b>	<b><u>32 779</u></b>	<b><u>4 943</u></b>
	<b>32 779</b>	<b>4 943</b>
Osäkra kundfordringar	<u>-2 868</u>	<u>-2 868</u>
<b>Kundfordringar netto</b>	<b>29 911</b>	<b>2 075</b>

2022 års resultat för koncernen har inte belastats med någon kundförlust. Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Förutbetald finansieringskostnad	3 635	4 348	-	-
Förutbetalda hyror	798	749	798	749
Förutbetalda drift- och förvaltningskostnader	3 231	4 497	695	648
Upplupna hyresintäkter	5 673	1 941	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>13 337</u></b>	<b><u>11 535</u></b>	<b><u>1 493</u></b>	<b><u>1 397</u></b>

**Not 21 Närstående**

**Närstående relationer**

*Koncernen*

Koncernen ägs av Erik Selin Fastigheter AB.

*Moderbolaget*

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 34, Aktier i koncernföretag.

2023062007285

### **Sammanställning över närståendetransaktioner**

#### *Koncernen och moderbolaget*

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av moderbolaget Skandrenting AB för 8 014 (7 751) TSEK. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Skandrenting AB har erhållit ränteintäkter på dotterbolagen uppgående till 15 635 (13 650) TSEK. Skandrenting AB har betalat ränta till dotterbolagen om totalt 10 246 (6 853) TSEK.

Koncernen och moderbolaget har erhållit ränteintäkter från ES Fastigheter AB och Kunskapsporten AB uppgående till 135 (140) TSEK. Reverserna löper med ränta om 4-8%.

Skandrenting AB har betalat ränta till ES Fastigheter AB uppgående till 34 731 (4 245) 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 minileasingavgifter 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 342 (391) MSEK, per 2022-12-31.

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

185

leasingverksamheten, redovisas separat i resultaträkningen.

### Not 23 Uppgifter om moderbolaget

Skandrenting AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Box 3343, 103 67 Stockholm. Besöksadressen är Drottninggatan 89, plan 14. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

### Not 24 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 25 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 43% varav den för finansiella leasingavtal är 86%.

Ett av bolagets finansiella mål är att upprätthålla en soliditet på minst 30%, efter lämnade koncernbidrag och aktieutdelning. Soliditeten för koncernen uppgick per 2022-12-31 till 47%.

### 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 362,6 (175,7) 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 2022-12-31 till 3 878,6 (6 093,0) MSEK.

Koncernen	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultat- räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>2021-12-31</b>					
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	<u>175 740</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>175 740</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>1 679 648</b>	<b>6 147 870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 827 518</b>
Långfr. räntebärande skulder	-	-	-	6 564 211	6 564 211
Derivatinstrument	-	-	54	-	54
Kortfr. räntebärande skulder	-	-	-	56 762	56 762
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24 480</u>	<u>24 480</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>6 645 453</b>	<b>6 645 507</b>

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

Moderbolaget	Kund- och lånefordringar	Finansiella till- gångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>2021-12-31</b>				
Fordringar på intresseföretag	6	-	-	6
Värdepapper	-	1 194 908	-	1 194 908
Likvida medel	3 120	-	-	3 120
<b>Summa fordringar</b>	<b>3 126</b>	<b>1 194 908</b>	<b>0</b>	<b>1 198 034</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	4 553 688	4 553 688
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	13 796	13 796
Leverantörsskulder	-	-	814	814
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 568 298</b>	<b>4 568 298</b>

2023062007289

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kund- och lånefordringar</u>	<u>Finansiella till- gångar som kan säljas</u>	<u>Övriga finansiella skulder</u>	<u>Summa</u>
<b>2022-12-31</b>				
Kundfordringar	-	-	-	-
Fordringar på intresseföretag	-	-	-	-
Värdepapper	-	759 332	-	759 332
Likvida medel	<u>261 265</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>261 265</u>
<b>Summa fordringar</b>	<b>261 265</b>	<b>759 332</b>	<b>0</b>	<b>1 020 597</b>
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	3 395 925	3 395 925
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	14 799	14 799
Leverantörsskulder	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>767</u>	<u>767</u>
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 411 491</b>	<b>3 411 491</b>

#### Ränterisk

Den största delen av ränterisken har Skandrentings kunder eftersom 69% 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 36,6 MSEK.

