

Skiab Invest AB
Org nr 556848-5220

Bolagsverket

2024-02-02

**Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 -
2023-08-31**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

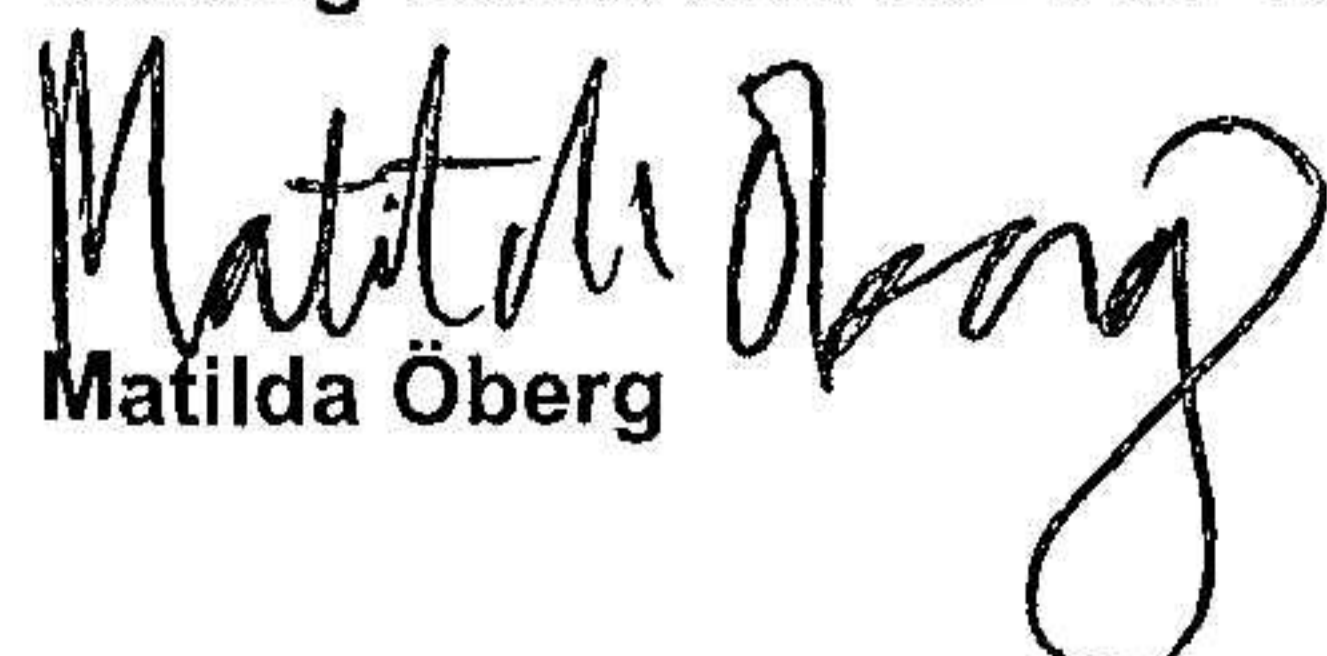
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	6
- koncernens rapport över finansiell ställning	7
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
- kassaflödesanalys för koncernen	10
- moderbolagets resultaträkning	12
- moderbolagets balansräkning	13
- moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	15
- kassaflödesanalys för moderbolaget	16
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	17

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

Undertecknad VD i Skiab Invest AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-01-10.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malung-Sälen den 2024-01-10


Matilda Öberg

2024020500121

Skiab Invest AB
Org nr 556848-5220

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	6
- koncernens rapport över finansiell ställning	7
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
- kassaflödesanalys för koncernen	10
- moderbolagets resultaträkning	12
- moderbolagets balansräkning	13
- moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	15
- kassaflödesanalys för moderbolaget	16
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	17

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220 och dess dotterbolag. Koncernens verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter, markexploatering samt därmed förenlig verksamhet. Fastighetsinvesteringarna görs direkt och indirekt via dotterföretag. Moderföretaget ("bolaget") äger inga egna fastigheter utan verksamheten består av att tillhandahålla tjänster avseende ledning, rådgivning, förvaltning och administration till sina dotterbolag.

