
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Skobes Fastigheter Nord AB
(556063-9667) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i
årsredovisningen för bolaget har fastställts på årsstämman den 29 juni
2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till
resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och
revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Tranås den 4 juli 2025


Magnus Skobe

Årsredovisning för

Skobes Fastigheter Nord AB

556063-9667

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7-18 |
| Underskrifter | 18 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skobes Fastigheter Nord AB, 556063-9667, med säte i Nyköping, får härmed avge årsredovisning för 2024.

Allmänt om verksamheten

Bolaget, som 1 september 2024 bytte namn från Skobes Bil Nord AB till Skobes Fastigheter Nord AB, var part i en inkråmsaffär till Skobes Bil AB (tidigare Skobes Bil Öst AB) som genomfördes 31 augusti 2024. I samband med inkråmsaffären flyttades alla maskiner, inventarier, lager och all personal över till Skobes Bil AB. Idag består bolagets tillgångar av fastigheter och fastighetsinventarier. Bolaget är idag ett helägt dotterbolag till Skobes Fastigheter AB.

Bolaget äger Skobes Bils fastigheter i Nyköping och Katrineholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning | 397 413 | 537 666 | 623 254 | 567 513 | 554 232 |
| Rörelseresultat | 9 899 | 25 246 | 23 008 | 28 731 | 24 112 |
| Rörelsemarginal % | 2,5 | 4,7 | 3,7 | 5,1 | 4,4 |
| Resultat efter finansiella poster | 12 330 | 28 087 | 26 792 | 30 735 | 27 999 |
| Balansomslutning | 123 386 | 253 873 | 195 843 | 157 174 | 193 100 |
| Justerat eget kapital | 81 914 | 91 561 | 69 194 | 80 393 | 131 945 |
| Soliditet % | 66 | 36 | 35 | 51 | 68 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

1 september 2024 genomförde Skobes Bil koncernen en omfattande omorganisation. Skobes Bil fusionerade ihop tre marknadsbolag till ett via inkråmsaffärer. F.d. Skobes Bil Öst namnändrades till Skobes Bil AB och är nu det nya operativa marknadsbolaget med Tobias Skobe som VD.

Skobes Bil Mitt AB och Skobes Bil Nord AB, tidigare marknadsbolag bytte namn till Skobes Fastigheter Mitt AB resp. Skobes Fastigheter Nord AB och innehåller numer endast fastigheter och fastighetsinventarier. Övriga inventarier, anläggningstillgångar och lager samt personal har via inkråmsaffärer flyttats över till Skobes Bil AB.

Skobes Fastigheter Mitt AB och Skobes Fastigheter Nord AB är numer dotterbolag till Skobes Fastigheter AB.

Seboks AB, ett fastighetsbolag som innehåller Vimmerbys fastigheter och fastighetsinventarier, bytte 1 september 2024 namn till Skobes Fastigheter Vimmerby AB. Även Skobes Fastigheter Vimmerby AB är dotterbolag till Skobes Fastigheter AB. Cornelius Passchier är VD för fastighetsbolagen.

Det pågår en tydlig konsolideringstrend i bilbranschen som innebär att antalet auktoriserade återförsäljare och försäljningsställen och verkstäder i Sverige minskat. För Skobes vidkommande innebär detta bl.a. skärpta kriteriekrav från Volvo på införande av VRE (Volvo Retail Experience), krav på tydligare varumärkesseparation i nybilshallar samt krav på nytt ID-program för Renault och Dacia som för med sig stora investeringar i form av ombyggnationer av befintliga anläggningar.

Under 2024 genomförde Skobes en mycket omfattande ombyggnation av anläggningen i Nyköping enligt VRE och till nya ID-programmet för Renault samt Dacia. VRE ombyggnationen i Nyköping omfattar ny interiör i bilhallarna, exteriör fasad inkl. nya tak och ny entré samt omfattande markarbeten.

