



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.09.2022 - 31.08.2023

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: Zihong Ge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.11.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.01.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Forvaltningskostnader	1		
Annen driftskostnad	1	347 398	1 110 827
Sum kostnader		347 398	1 110 827
Driftsresultat		-347 398	-1 110 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 980 469	2 362 751
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt			26 250
Finansinntekter		2 731 832	12 437
Sum finansinntekter		5 712 301	2 401 438
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3		-3 216 666
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	4	34 117 450	16 331 124
Annen finanskostnad			1 158 155
Sum finanskostnader		34 117 450	14 272 613
Netto finans		-28 405 148	-11 871 176
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 752 547	-12 982 003
Skattekostnad	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 752 547	-12 982 003
Årsresultat	6	-28 752 547	-12 982 003
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-28 752 547	-12 982 003
Totalresultat		-28 752 547	-12 982 003
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag	2		
Udekket tap		-28 752 547	-12 982 003
Sum overføringer og disponeringer	6	-28 752 547	-12 982 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3, 4	788 981 336	790 737 132
Lån til foretak i samme konsern	2	398 881 028	398 881 028
Andre langsiktige fordringer	4		
Sum finansielle anleggsmidler		1 187 862 363	1 189 618 159
Sum anleggsmidler		1 187 862 363	1 189 618 159
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 002	4 819
Konsernfordringer	2	57 197 111	21 468 742
Sum fordringer		57 202 113	21 473 560
Sum omløpsmidler		57 202 113	21 473 560
SUM EIENDELER		1 245 064 476	1 211 091 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	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		46 048 179	17 295 632



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		-46 048 179	-17 295 632
Sum egenkapital	6	175 630 905	204 383 452
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	588 000 000	617 000 001
Langsiktig konserngjeld	2	305 843 761	356 343 761
Sum annen langsiktig gjeld		893 843 761	973 343 762
Sum langsiktig gjeld		893 843 761	973 343 762
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			169 785
Utbytte	2		
Kortsiktig konserngjeld	2	169 846 358	27 990 222
Annen kortsiktig gjeld		5 743 453	5 204 499
Sum kortsiktig gjeld		175 589 811	33 364 506
Sum gjeld		1 069 433 572	1 006 708 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 245 064 476	1 211 091 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 710426

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.09.2022 - 31.08.2023

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: Zihong Ge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.11.2023

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.08.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Forvaltningskostnader	1		
Annen driftskostnad	1	347 398	1 110 827
Sum kostnader		347 398	1 110 827
Driftsresultat		-347 398	-1 110 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 980 469	2 362 751
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt			26 250
Finansinntekter		2 731 832	12 437
Sum finansinntekter		5 712 301	2 401 438
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3		-3 216 666
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	4	34 117 450	16 331 124
Annen finanskostnad			1 158 155
Sum finanskostnader		34 117 450	14 272 613
Netto finans		-28 405 148	-11 871 176
Ordinært resultat før skattekostnad		-28 752 547	-12 982 003
Skattekostnad	5		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-28 752 547	-12 982 003
Årsresultat	6	-28 752 547	-12 982 003
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-28 752 547	-12 982 003
Totalresultat		-28 752 547	-12 982 003
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2		
Avgitt konsernbidrag	2		
Udekket tap		-28 752 547	-12 982 003
Sum overføringer og disponeringer	6	-28 752 547	-12 982 003





Organisasjonsnr: 927 033 402
SKIAB NORGESFASTIGHETER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 5

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 3, 4 788 981 336 790 737 132

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

Andre langsiktige
fordringer 4

Sum finansielle
anleggsmidler 1 187 862 363 1 189 618 159

Sum anleggsmidler 1 187 862 363 1 189 618 159

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 5 002 4 819

Konsernfordringer 2 57 197 111 21 468 742

Sum fordringer 57 202 113 21 473 560

Sum omløpsmidler 57 202 113 21 473 560

SUM EIENDELER 1 245 064 476 1 211 091 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 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 46 048 179 17 295 632

Sum opptjent egenkapital -46 048 179 -17 295 632

Sum egenkapital 6 175 630 905 204 383 452

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	588 000 000	617 000 001
Langsiktig konserngjeld	2	305 843 761	356 343 761
Sum annen langsiktig gjeld		893 843 761	973 343 762
Sum langsiktig gjeld		893 843 761	973 343 762
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	5		
Skyldig offentlige avgifter			169 785
Utbytte	2		
Kortsiktig konserngjeld	2	169 846 358	27 990 222
Annen kortsiktig gjeld		5 743 453	5 204 499
Sum kortsiktig gjeld		175 589 811	33 364 506
Sum gjeld		1 069 433 572	1 006 708 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 245 064 476	1 211 091 720



