



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 033 402  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKIAB NORGESFASTIGHETER AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec PAM AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2021 - 31.08.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Gjertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.11.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 04.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Forvaltningskostnader	1		
Annen driftskostnad	1	1 110 827	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 110 827</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 110 827</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 362 751	460 546
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		26 250	
Finansinntekter		12 437	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 401 438</b>	<b>460 546</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3	-3 216 666	3 216 666
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	4	16 331 124	1 868 481
Annen finanskostnad		1 158 155	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 272 613</b>	<b>5 085 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 871 176</b>	<b>-4 624 601</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 624 601</b>
Skattekostnad	5		-310 971
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2		



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag	2		
Udekket tap		-12 982 003	-4 313 630
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	790 737 132	787 388 128
Lån til foretak i samme konsern	2	398 881 028	398 881 028
Andre langsiktige fordringer	4		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>1 189 618 159</b>	<b>1 186 269 156</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 189 618 159</b>	<b>1 186 269 156</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		4 819	
Konsernfordringer	7, 2	21 468 742	35 437 204
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 473 560</b>	<b>35 437 204</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			21 557 588
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>21 557 588</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>21 473 560</b>	<b>56 994 792</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 211 091 720</b>	<b>1 243 263 947</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		221 649 084	221 649 084



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>221 679 084</b>	<b>221 679 084</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		17 295 632	4 313 630
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 295 632</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>204 383 452</b>	<b>217 365 454</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	617 000 001	623 000 000
Langsiktig konserngjeld	2	356 343 761	397 536 066
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>973 343 762</b>	<b>1 020 536 066</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>973 343 762</b>	<b>1 020 536 066</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		169 785	
Utbytte	2		
Kortsiktig konserngjeld	2	27 990 222	889 224
Annen kortsiktig gjeld		5 204 499	4 473 203
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 364 506</b>	<b>5 362 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 006 708 268</b>	<b>1 025 898 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 211 091 720</b>	<b>1 243 263 947</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 317278

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 033 402  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: SKIAB NORGESFASTIGHETER AS  
Forretningsadresse: c/o Newsec Basale AS  
Beddingen 10  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2021 - 31.08.2022

#### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Gjertsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.11.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.03.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 927 033 402  
SKIAB NORGESFASTIGHETER AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Forvaltningskostnader	1		
Annen driftskostnad	1	1 110 827	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 110 827</b>	
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 110 827</b>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 362 751	460 546
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt		26 250	
Finansinntekter		12 437	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 401 438</b>	<b>460 546</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3	-3 216 666	3 216 666
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	4	16 331 124	1 868 481
Annen finanskostnad		1 158 155	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 272 613</b>	<b>5 085 147</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 871 176</b>	<b>-4 624 601</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 624 601</b>
Skattekostnad	5		-310 971
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Årsresultat</b>	6	<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2		
Avgitt konsernbidrag	2		
Udekket tap		-12 982 003	-4 313 630
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>





Organisasjonsnr: 927 033 402  
SKIAB NORGESFASTIGHETER AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2022	2021
------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 4 790 737 132 787 388 128

Lån til foretak i samme  
konsern 2 398 881 028 398 881 028

Andre langsiktige  
fordringer 4

Sum finansielle  
anleggsmidler 1 189 618 159 1 186 269 156

Sum anleggsmidler 1 189 618 159 1 186 269 156

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre kortsiktige

fordringer 4 819

Konsernfordringer 7, 2 21 468 742 35 437 204

Sum fordringer 21 473 560 35 437 204

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 21 557 588

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 21 557 588

Sum omløpsmidler 21 473 560 56 994 792

SUM EIENDELER 1 211 091 720 1 243 263 947

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 8 30 000 30 000

Annen innskutt egenkapital 221 649 084 221 649 084

Sum innskutt egenkapital 221 679 084 221 679 084

##### Opptjent egenkapital

Udekket tap 17 295 632 4 313 630

Sum opptjent egenkapital -17 295 632 -4 313 630



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>204 383 452</b>	<b>217 365 454</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	617 000 001	623 000 000
Langsiktig konserngjeld	2	356 343 761	397 536 066
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>973 343 762</b>	<b>1 020 536 066</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>973 343 762</b>	<b>1 020 536 066</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter		169 785	
Utbytte	2		
Kortsiktig konserngjeld	2	27 990 222	889 224
Annen kortsiktig gjeld		5 204 499	4 473 203
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 364 506</b>	<b>5 362 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 006 708 268</b>	<b>1 025 898 493</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 211 091 720</b>	<b>1 243 263 947</b>