Skobes Bil genomför i.s.m. VRE ombyggnationen en hel del hållbarhetsåtgärder som minskar energiförbrukningen, t.ex. nya fasader och tak med bättre isolering samt nya glaspartier med bättre U-värden, skifte till LED belysning etc..

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Prognosen för totalmarknaden i Sverige för år 2025 är enligt Mobility Sweden 275.000 registrerade personbilar och 40.000 transportbilar (<3,5 ton).

2025 blir ett år med fortsatt svag tillväxt, volatil börs, höga elpriser samt en mycket orolig omvärld p.g.a. Ukraina-invasionen, kriget mellan Israel och Palestina samt Trumps handelshinder-utspel, vilket medför en allmän tveksamhet vad gäller nybilsefterfrågan, i synnerhet privatmarknaden.

Det finns dock positiva signaler såsom en låg inflation vilket sannolikt kommer leda stabil räntenivå under året.

Det har under de senaste åren byggts upp ett relativt stort uppdämt behov på nybilar i Sverige.

Tillstånds-eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. Anmälningsplikten avser biltvätt med mer än 5 000 tvättar per år samt bensinstation där mer än 1 000 kubikmeter motorbränsle hanteras per år. Den anmälningspliktiga verksamheten motsvarar ca 10 procent av bolagets nettoomsättning. Bolagets anmälningspliktiga verksamhet påverkar den yttre miljön huvudsakligen genom risk för mark- och vattenföroreningar från hantering av motorbränslen och genom utsläpp av tvättvatten från fordonstvättarna till kommunalt spillvattennät. Bolaget genomför planlagda åtgärder, revisioner och uppföljningar inom miljöarbetet för att uppfylla egna och externa krav och är sedan 2008 även certifierade enligt miljöstandard ISO 14001.

Eget kapital

| | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Reserv- fond</i> | <i>Fritt eget kapital</i> |
|-----------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Vid årets början | 1 000 | 200 | 53 565 |
| Årets resultat | | | 9 363 |
| Vid årets slut | 1 000 | 200 | 62 928 |

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 62 928 387, disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | 62 928 387 |
| Summa | 62 928 387 |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning | 3 | 397 413 | 537 666 |
| Övriga rörelseintäkter | | 479 | 638 |
| | | <u>397 892</u> | <u>538 304</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Handelsvaror | | -315 973 | -422 773 |
| Övriga externa kostnader | 4,5 | -31 378 | -33 518 |
| Personalkostnader | 6 | -34 915 | -53 121 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -5 728 | -3 638 |
| Övriga rörelsekostnader | 8 | - | -8 |
| Rörelseresultat | | <u>9 898</u> | <u>25 246</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 9 | 1 455 | 1 237 |
| Övriga ränteintäkter och liknande intäkter | 10 | 1 744 | 2 908 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 11 | -768 | -1 304 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>12 329</u> | <u>28 087</u> |
| Bokslutsdispositioner | 12 | -500 | -2 156 |
| Resultat före skatt | | <u>11 829</u> | <u>25 931</u> |
| Skatt på årets resultat | 13 | -2 466 | -5 376 |
| Årets resultat | | <u>9 363</u> | <u>20 555</u> |

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 14 | 19 935 | 21 315 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 15 | 3 467 | 4 236 |
| Uthyrningsfordon | 17 | - | 4 853 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 16 | 17 541 | 132 |
| | | <u>40 943</u> | <u>30 536</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 18 | - | 2 047 |
| | | <u>-</u> | <u>2 047</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>40 943</u> | <u>32 583</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Varulager mm</i> | | | |
| Färdiga varor och handelsvaror | | - | 150 461 |
| | | <u>-</u> | <u>150 461</u> |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | - | 38 562 |
| Avbetalningsfordringar | | - | 6 795 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 78 123 | 12 255 |
| Aktuell skattefordran | | 3 617 | - |
| Övriga fordringar | | 628 | 9 573 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 19 | 75 | 3 644 |
| | | <u>82 443</u> | <u>70 829</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>82 443</u> | <u>221 290</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>123 386</u> | <u>253 873</u> |