Organisasjonsnr: 927 033 402
SKIAB NORGESFASTIGHETER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

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
N-2500 Tynset

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skiab Norgesfastigheter AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skiab Norgesfastigheter AS som består av balanse per 31. august 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. august 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Permeo Dokumentnøkkel: MVNQ3-J7TDC-NP548-03VX0-8Q4F7-14WNS



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 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 intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tynset, 08. januar 2024
KPMG AS

Siri Horten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: MVWQ3-JTDC-NP548-03VX0-8Q4F7-14WNS



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

SIRI HORTEN

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-4385798

IP: 79.161.xxx.xxx

2024-01-08 22:45:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MVWQ3-J7TDC-NP548-03VX0-8Q4F7-14WNS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



ÅRSREGNSKAP 2023

Skiab Norgesfastigheter AS

Org.nr: 927 033 402





Resultatregnskap			
Skiab Norgesfastigheter AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	01.09.22-31.08.23	01.09.21-31.08.22
Annen driftskostnad	1	347 398	1 110 827
Sum driftskostnader		347 398	1 110 827
Driftsresultat		-347 398	-1 110 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	2	2 980 469	2 362 751
Annen renteinntekt		0	26 250
Finansinntekter		2 731 832	12 437
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	3	0	-3 216 666
Finanskostnader	4	34 117 450	16 331 124
Annen finanskostnad		0	1 158 155
Resultat av finansposter		-28 405 148	-11 871 176
Resultat før skattekostnad		-28 752 547	-12 982 003
Årsresultat	6	-28 752 547	-12 982 003
Overføringer			
Overført til udekket tap		28 752 547	12 982 003
Sum overføringer	6	-28 752 547	-12 982 003

Skiab Norgesfastigheter AS

Side 2





Balanse			
Skiab Norgesfastigheter AS			
Eiendeler	Note	31.08.2023	31.08.2022
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3, 4	788 981 336	790 737 132
Lån til foretak i samme konsern	2	398 881 028	398 881 028
Sum finansielle anleggsmidler		1 187 862 363	1 189 618 159
Sum anleggsmidler		1 187 862 363	1 189 618 159
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktig fordring på selskap i samme konsern	2	57 197 111	21 468 742
Andre kortsiktige fordringer		5 002	4 819
Sum fordringer		57 202 113	21 473 560
Sum omløpsmidler		57 202 113	21 473 560
Sum eiendeler		1 245 064 476	1 211 091 720
Skiab Norgesfastigheter AS		Side 3	





Balanse			
Skiab Norgesfastigheter AS			
Egenkapital og gjeld	Note	31.08.2023	31.08.2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	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		-46 048 179	-17 295 632
Sum opptjent egenkapital		-46 048 179	-17 295 632
Sum egenkapital	6	175 630 905	204 383 452
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	588 000 000	617 000 001
Gjeld til selskap i samme konsern	2	305 843 761	356 343 761
Sum annen langsiktig gjeld		893 843 761	973 343 762
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		0	169 785
Gjeld til selskap i samme konsern	2	169 846 358	27 990 222
Annen kortsiktig gjeld		5 743 453	5 204 499
Sum kortsiktig gjeld		175 589 811	33 364 506
Sum gjeld		1 069 433 572	1 006 708 268
Sum egenkapital og gjeld		1 245 064 476	1 211 091 720
Stockholm, 20.11.2023 Styret i Skiab Norgesfastigheter AS			
<u>Lars Göran Dahl</u> styreleder		<u>Niclas Tom Winkvist</u> styremedlem	
<u>Martin Almgren</u> styremedlem		<u>Karl Göran Rickard Linder</u> styremedlem	
<u>Matilda Eva Susanne Öberg</u> daglig leder			
Skiab Norgesfastigheter AS			Side 4





Noter til årsregnskapet 2023

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.

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.





Noter til årsregnskapet 2023

Skiab Norgesfastigheter AS

Note 1 Lønnskostnader

Skiab Norgesfastigheter AS hadde ingen ansatte i regnskapsåret.