Fastigheterna som koncernen äger är främst hotellfastigheter på Skistars skid- och konferensanläggningar på skidorter i Sverige och i Norge. Samtliga hotellfastigheter har tecknade hyresavtal med Skistar AB och Skistar Norge AS. I koncernen ingår sammanlagt 26 (29) bolag samt 4 (5) bostadsrättsföreningar. 11 (11) av bolagen direktäger förvaltningsfastigheter. Koncernen förvaltar uthyrningsbar yta om 96 401 kvm med ett bokfört värde om ca 1 872 (2 024) Msek fördelat på 11 (11) hotell- och restaurangfastigheter. Utöver förvaltningsfastigheter har koncernen 9 (10) projekt- och exploateringsfastigheter till ett bokfört värde om 327 (462) Msek.

Bolaget har ingen anställd personal och därmed har inga löner eller andra ersättningar utgått.

Ägarförhållanden

Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220, med säte i Dalarnas Län, Malung-Sälens kommun ägs till 50 % av Fjällinvest AB (org.nr 556426-8380) och till 50 % av PEAB BU Holding 10 AB (org.nr 559283-3718).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv

Under räkenskapsåret har Skiab Invest AB indirekt genom dotterbolag förvärvat en mark- och exploateringsfastighet i Lindvallen, Sälen i svenska fjällen. Förvärvet har klassats som ett tillgångsförvärv.

Finansiering

Under året har koncernen minskat sin externa finansiering med 225 Msek genom färdigställda exploateringsprojekt som avyttrats och bidragit till ett positivt kassaflöde om 272 Msek. Vid bokslutsdagen kvarstår 93 Msek att reglera genom en övrig fordran på bostadsrättsföreningen, vilken har reglerats efter balansdagen.

Verksamhet

Bostadsrätterna i en bostadsrättsförening i den sista etappen i Sadelbyn i Åre med totalt 42 lägenheter färdigställdes under räkenskapsåret där lägenhetsinnehavarna tillträdde i två omgångar under december 2022 och februari 2023.

Den första etappen i Timmerbyn Village i Lindvallen, Sälen färdigställdes under räkenskapsåret med totalt 20 lägenheter där lägenhetsinnehavarna tillträdde i två omgångar under juli 2023 och augusti 2023.

Under verksamhetsåret har fusion genomförts utav fyra norska aktiebolag Trysil Hotell drift AS, Hotell Leiligheter AS, Mountain Resort Trysil Drift AS och Trysil Fageråsen Eiendom AS vilken slutfördes den 15 juni 2023.

Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 119 (99) Msek och intäkter från fastighetsförsäljning uppgick till 366 (7) Msek. Rörelseresultatet uppgick till 75 (112) Msek och balansomslutningen uppgick till 2 420 (2 666) Msek för räkenskapsåret.

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -4 (-8) Msek. Resultatet belastas med kostnader för administrativa tjänster.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå, där även riskhantering och känslighetsanalyser utförs. Koncernen är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker.

I all fastighetsverksamhet finns kassaflödesrisk främst för hyresintäkter, driftkostnader, investeringar och räntekostnader. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheterna eller förändring i avkastningskrav.

Uppsägningar av hyreskontrakt kan ge högre vakanser och minskade intäkter. Risken för vakanser och bortfall av hyresintäkter bedöms koncernen som låg då koncernen har nytecknade avtal med en genomsnittlig avtalstid på 12,3 år och en god dialog med hyresgästerna.

Ökade driftskostnader som inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal eller oförutsedda och omfattande renoveringsbehov är en annan risk. Detta kan leda till ökade underhållskostnader som i sin tur påverkar kassaflödet negativt. Koncernen minimerar dessa risker genom kontinuerlig kartläggning av fastigheternas skick samt att alla hyresavtal är tecknade med triple-net-avtal vilket innebär en låg risk för ökade underhållskostnader.

Andra tekniska risker såsom konstruktionsfel, skador och föroreningar kan också påverka kassaflöden. Koncernen hanterar dessa risker genom kartläggning samt en aktiv förvaltning samt att samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Moderbolaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för koncernen som helhet, och kan i sådana fall visas genom påverkan på värdet på andelarna i koncernföretag.

Finansiella risker framgår av Not 24.