2025072803719

Balansräkning

| Belopp i kkr | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 20,21 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 1 000 | 1 000 |
| Reservfond | | 200 | 200 |
| | | <u>1 200</u> | <u>1 200</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 53 565 | 33 010 |
| Årets resultat | | 9 363 | 20 555 |
| | | <u>62 928</u> | <u>53 565</u> |
| Summa eget kapital | | <u>64 128</u> | <u>54 765</u> |
| Obeskattade reserver | | | |
| Akkumulerade överavskrivningar | 22 | 1 700 | 5 000 |
| Periodiseringsfonder | 23 | 20 700 | 41 500 |
| | | <u>22 400</u> | <u>46 500</u> |
| Avsättningar | | | |
| Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser | | - | 33 407 |
| Uppskjuten skatteskuld | 24 | 644 | 687 |
| Övriga avsättningar | 25 | - | 80 |
| | | <u>644</u> | <u>34 174</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 26 | - | 70 654 |
| Leverantörsskulder | | 2 597 | 5 716 |
| Skulder till koncernföretag | | 33 617 | 15 666 |
| Skatteskulder | | - | 530 |
| Övriga kortfristiga skulder | | - | 11 950 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 27 | - | 13 918 |
| | | <u>36 214</u> | <u>118 434</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>123 386</u> | <u>253 873</u> |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kkr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-01-01- 2024-12-31</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 31 | 12 330 | 28 086 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 32 | -27 910 | 6 546 |
| | | -15 580 | 34 632 |
| Betald skatt | | -6 657 | -6 002 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | -22 237 | 28 630 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av varulager | | 150 461 | -74 051 |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | | 57 870 | 27 398 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | | -29 067 | 163 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 157 027 | -17 860 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | | -36 984 | -6 063 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | | 810 | 4 310 |
| Koncernintern inkråmsöverlåtelse av materiella anläggningstillgångar | | 20 270 | - |
| Koncernintern inkråmsöverlåtelse av finansiella anläggningstillgångar | | 2 048 | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -13 856 | -1 753 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring av finansiering hos Volvofinans | | -70 654 | 70 479 |
| Förändring av koncernmellanhavanden | | -60 172 | -38 611 |
| Lämnade koncernbidrag | | -24 600 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -155 426 | 31 868 |
| Årets kassaflöde | | -12 255 | 12 255 |
| Likvida medel vid årets början | | 12 255 | - |
| Likvida medel vid årets slut | 33 | - | 12 255 |

2025072803720

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [byggnader] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har i vissa fall tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Byggnader | 15 - 50 |
| Markanläggningar | 20 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 - 5 |
| Uthyrningsfordon | 4 - 10 |

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Leasing - leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Även leasingavtal som är finansiella behandlas som operationella i enlighet med BFNAR 2012:1 p 20.29.

Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till deras aktuella plats och skick.

Nybilslagret värderas till anskaffningsvärdet definierat enligt ovan.

Lager av begagnade bilar värderas post för post till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet med avdrag för försäljningskostnader.

Demofordon värderas utifrån ca 2% månatlig inkurans.

Bildslagret värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för inkurans.

Drivmedelslagret värderas till anskaffningsvärdet.

Konsignations- och kommissionslager tas ej upp i balansräkningen då företaget ej har någon skyldighet att förvärva fordonen och det ej är räntebärande.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Finansiella skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som beräknats av PRI.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas en intäkt när följande kriterier är uppfyllda:

- De ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget,
 - Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt,
 - Företaget har överfört de väsentliga riskerna och fördelarna som är förknippade med varornas ägande till köparen,
 - Företaget har inte längre ett sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar inte heller någon reell kontroll över de sålda varorna, samt
- De utgifter som har uppkommit eller förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Not 2 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Skobes Fastigheter AB, org nr 556529-6208, med säte i Västervik som i sin tur ingår i en koncern där Skobes Support AB, org nr 556043-7039, med säte i Tranås är moderföretag och upprättar koncernredovisning.