Organisasjonsnr: 927 033 402  
SKIAB NORGESFASTIGHETER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



KPMG AS  
Aumliveien 4C  
2500 Tynset

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skiab Norgesfastigheter AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Skiab Norgesfastigheter AS' årsregnskap som består av balanse per 31. august 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. august 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

#### Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Skiab Norgesfastigheter AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Tynset, 5. desember 2022  
KPMG AS

Siri Horten  
Statsautorisert revisor



<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Skiab Norgesfastigheter AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>01.09.21-31.08.22</b>	<b>01.04.21-31.08.21</b>
Annen driftskostnad	1	1 110 827	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 110 827</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 110 827</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		2 362 751	460 546
Annen renteinntekt		26 250	0
Finansinntekter		12 437	0
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3	-3 216 666	3 216 666
Finanskostnader	4	16 331 124	1 868 481
Annen finanskostnad		1 158 155	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-11 871 176</b>	<b>-4 624 601</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-12 982 003</b>	<b>-4 624 601</b>
Skattekostnad	5	0	-310 971
<b>Årsresultat</b>	<b>6</b>	<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap		12 982 003	4 313 630
<b>Sum overføringer</b>	<b>6</b>	<b>-12 982 003</b>	<b>-4 313 630</b>

Skiab Norgesfastigheter AS

Side 1





<b>Balanse</b>			
<b>Skiab Norgesfastigheter AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.08.2022</b>	<b>31.08.2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3, 4	790 737 132	787 388 128
Lån til foretak i samme konsern	2	398 881 028	398 881 028
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b><u>1 189 618 159</u></b>	<b><u>1 186 269 156</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>1 189 618 159</u></b>	<b><u>1 186 269 156</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktig fordring på nærstående parter	7	0	32 673 929
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	2	21 468 742	2 763 275
Andre kortsiktige fordringer		4 819	0
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>21 473 560</u></b>	<b><u>35 437 204</u></b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	21 557 588
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>21 473 560</u></b>	<b><u>56 994 792</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>1 211 091 720</u></b>	<b><u>1 243 263 947</u></b>
<b>Skiab Norgesfastigheter AS</b>		<b>Side 2</b>	





<b>Balanse</b>			
<b>Skiab Norgesfastigheter AS</b>			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.08.2022</b>	<b>31.08.2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		221 649 084	221 649 084
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>221 679 084</b>	<b>221 679 084</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		-17 295 632	-4 313 630
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-17 295 632</b>	<b>-4 313 630</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>204 383 452</b>	<b>217 365 454</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	617 000 001	623 000 000
Gjeld til selskap i samme konsern	2	356 343 761	397 536 066
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>973 343 762</b>	<b>1 020 536 066</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Skyldig offentlige avgifter		169 785	0
Gjeld til selskap i samme konsern	2	27 990 222	889 224
Annen kortsiktig gjeld		5 204 499	4 473 203
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 364 506</b>	<b>5 362 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 006 708 268</b>	<b>1 025 898 493</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 211 091 720</b>	<b>1 243 263 947</b>
Stockholm, 18.11.2022 Styret i Skiab Norgesfastigheter AS			
<u>Karl Göran Rickard Linder</u> styreleder	<u>Anders Håkan Örnulf</u> styremedlem	<u>Niclas Tom Winkvist</u> styremedlem	
<u>Lars Göran Dahl</u> styremedlem		<u>Matilda Eva Susanne Öberg</u> daglig leder	
<b>Skiab Norgesfastigheter AS</b>			<b>Side 3</b>





## Noter til årsregnskapet 2022

Skiab Norgesfastigheter AS

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Selskapet ble stiftet 01.04.2021.

Selskapets regnskapsår er avvikende, og gjelder fra 01.09 til 31.08 på grunn av sesongmessig virksomhet.

Skiab Norgesfastigheter AS er datterselskap av Skiab Invest AB. Morselskapet har forretningskontor i Sälen kommune i Sverige og konsernregnskapet til Skiab Invest AB kan fås utlevert ved henvendelse til Skiab Invest AB, c/o Skistar AB, 78067 Sälen, Sverige.

### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Datterselskap

Datterselskaper er alle enheter der konsernet har bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt gjennom eie av mer enn halvparten av stemmeberettiget kapital. Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### Konsernmellomværende

Selskapet har bankkonto i felles konsernkontoordning med Skiab Invest AB. Selskapets bankbeholdning klassifiseres dersom som mellomværende. Avsatt, ikke vedtatt konsernbidrag/utbytte for inneværende år motregnes ikke før etter vedtakstidspunktet, og er derfor presentert på egen linje i balansen.

