

Bolagsverket

2023 -01- 30

Skiab Sverigefastigheter AB
Org nr 559260-0422

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Undertecknad VD i Skiab Sverigefastigheter AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 2023-01-10.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Sälen den 2023-01-10


Matilda Öberg

Skiab Sverigefastigheter AB
Org nr 559260-0422

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhet består i att, direkt och indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Bolaget har sitt säte i Malung-Sälen kommun och är ett helägt dotterbolag till Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220, också med säte i Malung-Sälen.

Bolaget äger genom dotterbolag 7 st fastigheter, varav 5 införskaffade under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genom nybildat dotterbolag har 4 stycken bolag förvärvats som äger fastigheter eller markområden i Vemdalen. De fastigheter som förvärvats är Vemdalen Kyrkby 54:64, 54:74, 54:75, 54:80 samt 54:81.

Flerårsjämförelse

		<u>2021/22</u>	<u>2020-06-17- 2021-08-31 (15 mån)</u>
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 974	-814
Balansomslutning	tkr	728 240	571 386
Soliditet	%	17,3	21,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Förändring i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
Ingående balans 2021-09-01	50 000	122 860 000	-814 219	122 095 781
Disposition av föregående års resultat		-814 219	814 219	
Årets resultat			3 248 627	3 248 627
Eget kapital 2022-08-31	50 000	122 045 781	3 248 627	125 344 408

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	122 045 781
Årets resultat	3 248 627
	<hr/>
	kronor 125 294 408

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	125 294 408
	<hr/>
	kronor 125 294 408

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.



2023013100692

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-06-17 -2021-08-31
Administrationskostnader		-211 843	-16 136
Rörelseresultat		-211 843	-16 136
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 960 993	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 722 896	-798 083
Summa resultat från finansiella poster		-1 761 903	-798 083
Resultat efter finansiella poster		-1 973 746	-814 219
Bokslutsdispositioner	4	5 853 970	0
Resultat före skatt		3 880 224	-814 219
Skatt på årets resultat		-631 597	0
Årets resultat		3 248 627	-814 219



Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	5	570 774 799	570 749 799
Fordringar hos koncernföretag	6	126 035 468	0
		<hr/>	<hr/>
		696 810 267	570 749 799
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		696 810 267	570 749 799
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		31 424 890	86 255
Övriga fordringar		0	500 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 111	0
		<hr/>	<hr/>
		31 430 001	586 255
		<hr/>	<hr/>
Kassa och bank		0	49 948
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		31 430 001	636 203
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		728 240 268	571 386 002

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		122 045 781	122 860 000
Årets resultat		3 248 627	-814 219
		<u>125 294 408</u>	<u>122 045 781</u>
Summa eget kapital		125 344 408	122 095 781
Obeskattade reserver	7	1 022 002	0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8 9	373 200 000	297 000 000
Skulder till koncernföretag		177 936 068	147 936 069
		<u>551 136 068</u>	<u>444 936 069</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 800 000	3 000 000
Skulder till koncernföretag		44 295 290	540 236
Aktuella skatteskulder		631 597	0
Övriga kortfristiga skulder		371 389	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 639 514	813 916
		<u>50 737 790</u>	<u>4 354 152</u>
Summa kortfristiga skulder		50 737 790	4 354 152
Summa eget kapital och skulder		728 240 268	571 386 002

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i de fall den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Bolagets aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när bolaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen enligt instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar individuellt enligt lägsta värdets princip, det vill säga det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningen på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-06-17 <u>-2021-08-31</u>
Ränteintäkter koncernbolag	3 960 993	0
Summa	<u>3 960 993</u>	<u>0</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-06-17</u> <u>-2021-08-31</u>
Valutakursdifferens	-9 900	0
Räntekostnader lån	-5 552 996	-798 083
Övriga finansiella kostnader	-160 000	0
Summa	<u>-5 722 896</u>	<u>-798 083</u>

Not 4 Bokslutsdispositioner

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-06-17</u> <u>-2021-08-31</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-1 022 002	0
Mottagna koncernbidrag	6 875 972	0
Summa	<u>5 853 970</u>	<u>0</u>