Finansiering och likviditet

Finansieringen sker genom extern belåning samt kapital från investerare genom ovillkorade aktieägartillskott. För mer information om upplåning och räntor, se Not 24.

Hållbarhet

Hållbarhet är viktigt för koncernen. Förvärvade fastigheter kommer att miljöcertifieras med målsättningen att uppnå en så hög miljöklassning som möjligt. Miljöprofilen stärks även genom att koncernen aktivt arbetar med optimering av befintliga anläggningar i syfte att minimera andel köpt energi.

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr):

		<u>2022/</u> <u>2023</u>	<u>2021/</u> <u>2022</u>	<u>2020/</u> <u>2021</u>	<u>2019/</u> <u>2020</u>	<u>2018/</u> <u>2019</u>
<i><u>Koncernen*</u></i>						
Nettoomsättning**	tkr	484 667	105 394	45 426	28 642	34 619
Resultat efter finansiella poster	tkr	18 165	164 307	60 450	24 150	28 292
Balansomslutning	tkr	2 419 666	2 665 757	2 317 334	117 261	115 588
Soliditet	%	55,2	49,8	50,9	83,6	81,3
<i><u>Moderbolaget</u></i>						
Nettoomsättning	tkr	-	242	270	2	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	-22 105	19 003	-6 149	369	20 153
Balansomslutning	tkr	1 417 963	1 249 039	1 209 069	33 720	71 784
Soliditet	%	74,3	84,0	85,7	53,7	90,6

* 2018/2019 och 2019/2020 är ej omräknade till IFRS.

** Nettoomsättning inkluderar hyresintäkter samt intäkter från fastighetsförsäljning

NyckeltalsdefinitionerSoliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förväntad framtida utveckling

Hotellfastigheter

Bolagets lokaluthyrning av hotellfastigheter planeras att fortlöpa i samma omfattning och inriktning som innevarande år.

Projektutveckling

Under nästkommande verksamhetsår kommer utvecklingen av de förvärvade mark- och exploateringsfastigheterna att fortsätta att planeras genom utsedda projektgrupper för respektive projektutvecklingsfastighet.

Byggnation av bostadsrätter

Det finns inga beslut om produktionsstart för byggnation av bostadsrättslägenheter för nästkommande verksamhetsår.

Moderföretag

Verksamheten förväntas drivas i samma omfattning och med samma inriktning som tidigare.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 029 326 053
Årets resultat	6 124 614
	<hr/>
	kronor 1 035 450 667

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	<hr/> 1 035 450 667
-----------------------	---------------------

2024020500126

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Nettoomsättning	3, 4	484 666 707	105 393 794
Kostnad såld exploateringsfastighet		-306 892 846	-
Övriga intäkter		-	2 736 990
Fastighetskostnader	5	-9 083 477	-5 597 828
Bruttoresultat	3	168 690 384	102 532 956
Administrationskostnader	6	-9 027 253	-16 033 186
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-1 778 250	-2 884 372
Nedskrivning av projektfastigheter	18	-	-1 538 873
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	12	-82 962 670	30 240 333
Rörelseresultat		74 922 211	112 316 858
Finansiella intäkter	7	1 606 295	80 278 737
Finansiella kostnader	8	-58 363 866	-28 288 983
Resultat efter finansiella poster		18 164 640	164 306 612
Resultat före skatt		18 164 640	164 306 612
Skatt på årets resultat	9	6 061 179	-40 125 704
Årets resultat		24 225 819	124 180 908
Övrigt totalresultat			
Omräkningseffekt		-17 770 667	23 821 870
Årets totalresultat		6 455 152	148 002 778

Koncernens rapport över finansiell ställning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 871 912 162	2 024 435 752
Inventarier	13	4 979 213	7 133 429
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	4 690 000	4 690 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	610 000	2 780 000
Uppskjuten skattefordran	16	25 325 517	30 652 300
Derivat	11	45 399 276	48 108 935
Summa anläggningstillgångar		1 952 916 168	2 117 800 416
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	18	327 070 575	462 116 894
Hyses- och kundfordringar	20	839 899	705 155
Övriga fordringar	19	95 835 996	1 905 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 785 121	2 491 819
		430 531 591	467 218 907
Likvida medel		36 218 180	80 737 468
Summa omsättningstillgångar		466 749 771	547 956 375
Summa tillgångar		2 419 665 939	2 665 756 791