Företaget betalar kostnader för administrativa tjänster till moderföretaget med ett belopp som utgör ca 25% (35%) av övriga externa kostnader.

I övrigt sker inköp och försäljning med andra koncernföretag endast i mindre omfattning.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Fordon (försäljning av nya och begagnade bilar) | 274 313 | 353 282 |
| Service (tjänster och varor inom verkstad, bildelar, tillbehör, butik, drivmedel och hyrbilar) | 113 000 | 176 572 |
| Övrigt | 10 100 | 7 812 |
| Summa | 397 413 | 537 666 |

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Oscar Landsjö, ba.ks & co aktiebolag

Kostnader för revisionen faktureras till koncernens moderbolag Skobes Support AB (lika f.å.)

Not 5 Operationell leasing - leasetagare

Leasingavgifter för tillgångar som innehåses via operationella leasingavtal uppgår endast till obetydliga belopp.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | Varav män | 2023-01-01- 2023-12-31 | Varav män |
|---------------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
| Sverige | 48 | 43 | 66 | 60 |
| Totalt | 48 | 43 | 66 | 60 |

Könsfördelning i företagsledningen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------|------------|------------|
| Andel kvinnor Styrelsen | 25% | 0% |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Styrelse och VD (varav tantiem) | 1 144 372 | 1 764 665 |
| Övriga anställda | 20 396 | 30 571 |
| Summa | 21 540 | 32 335 |
| Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1) | 12 828 3 628 | 19 885 6 314 |

1) Av företagets pensionskostnader avser 280 (f.å. 417) företagets ledning avseende 1 (1) personer.

Avgångsvederlag

VD har 12 månaders uppsägningstid vid uppsägning från företagets sida.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader och mark | 1 479 | 1 637 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 1 230 | 1 375 |
| Uthyrningsfordon | 3 019 | 626 |
| Summa | 5 728 | 3 638 |

Not 8 Övriga rörelsekostnader

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Realisationsförluster | - | 8 |
| Summa | - | 8 |

Not 9 Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Utdelningar | 1 455 | 1 237 |
| Summa | 1 455 | 1 237 |

Not 10 Ränteintäkter och liknande intäkter

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | 237 |
| Ränteintäkter, övriga | 1 744 | 2 671 |
| Summa | 1 744 | 2 908 |

Not 11 Räntekostnader och liknande kostnader

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | 648 | 1 157 |
| Räntekostnader, övriga | 120 | 147 |
| Summa | 768 | 1 304 |

Not 12 Bokslutsdispositioner

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning: | | |
| -Inventarier och uthyrningsfordon | 3 300 | -556 |
| Periodiseringsfond, årets avsättning | -3 800 | -8 800 |
| Periodiseringsfond, årets återföring | 24 600 | 7 200 |
| Lämnade koncernbidrag | -24 600 | - |
| Summa | -500 | -2 156 |

2025072805723

Not 13 Skatt på årets resultat

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skattekostnad | -2 510 | -5 457 |
| Uppskjuten skatt | 44 | 81 |
| | -2 466 | -5 376 |

Avstämning av effektiv skatt

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Resultat före skatt | 11 830 | 25 930 |
| Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%) | -2 437 | -5 342 |
| Ej avdragsgilla kostnader | -15 | -41 |
| Ej skattepliktiga intäkter | 303 | 255 |
| Schablonskatt periodiseringsfonder | -224 | -159 |
| Effekt av ändrade skattesatser | -129 | - |
| Övrigt | 35 | -89 |
| Redovisad effektiv skatt, 20,8% (20,7%) | -2 466 | -5 376 |