#### Prisrisk

För finansiella värdepapper avser värdet per 31 december 2022, 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 4 034 829 (4 950 973) TSEK. Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska och utländska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet om 362 639 (175 740) TSEK uppgick till 3 672 190 (4 775 233) TSEK. Skandrenting har även reverser från moderbolaget om totalt 1 520 000 (1 670 000) TSEK. Lånen upptogs i samband med förvärv av aktierna i Hedin Mobility Group AB. Reverserna löper med ränta om 1,5% + Stibor 3M och har ingen fastställd återbetalningstid.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 15,2 (15,4) år. Den genomsnittliga räntebindningstiden per bokslutsdagen uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 (100) %. I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 477 438 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>&gt;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	-	-	-	-
<b>Summa:</b>	<b>660 245</b>	<b>1 607 660</b>	<b>358 730</b>	<b>235 635</b>	<b>4 612 218</b>

<u>Koncernen 2022-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	537 762	1 431 475	179 808	63 575	3 342 209
Räntekostnader *	211 422	454 318	446 664	441 208	651 403
Leverantörsskulder	17 736	-	-	-	-
Övriga skulder	15 325	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>782 245</b>	<b>1 885 793</b>	<b>626 472</b>	<b>504 783</b>	<b>3 993 612</b>

<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>&gt;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	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>193 535</b>	<b>835 916</b>	<b>227 570</b>	<b>105 778</b>	<b>3 800 494</b>

<u>Moderbolaget 2022-12-31</u>	<u>0-1 år</u>	<u>2-3 år</u>	<u>4-5 år</u>	<u>6-7 år</u>	<u>&gt;8 år</u>
Förfallostruktur lån	235 215	647 277	116 233	-	2 412 000
Räntekostnader *	130 170	261 653	259 678	259 005	387 417
Leverantörsskulder	767	-	-	-	-
Övriga skulder	487	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>366 639</b>	<b>908 930</b>	<b>375 911</b>	<b>259 005</b>	<b>2 799 417</b>

\* Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

**Not 26 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna skulder</b>				
<i>Avseende skulder till kreditinstitut och moderbolag</i>				
Fastighetsinteckningar	1 470 485	1 470 485	-	-
Nettotillgångar i koncernföretag	628 576	575 905	-	-
Banktillgodohavanden	50 026	26 555	4	-
Noterade aktier	3 205 691	4 411 583	389 096	511 858
Aktier i intresseföretag	4 072 401	3 621 494	3 570 000	3 570 000
Aktier i koncernföretag	-	-	333 102	330 887
Intern reversfordran	-	-	566 253	583 997
Summa	<u>9 427 179</u>	<u>10 106 022</u>	<u>4 858 455</u>	<u>4 996 742</u>

Som säkerhet för lån från moderbolaget har pantsättning av aktierna i intressebolaget Hedin Mobility Group AB skett. Externa lån hos kreditinstitut för finansiering av förvärvet av intressebolaget har säkerställts genom pantsättning av noterade aktier. Aktuell skuld till kreditinstitut, där noterade aktier är pantsatta, uppgår till 1 317 MSEK

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	20 221	10 197	8 044	3 418
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	830	863	701	766
Förutbetalda hyresintäkter	65 155	56 412	121	113
Övriga poster	7 650	3 833	929	598
Summa	<u>93 856</u>	<u>71 305</u>	<u>9 795</u>	<u>4 895</u>

*Handwritten signature/initials*

2023062007292

Not 28 **Kassaflödesanalys**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</b>				
Realisationsresultat försäljning anläggningstillgångar	-	103	-62	-2 613
Avskrivningar	-	-	110	105
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-84 069	-60 628	-	-
Andelar i intresseföretags resultat	-450 205	-52 812	-	-
<b>Summa</b>	<b>-534 274</b>	<b>-113 337</b>	<b>48</b>	<b>-2 508</b>

**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 -13 934 (- 8 551) TSEK.

Moderbolaget

*Skuld kreditinstitut*

I förändringar avseende skuld kreditinstitut ingår ej kassaflödespåverkande valutakursdifferens om -13 934 (- 8 551) TSEK.

18/5

**Not 29 Intäkternas fördelning**

	Moderbolaget <u>2022</u>	<u>2021</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Förvaltning	1 119	1 094
Förvaltning, koncernföretag	8 014	7 752
Summa	<u>9 133</u>	<u>8 846</u>
I övriga rörelseintäkter ingår intäkter från:		
Vinst avyttring anläggningstillgångar	64	2 917
Kontorsservice	176	150
Försäkringsersättning	3 638	-
Övriga intäkter	400	398
Summa	<u>4 278</u>	<u>3 465</u>

**Not 30 Aktierelaterade ersättningar till anställda**

Det finns inga aktierelaterade ersättningar i bolaget.

**Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget <u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar från dotterbolag	100 000	71 000
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag	2 516	5 322
	<u>102 516</u>	<u>76 322</u>

**Not 32 Resultat från andelar i intresseföretag**

	Moderbolaget <u>2022</u>	<u>2021</u>
Utdelningar	499	1 746
Summa	<u>499</u>	<u>1 746</u>

**Not 33 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget <u>2022</u>	<u>2021</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-151 690	-5 000
Lämnade koncernbidrag	-53 748	-60 562
Summa	<u>-205 438</u>	<u>-65 562</u>

*Handwritten signature*

2023062007295

**Not 34 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	150 961
Landskrona Örja 30 AB	559125-9907	Stockholm	100	100	50 000	13 374
Skandinavisk Fastighetsrenting AB	556298-5019	Stockholm	100	100	1 000	30 625
<b>Summa</b>						<b>548 578</b>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	549 100	484 028
-Förvärv och tillskott	-400	65 122
-Försäljning	-122	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>548 578</u>	<u>549 100</u>

*[Handwritten signature]*

**Not 35 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	-49
SKR Grävskopan 5 KB	969672-6885	Stockholm	8 876
SKR Trombonen 2 KB	969672-6927	Stockholm	6 934
Förvaltningsbolaget Källsprånget KB	969603-8745	Stockholm	113 469
SKR Lager 18 KB	969665-8450	Stockholm	1 004
SKR Lager 19 KB	969665-9763	Stockholm	3 154
KB Grönland 18	969678-0643	Stockholm	33 654
<b>Summa</b>			<b>167 242</b>

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	164 726	192 404
Årets förändringar		
-årets resultatandel	2 516	5 322
-Uttag	-	-33 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>167 242</u>	<u>164 726</u>
Summa andelar i kommanditbolag/handelsbolag	<u>167 242</u>	<u>164 726</u>

**Not 36 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.

	<u>Moderbolaget</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vid årets början	626 769	679 968
Utökad fordran under året	135	2 763
Amorterat / lösen	-18 157	-61 675
Omklassificerad till/från kortfristig fordran	-1 592	5 713
<b>Bokfört värde vid årets utgång</b>	<u>607 155</u>	<u>626 769</u>

2023062007297

Skandrenting AB  
556089-8305

63(64)

**Not 37 Uppskrivningsfond**

	Moderbolaget <u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående saldo	62 000	62 000
Utgående saldo	<u>62 000</u>	<u>62 000</u>

Uppskrivningsfond avser uppskrivning av andelar i dotterföretag.