### Inntekter

Driftsinntekter innregnes når varer leveres eller tjenester ytes, gitt at det er sannsynlig at økonomiske fordeler fra transaksjonene vil tilflyte selskapet og driftsinntektene kan måles pålitelig.





<b>Noter til årsregnskapet 2022</b>
-------------------------------------

<b>Skiab Norgesfastigheter AS</b>
-----------------------------------

**Skattekostnad og utsatt skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter endring i utsatt skatt og skatt på avgitt konsernbidrag. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode, er utlignet og nettoført.

**Note 1 Lønnskostnader**

Skiab Norgesfastigheter AS hadde ingen ansatte i regnskapsåret.

Det er ikke utbetalt ytelser til styret de siste 2 årene.





## Noter til årsregnskapet 2022

### Skiab Norgesfastigheter AS

#### Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

##### Mellomværende med selskap i samme konsern:

	2022	2021
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Langsiktig gjeld til Åre Sadeln Invest AB	0	12 044 305
Langsiktig gjeld til Skiab Invest AB	356 343 761	385 491 761
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>356 343 761</b>	<b>397 536 066</b>
<b>Langsiktige fordringer*</b>		
Langsiktig fordring på Hemsedal Alpin Hotell AS	58 179 098	58 179 098
Langsiktig fordring på Skiab Invest AS	57 033 145	57 033 145
Langsiktig fordring på Trysil Hotelutvikling AS	174 260 274	174 260 274
Langsiktig fordring på Mountainresort Trysil AS	107 153 808	107 153 808
Langsiktig fordring på Trysil Suiter AS	2 254 702	2 254 702
<b>Sum langsiktige fordringer</b>	<b>398 881 028</b>	<b>398 881 028</b>
<b>Kortsiktige fordringer</b>		
Kortsiktig fordring på Hemsedal Alpin Hotell AS (konsernbidrag)	2 362 751	2 763 275
Kortsiktig fordring på Blastervallen	183 958	0
Kortsiktig fordring på Brf Sadelbyn 7	4 598 953	0
Kortsiktig fordring på Lindvallen Sportfastighet	3 679 162	0
Kortsiktig fordring på Skiab Invest AB	2 871 687	0
Kortsiktig fordring på Skiab Sverigefastigheter AB	1 839 581	0
Kortsiktig fordring på Skistar Lodge Hundfjallet AB	5 058 848	0
Kortsiktig fordring på Timmerbyen Village Lindvallen	873 801	0
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>21 468 742</b>	<b>2 763 275</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Kortsiktig gjeld til Skiab Invest AB (konsernkonto)	27 757 916	0
Kortsiktig gjeld til Skiab Invest AB	232 306	0
Kortsiktig gjeld til Skiab Invest AS (konsernbidrag)	0	889 224
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>27 990 222</b>	<b>889 224</b>

\*Langsiktige fordringer til datterselskap består av ansvarlige lån. Det ble ytt ansvarlige lån til datterselskapene 1. juli 2021 med forfallsdato 1. januar 2024. Det beregnes ikke rente på lånene, og lånene står tilbake for datterselskapenes ordinære fordringshavere.





## Noter til årsregnskapet 2022

### Skiab Norgesfastigheter AS

#### Note 3 Datterselskap

Datterselskap	Kommune	Eierandel	Bokført verdi	Egenkapital i datter	Resultat datter
Hemsedal Alpin Hotell AS	Hemsedal	100 %	78 680 331	78 899 936	5 279 217
Skiab Invest AS	Trysil	100 %	263 589 571	244 478 041	3 962 379
Trysil Hotelutvikling AS inkl. Trysil Suiter AS	Trysil	100 %	193 587 928	130 634 664	8 313 368
Mountain Resort Trysil AS	Trysil	100 %	254 879 302	197 209 824	4 837 238
<b>Sum</b>			<b>790 737 132</b>	<b>651 222 465</b>	<b>22 392 202</b>

Balansført verdi på aksjene i datterselskapene består av kostpris aksjer, aksjeeiertilskudd og mottatt/ avgitt konsernbidrag over investering.

Datterselskap	Virkelig verdi eiendom 31.08.2022	Bokført verdi eiendom 31.08.2022
Hemsedal Alpin Hotell AS	141 400 000	137 675 773
Skiab Invest AS	300 000 000	259 079 976
Trysil Hotelutvikling AS	353 300 000	279 596 580
Mountain Resort Trysil AS	342 100 000	272 816 761
<b>Sum</b>	<b>1 136 800 000</b>	<b>949 169 090</b>

Det er reversert nedskrivning på MNOK 3,2 i investeringen i Hemsedal Alpin Hotell AS.