Koncernens rapport över finansiell ställning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	17 000 000	17 000 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 023 453 254	1 023 453 255
Balanserat resultat inklusive årets resultat		294 471 351	288 016 195
Summa eget kapital		1 334 924 605	1 328 469 450
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24	966 148 462	1 212 856 644
Uppskjuten skatteskuld	16	23 331 705	34 009 178
Summa långfristiga skulder		989 480 167	1 246 865 822
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24	9 030 830	26 096 529
Leverantörsskulder		1 229 304	24 249 608
Aktuella skatteskulder		309 029	4 898 819
Övriga skulder		60 152 254	9 895 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	24 539 750	25 281 004
Summa kortfristiga skulder		95 261 167	90 421 519
Summa eget kapital och skulder		2 419 665 939	2 665 756 791

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>	<u>Balanserat resultat inklusive årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående balans 2021-09-01	17 000 000	1 023 453 255	140 013 417	1 180 466 672
Årets resultat	-	-	124 180 908	124 180 908
Årets totalresultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23 821 870</u>	<u>23 821 870</u>
Utgående balans 2022-08-31	17 000 000	1 023 453 255	288 016 195	1 328 469 450
Ingående balans 2022-09-01	17 000 000	1 023 453 255	288 016 195	1 328 469 450
Årets resultat	-	-	24 225 819	24 225 819
Årets totalresultat	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-17 770 664</u>	<u>-17 770 664</u>
Utgående balans 2023-08-31	17 000 000	1 023 453 255	294 471 350	1 334 924 605

2024020500129

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		74 922 211	112 316 858
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster/poster som ej ingår i rörelseresultatet:</i>			
Erlagd ränta		-32 614 620	-21 443 038
Erhållen ränta		579 210	408 347
Avskrivningar inventarier	13	1 778 250	2 884 372
Värdetförändring fastigheter	12, 18	82 962 670	-28 701 460
Exploateringsverksamhetens avyttringar		-	-6 640 882
Betald inkomstskatt		-4 716 359	-20 937
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		122 911 362	58 803 260
Förändring av projekt och exploateringsfastigheter		134 693 944	-
Förändring av rörelsefordringar		-98 545 585	131 788 688
Förändring av rörelseskulder		24 141 763	34 600 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten		183 201 484	225 192 578
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	12	-	-103 701 190
Investering i befintliga fastigheter	12, 18	-821 404	-229 541 156
Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter	18	-	-15 085 361
Avyttring av exploateringsfastigheter		-	7 400 000
Avyttring av långsfristiga innehav	15	3 197 085	-
Avyttring av andel i bostadsrättsförening	14	-	5 500 000
Förvärv av inventarier	13	-	-441 027
Förvärv av finansiella tillgångar	15	-	-610 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 375 681	-336 478 734

202402050013

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		-	96 800 000
Återbetalning av lån	24	-225 834 816	-26 623 416
Aktiverade finansieringskostnader		-1 125 275	-1 232 034
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-226 960 091	68 944 550
Årets kassaflöde		-41 382 926	-42 341 606
Omräkningsdiff i likvida medel		-3 136 362	4 683 330
Likvida medel vid årets början		80 737 468	118 395 744
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		36 218 180	80 737 468

2024020500132

Moderbolagets resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Nettoomsättning		-	241 976
Övriga externa kostnader	6	-3 550 405	-8 070 955
Rörelseresultat		-3 550 405	-7 828 979
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	612 621	31 761 595
Finansiella kostnader	8	-19 167 172	-4 929 775
Resultat efter finansiella poster		-22 104 956	19 002 841
Bokslutsdispositioner	10	28 229 570	-6 353 554
Resultat före skatt		6 124 614	12 649 287
Skatt på årets resultat	9	-	-2 274 864
Årets vinst		6 124 614	10 374 423
Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat			