*1/25 ✓*

2023062007298

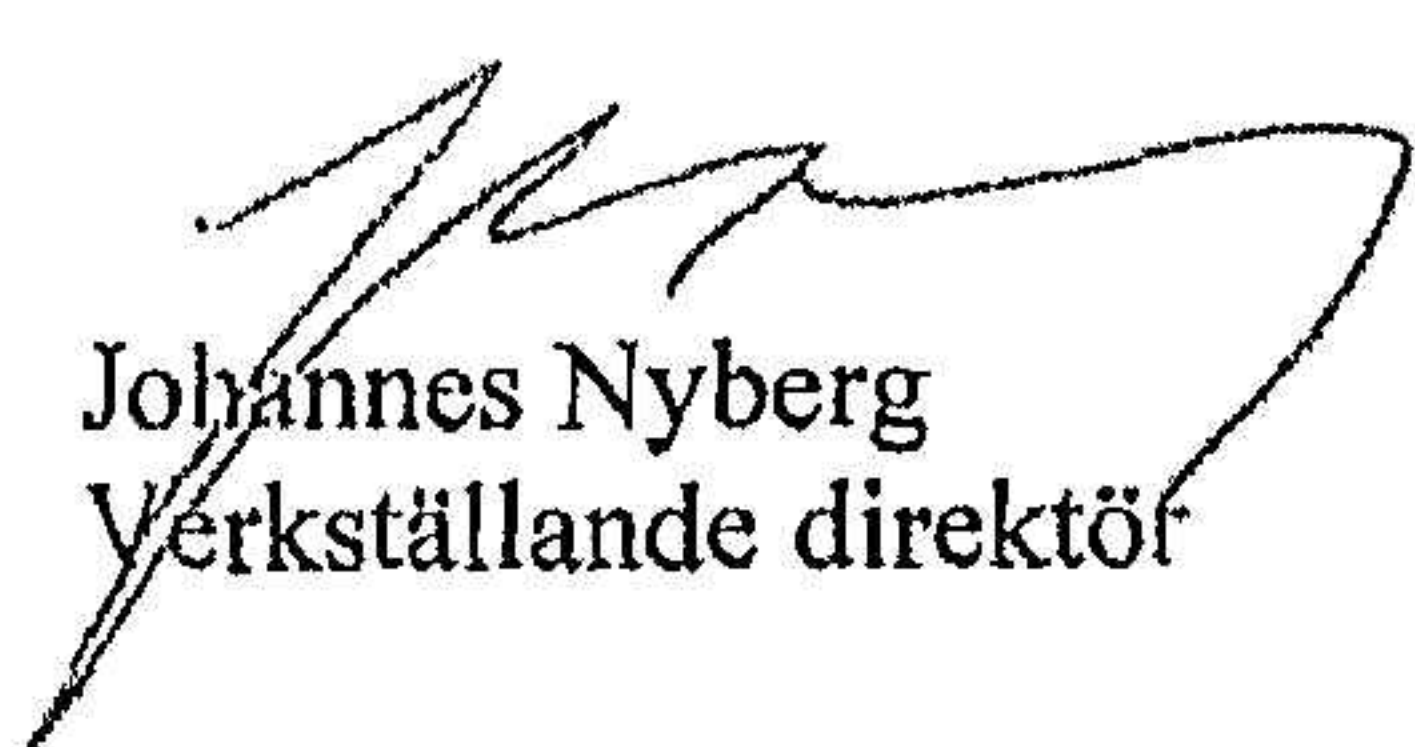
Not 38 Eventualförpliktelser

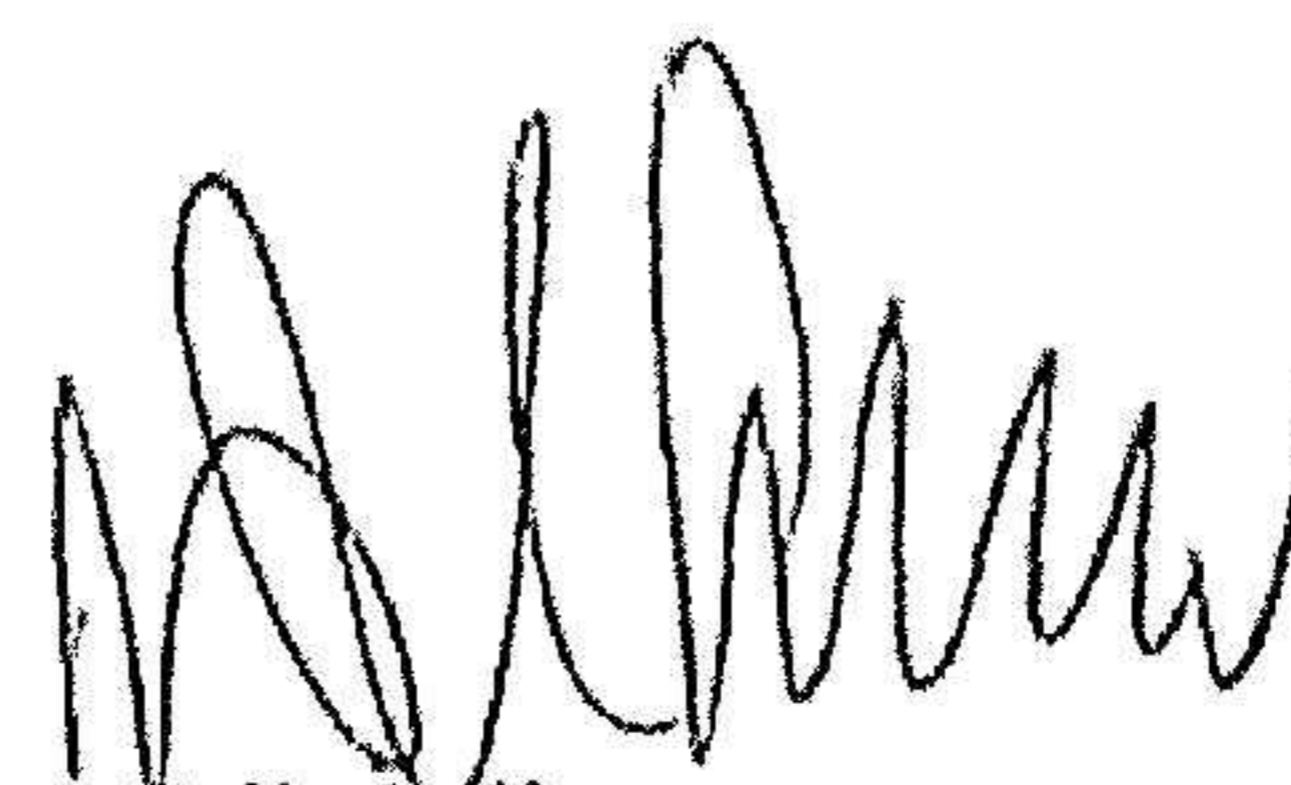
	Moderbolaget	
	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Ansvarsförbindelse till förmån för dotterbolag	26 750	26 823
Borgen för dotterbolag	960 205	979 411
Åtagande kapital	12 067	14 049
Summa eventualförpliktelser	<u>999 022</u>	<u>1 020 283</u>

Moderbolaget har för merparten av kreditengagemangen pantsatta konton för hyresinbetalningar.

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman per 2023-05-25, för fastställelse.

Stockholm 2023-04-27

  
Johannes Nyberg  
Verkställande direktör

  
Erik Selin  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27

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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2022 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 försummelse 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 27 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Bengt Kron  
Auktoriserad revisor