Not 5 Andelar i koncernföretag

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	570 749 799	0
Förvärv	25 000	122 899 986
Lämnade aktieägartillskott	0	447 849 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>570 774 799</u>	<u>570 749 799</u>
Utgående redovisat värde	570 774 799	570 749 799

<u>Dotterbolag</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 22-08-31</u>
Skistar Lodge Hundfjället AB	100	42 000	406 981 940
Lodge Lindvallen AB	100	500	163 767 859
Skiab Skalspasset AB	100	25 000	<u>25 000</u>
Summa			570 774 799

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
- Tillkommande fordringar	126 035 468	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 035 468	0
Utgående redovisat värde	126 035 468	0

Not 7 Obeskattade reserver

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Periodiseringsfond	1 022 002	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 022 002	0

Not 8 Långfristiga skulder

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>		
Skulder till kreditinstitut	0	288 000 000
Skulder till koncernföretag	177 936 068	147 936 069
	<hr/>	<hr/>
Summa	177 936 068	435 936 069

Not 9 Skulder som redovisas i flera poster

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	373 200 000	297 000 000
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 800 000	3 000 000
Summa skulder till kreditinstitut	<u>377 000 000</u>	<u>300 000 000</u>

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ställda säkerheter		
Pantsatta aktier i dotterbolag	570 774 799	570 749 799
Pantsatta koncernfordringar	67 607 800	0
Summa	<u>638 382 599</u>	<u>570 749 799</u>
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser	846 179 868	798 375 000
Summa	<u>846 179 868</u>	<u>798 375 000</u>

Not 11 Koncernuppgifter

Bolaget är helägt dotterbolag till Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220 med säte i Malung-Sälen. Skiab Sverigefastigheter AB är ett moderbolag men med hänvisning till ÅRL 7 kap 3 § upprättas ingen koncernredovisning. Skiab Invest AB upprättar koncernredovisning för hela koncernen.

Av bolagets totala inköp och försäljning avser 0 kr inköp och 0 kr försäljning till företag inom samma koncern.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter balansdagen har skett.

Sälen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Göran Linder
Styrelseordförande

Lars Göran Dahl

Anders Örnulf

Niclas Winkvist

Matilda Öberg
Verställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557483721256

Dokument

Skiab Sverigefastigheter AB ÅR 220831
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2022-12-20 09:04:10 CET (+0100) av Ilona Isik
(II)
Färdigställt 2022-12-21 13:46:28 CET (+0100)

Initierare

Ilona Isik (II)
Newsec Property Asset Management
ilona.isik@newsec.se

Signerande parter

Göran Linder (GL)
Personnummer 19680715-2613
Goran.Linder@peab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl
Göran Rickard Linder"
Signerade 2022-12-21 10:36:19 CET (+0100)

Matilda Öberg (MÖ)
Personnummer 19790318-3205
Matilda.Oberg@newsec.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Matilda Eva Susanna Öberg"
Signerade 2022-12-20 09:05:39 CET (+0100)

Lars Göran Dahl (LGD)
Personnummer 19610428-8235
lgd@skistar.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Göran Dahl"
Signerade 2022-12-20 09:25:02 CET (+0100)

Anders Örnulf (AÖ)
Personnummer 19760710-0513
ao@skistar.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS ÖRNULF"
Signerade 2022-12-20 09:10:38 CET (+0100)

Niclas Winkvist (NW)
Personnummer 19661108-3558

Anders Hvittfeldt (AH)
Personnummer 19710505-6233



Verifikat

Transaktion 09222115557483721256

2023013100702

Niclas.Winkvist@peab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICLAS WINKVIST"
Signerade 2022-12-20 15:12:00 CET (+0100)

anders.hvittfeldt@grev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HVITTFELDT"
Signerade 2022-12-21 13:46:28 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Skiab Sverigefastigheter AB
Org.nr. 559260-0422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Skiab Sverigefastigheter AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skiab Sverigefastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Skiab Sverigefastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skiab Sverigefastigheter AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Skiab Sverigefastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Mora den dag som framgår av digital signering

Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

QREV AB 559313-2722 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-12-21 12:45:49 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS HVITTFELDT

Datum

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023013100705