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

Note 2 Mellomværende med selskap i samme konsern

Mellomværende med selskap i samme konsern:

Langsiktig gjeld	2023	2022
Langsiktig gjeld til Skiab Invest AB	305 843 761	356 343 761
Sum langsiktig gjeld	305 843 761	356 343 761

Langsiktige fordringer*	2023	2022
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 Mountairesort Trysil AS	107 153 808	107 153 808
Langsiktig fordring på Trysil Suiter AS	2 254 702	2 254 702
Sum langsiktige fordringer	398 881 028	398 881 028

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Kortsiktig fordring på Hemsedal Alpin Hotell AS (konsernbidrag)	2 980 469	2 362 751
Kortsiktig fordring på Blastervallen	0	183 958
Kortsiktig fordring på Brf Sadelbyn 7	0	4 598 953
Kortsiktig fordring på Lindvallen Sportfastighet	0	3 679 162
Kortsiktig fordring på Skiab Invest AB	54 216 642	2 871 687
Kortsiktig fordring på Skiab Sverigefastigheter AB	0	1 839 581
Kortsiktig fordring på Skistar Lodge Hundfjallet AB	0	5 058 848
Kortsiktig fordring på Timmerbyn Village Lindvallen	0	873 801
Sum kortsiktige fordringer	57 197 111	21 468 742

Kortsiktig gjeld	2023	2022
Kortsiktig gjeld til Skiab Invest AB (konsernkonto)	169 846 358	27 757 916
Kortsiktig gjeld til Skiab Invest AB	0	232 306
Sum kortsiktig gjeld	169 846 358	27 990 222

*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 2023

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	78 761 252	2 186 082
Skiab Invest AS	Trysil	100 %	263 589 571	254 590 875	10 112 833
Trysil Hotelutvikling AS inkl. Trysil Suiter AS	Trysil	100 %	193 587 928	147 632 739	21 140 806
Mountain Resort Trysil AS	Trysil	100 %	253 123 506	214 051 928	8 996 235
Sum			788 981 336	695 036 794	42 435 956

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

Datterselskap	Virkelig verdi eiendom 31.08.2023	Bokført verdi eiendom 31.08.2023
Hemsedal Alpin Hotell AS	133 300 000	133 300 000
Skiab Invest AS	287 500 000	250 689 576
Trysil Hotelutvikling AS	342 300 000	272 316 736
Mountain Resort Trysil AS	327 300 000	260 886 501
Sum	1 090 400 000	917 192 813

Det er merverdier i øvrige eiendommer i datterselskapene, og den verdijusterte egenkapitalen er vurdert høyere enn bokført egenkapital. Virkelig verdi er fastsatt av eksterne verdsetter.





Noter til årsregnskapet 2023

Skiab Norgesfastigheter AS

Note 4 Lån

Langsiktig gjeld med forfall >5 år, fasilitet A 2023
588 000 000

Gjeld som er sikret ved pant utgjør kr. 588 000 000. Gjelden er del av en lånefasilitetsavtale som er inngått mellom Skiab Invest AB konsern og DNB Sweden AB/ Nordea Bank Abp, filial i Sverige. Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør kr. 788 981 336. Pantsatte eiendeler er samtlige aksjer i selskapets datterselskap. Eiendommene som er eid av selskapets datterselskap inngår videre som pantesikkerhet 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), rentedeckningsgrad og soliditet. Konsernet har oppfylt alle lånebetingelser per 31.08.23, samt per tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet.

Rente fasilitet A og C er pt 5,96 % 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 01.09.22 -31.08.23 utgjør kr 30 373 262. Avdrag utgjør 6 000 000 i året.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag (ført over investering)	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-28 752 547	-12 982 003
Permanente forskjeller	5 349 423	-3 216 666
Skattepliktig inntekt	-23 403 124	-16 198 669
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-655 703	-519 805
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	655 703	519 805
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

	2023	2022	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-39 601 792	-16 198 669	23 403 124
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	39 601 792	16 198 669	-23 403 124
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

Utsatt skattefordel balanseføres ikke grunnet usikkerhet om tidspunkt for anvendelse.





Noter til årsregnskapet 2023

Skiab Norgesfastigheter AS

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 31.08.2022	30 000	221 649 084	-17 295 632	204 383 452
Årets resultat			-28 752 547	-28 752 547
Pr 31.08.2023	30 000	221 649 084	-46 048 179	175 630 905

Note 7 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%
Totalt antall aksjer	3 000	100%