Not 14 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 60 297 | 60 170 |
| -Nyanskaffningar | 100 | 127 |
| Vid årets slut | 60 397 | 60 297 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -38 983 | -37 345 |
| -Årets avskrivning | -1 479 | -1 637 |
| Vid årets slut | -40 462 | -38 982 |
| Redovisat värde vid årets slut | 19 935 | 21 315 |
| Varav mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | 6 635 | 6 635 |
| Redovisat värde vid årets slut | 6 635 | 6 635 |

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 29 788 | 28 637 |
| -Nyanskaffningar | 2 323 | 2 106 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -327 | -945 |
| -Justering anskaffningsvärde | - | -10 |
| -Koncernintern inkråmsöverlåtelse | -14 945 | - |
| | 16 839 | 29 788 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -25 552 | -25 113 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 327 | 937 |
| -Årets avskrivning | -1 230 | -1 376 |
| -Koncernintern inkråmsöverlåtelse | 13 083 | - |
| | -13 372 | -25 552 |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 467 | 4 236 |

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|------------|
| Vid årets början | 132 | 1 057 |
| Omklassificeringar | - | -1 057 |
| Investeringar | 17 409 | 132 |
| Redovisat värde vid årets slut | 17 541 | 132 |

Not 17 Uthyrningsfordon

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|--------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 6 321 | 6 802 |
| -Nyanskaffningar | 17 153 | 4 755 |
| -Avyttringar och utrangeringar | -1 141 | -5 236 |
| -Koncernintern inkråmsöverlåtelse | -22 333 | - |
| | - | 6 321 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -1 468 | -2 792 |
| -Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 576 | 1 950 |
| -Årets avskrivning | -3 019 | -626 |
| -Koncernintern inkråmsöverlåtelse | 3 911 | - |
| | - | -1 468 |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 4 853 |

Leasing

Operationell leasing

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|------------|
| Fordon som uthyrs under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp: | | |
| Anskaffningsvärde | - | 839 |
| Akkumulerade avskrivningar vid årets början | - | -832 |
| Årets avskrivning | - | - |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 7 |

I enlighet med K3 redovisas ovanstående finansiella leasingavtal som operationella avtal i den juridiska personen.

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|--------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 2 047 | 2 047 |
| -Koncernintern inkråmsöverlåtelse | -2 047 | - |
| Redovisat värde vid årets slut | - | 2 047 |

2025072805724

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------|--------------|
| Upplupna ränteintäkter | - | 26 |
| Förutbetalda kostnader | 75 | 1 779 |
| Övriga upplupna intäkter | - | 1 839 |
| | <u>75</u> | <u>3 644</u> |

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 62 928 387, disponeras enligt följande:

| | 2024-12-31 |
|-------------------------|---------------|
| Balanseras i ny räkning | 62 928 |
| | <u>62 928</u> |

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------|------------|------------|
| antal aktier | 10 000 | 10 000 |
| kvotvärde | 100 | 100 |

Not 22 Ackumulerade överavskrivningar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Inventarier och uthyrningsfordon | 1 700 | 5 000 |
| | <u>1 700</u> | <u>5 000</u> |

Av överavskrivningarna utgör 350 (1 030) uppskjuten skatt.

Not 23 Periodiseringsfonder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2019 | - | 7 800 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020 | - | 7 800 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2021 | - | 9 000 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022 | 8 100 | 8 100 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2023 | 8 800 | 8 800 |
| Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2024 | 3 800 | - |
| | <u>20 700</u> | <u>41 500</u> |

Av periodiseringsfonder utgör 4 264 (8 674) uppskjuten skatt.