Det er merverdier i øvrige eiendommer i datterselskapenes underliggende selskap, og den verdjusterte egenkapitalen er vurdert høyere enn bokført egenkapital. Virkelig verdi er fastsatt av ekstern verdsetter.

#### Note 4 Lån

	2022
Langsiktig gjeld med forfall >5 år, fasilitet A	594 000 000
Langsiktig gjeld med forfall >5 år, fasilitet C	23 000 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 617 000 001. Gjelden er del av en lånefasilitetsavtale som er inngått mellom Skiab Invest AB konsern og DNB Sweden AB/ Nordea Bank Abp, filial i Sverige. Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 790 737 132. Pantsatte eiendeler er samtlige aksjer i selskapets datterselskap. Eiendommene som er eid av selskapets datterselskap inngår videre som pantsikkerhet for konsernets totale låneavtale, sammen med eiendommene som er eid av de svenske datterselskapene under Skiab Invest AB.

Lånebetingelser består blant annet av krav tilknyttet gjeldsgrad (belåningsgrad), rentedekningsgrad og soliditet. Konsernet har oppfylt alle lånebetingelser per 31.08.22, samt per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Rente fasilitet A og C er pt 3,25 % og består av NIBOR pluss margin 1,57%. Det er inngått avtaler om rentesikring for 60 % av konsernets lån per 6. september 2021. Rentesikringen på lånet ligger i det Svenske konsernselskapet Skiab Invest AB. Rentekostnader for perioden 01.09.21 -31.08.22 utgjør kr 16 235 587. Avdrag utgjør 6 000 000 i året.



**Noter til årsregnskapet 2022****Skiab Norgesfastigheter AS****Note 5 Skatt**

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag (ført over investering)	0	-506 600
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	195 629
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	-310 971
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-12 982 003	-4 624 601
Permanente forskjeller	-3 216 666	3 211 096
Mottatt konsernbidrag	0	2 302 729
Avgitt konsernbidrag	0	-889 224
Skattepliktig inntekt	-16 198 669	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-519 805	-412 291
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-195 629
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	519 805	607 921
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-16 198 669	0	16 198 669
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	16 198 669	0	-16 198 669
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke grunnet usikkerhet om tidspunkt for anvendelse.

**Note 6 Egenkapital**

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.08.2021	30 000	221 649 084	-4 313 630	217 365 454
Årets resultat			-12 982 003	-12 982 003
Pr 31.08.2022	30 000	221 649 084	-17 295 632	204 383 452

**Note 7 Fordringer mot nærstående parter****Fordringer mot nærstående parter:**

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Kortsiktig fordring på Fjellinvest Norge AS	0	16 562 460
Kortsiktig fordring på Peab Eiendomsutvikling AS	0	14 977 527
Kortsiktig fordring på Peab FU Holding AS	0	1 133 942
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>0</b>	<b>32 673 929</b>

Fordringer med nærstående parter er relatert til avregning kjøpesum ved anskaffelse av selskapets datterselskap. Beløpene er gjort opp i november 2021.





## Noter til årsregnskapet 2022

Skiab Norgesfastigheter AS

### Note 8 Antall aksjer, aksjeeiere m.v

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000	10	30 000

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Skiab Invest AB	3 000	100%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 000</b>	<b>100%</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557481732988

### Dokument

**2022-11-18 Protokoll SM Skiab Norgesfastigheter AS**

Hoveddokument

11 sider

*Initiert på 2022-11-18 12:49:50 CET (+0100) av Maria*

*Zahlsen (MZ)*

*Ferdigstilt den 2022-11-28 14:40:36 CET (+0100)*

### Initiativtaker

**Maria Zahlsen (MZ)**

Newsec Basale AS

Organisasjonsnr. 959718482

*maria.zahlsen@newsec.no*

### Signerende parter

**Karl Göran Rickard Linder (KGRL)**

*goran.linder@peab.se*

*Signert 2022-11-28 14:40:36 CET (+0100)*

**Anders Håkan Örnulf (AHÖ)**

*ao@skistar.com*

*Signert 2022-11-18 13:14:02 CET (+0100)*

**Niclas Tom Winkvist (NTW)**

*Niclas.Winkvist@peab.se*

*Signert 2022-11-18 13:31:43 CET (+0100)*

**Lars Göran Dahl (LGD)**

*lgd@skistar.com*

*Signert 2022-11-18 12:59:51 CET (+0100)*

**Matilda Eva Susanne Öberg (MESÖ)**

*Matilda.Oberg@newsec.se*

*Signert 2022-11-21 11:26:59 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