Not 24 Uppskjuten skatt

| 2024-12-31 | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------|
| Byggnader och mark | - | -644 | -644 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | - | -644 | -644 |

| 2023-12-31 | | | |
|---------------------------------------|---|-------------|-------------|
| Byggnader och mark | - | -687 | -687 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld | - | -687 | -687 |

Temporär skillnad

| 2024-12-31 | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|--|--------------------|------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Byggnader och mark | 19 935 | 16 811 | -3 124 |
| | 19 935 | 16 811 | -3 124 |

| 2023-12-31 | Redovisat värde | Skattemässigt värde | Temporär skillnad |
|--|--------------------|------------------------|----------------------|
| <i>Väsentliga temporära skillnader</i> | | | |
| Byggnader och mark | 21 315 | 17 980 | -3 334 |
| | 21 315 | 17 980 | -3 334 |

Not 25 Övriga avsättningar

| <i>Avsättningar för garantiåtaganden</i> | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|------------|
| Redovisat värde vid årets ingång | 80 | 81 |
| Årets förändring | -80 | -1 |
| Redovisat värde vid årets utgång | - | 80 |

Not 26 Skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------|------------|---------------|
| Ziklo Bank AB | | |
| - kontokredit lager | - | 70 654 |
| | - | 70 654 |

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Upplupna löner och semesterlöner | - | 6 255 |
| Upplupna sociala avgifter | - | 2 881 |
| Övriga förutbetalda intäkter | - | 2 722 |
| Övriga upplupna kostnader | - | 2 060 |
| | - | 13 918 |

Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>För egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar (även pantsatta för koncernföretag) | 37 100 | 37 100 |
| Företagsinteckningar (även pantsatta för koncernföretag) | 22 600 | 22 600 |
| Avbetalningsfordringar | - | 1 384 |
| Summa ställda säkerheter | 59 700 | 61 084 |

Eventualförpliktelser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|----------------|
| Regressansvar direktleasing/Volvo Billån | - | 335 234 |
| Ansvarsbelopp FPG/PRI | - | 668 |
| Summa eventualförpliktelser | - | 335 902 |

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 30 Hållbarhetsrapport

Företaget omfattas av en Hållbarhetsrapport upprättad av moderbolaget Skobes Support AB, orgnr 556043-7039, med säte i Tranås.

Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning

| | 2024-01-01- 2024-12-31 | 2023-01-01- 2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Betalda räntor och erhållen utdelning | | |
| Erhållen utdelning | 1 455 | 1 237 |
| Erhållen ränta | 1 744 | 2 908 |
| Erlagd ränta | -768 | -1 304 |

Not 32 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|----------------|--------------|
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m | | |
| Avskrivningar | 5 728 | 3 638 |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -231 | -1 008 |
| Avsättningar till pensioner | -33 407 | 3 916 |
| | <u>-27 910</u> | <u>6 546</u> |

Not 33 Likvida medel

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|---------------|
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> | | |
| Kassa och bank | - | - |
| Tillgodohavande på koncernkonto | - | 12 255 |
| | <u>-</u> | <u>12 255</u> |

Underskrifter

Årsredovisningen är avgiven enligt datum för digital signering

Magnus Skobe
Styrelseordförande

Tobias Skobe

Alexandra Skobe

Cornelius Passchier
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signering
ba.ks & co aktieföretag

Oscar Landsjö
Auktoriserad revisor



2025072803727

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skobes Fastigheter Nord AB, org.nr 556063-9667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skobes Fastigheter Nord AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skobes Fastigheter Nord ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Skobes Fastigheter Nord AB 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 upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skobes Fastigheter Nord AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skobes Fastigheter Nord AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Tranås enligt datum för digital signering

ba.ks & co aktiebolag

Oscar Landsjö

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Carl Oscar Alexander Landsjö

Revisor

Serienummer: 1a2f08b49658ed[...]a6c1ed70d14ec

IP: 80.84.xxx.xxx

2025-06-29 09:48:39 UTC



2025072803728

Penneo dokumentnyckel: 8DGS2-8XX5Q-33YTW-089ID-OCNKZ-QR

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.