2024020500133

Moderbolagets balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	17	631 233 079	631 233 079
Fordringar hos koncernföretag	27	467 100 000	596 689 429
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 098 333 079</u>	<u>1 227 922 508</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 098 333 079</u>	<u>1 227 922 508</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyres- och kundfordringar		50 391	-
Fordringar hos koncernföretag		268 309 589	16 387 058
Övriga fordringar	19	10 125 825	62 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 942 429	1 162 910
		<u>283 428 234</u>	<u>17 612 856</u>
Likvida medel		<u>36 201 708</u>	<u>3 503 543</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>319 629 942</u>	<u>21 116 399</u>
Summa tillgångar		<u>1 417 963 021</u>	<u>1 249 038 907</u>

2024020500134

Moderbolagets balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	28		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	22	17 000 000	17 000 000
		<u>17 000 000</u>	<u>17 000 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 029 326 053	1 018 951 629
Årets vinst		6 124 614	10 374 423
		<u>1 035 450 667</u>	<u>1 029 326 052</u>
Summa eget kapital		<u>1 052 450 667</u>	<u>1 046 326 052</u>
Obeskattade reserver	23	<u>1 425 178</u>	<u>3 681 010</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	-	150 000 000
Skulder till koncernföretag	29	74 300 000	24 992 761
		<u>74 300 000</u>	<u>174 992 761</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 261	217 813
Skulder till koncernföretag	29	286 796 845	20 684 892
Aktuella skatteskulder		2 274 612	2 274 677
Övriga skulder		33 222	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	656 236	861 702
		<u>289 787 176</u>	<u>24 039 084</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 417 963 021</u>	<u>1 249 038 907</u>

Moderbolagets rapport över förändringar 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	17 000 000	1 024 559 138	-5 607 509	1 035 951 629
Disposition av fg års resultat	-	-5 607 509	5 607 509	-
Årets resultat/Årets totalresultat	-	-	<u>10 374 423</u>	<u>10 374 423</u>
Utgående balans 2022-08-31	17 000 000	1 018 951 629	10 374 423	1 046 326 052
Ingående balans 2022-09-01	17 000 000	1 018 951 629	10 374 423	1 046 326 052
Disposition av fg års resultat	-	10 374 423	-10 374 423	-
Årets resultat/Årets totalresultat	-	-	<u>6 124 614</u>	<u>6 124 614</u>
Utgående balans 2023-08-31	17 000 000	1 029 326 053	6 124 614	1 052 450 667

2024020500135

2024020500136

Kassaflödesanalys för moderbolaget	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 550 405	-7 828 979
<i>Justering för poster som inte ingår i rörelseresultatet:</i>		
Erhållen ränta	8 178 185	140
Erlagd ränta	-6 181 678	-4 682 117
Betald inkomstskatt	-64	-13 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 553 962	-12 524 741
Förändring av rörelsefordringar	-262 012 276	-15 368 922
Förändring av rörelseskulder	293 183 470	20 732 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 617 232	-7 160 744
Investeringsverksamheten		
Förändring i fodringar hos dotterbolag	104 789 755	-165 145
Kassaflöde från investeringsverksamheten	104 789 755	-165 145
Finansieringsverksamheten		
Förändring skulder till kreditinstitut	-150 000 000	-
Förändring skulder till koncern- och intresseföretag	48 291 179	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-101 708 821	0
Årets kassaflöde	32 698 166	-7 325 889
Likvida medel vid årets början	3 503 542	10 829 431
Likvida medel vid årets slut	36 201 708	3 503 542

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Skiab Invest AB har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har Årsredovisningslagen och Rådet för Finansiell Rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De avvikelser som förekommer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av Årsredovisningslagen samt gällande skatteregler.

Nya och ändrade standarder som ej trätt i kraft

För närvarande finns inga förslag på förändringar i redovisningsstandarder som kommer att påverka Skiab Invest i någon nämnvärd omfattning.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i Not 2.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och derivat som värderas till verkligt värde. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader efter balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

Utländsk valuta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK) som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, redovisas i hela kronor.

Resultat och finansiell ställning för koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan omräknas till koncernens rapportvaluta enligt följande:

- Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas till balansdagens kurs
- Intäkter och kostnader för var och en av balansräkningarna omräknas till genomsnittlig valutakurs
- Valutakursdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs

till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Bostadsrätter konsolideras tills man ej längre har bestämmande inflytande.

Förvärv

Vid ett förvärv görs en bedömning om förvärvet utgör ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Ett tillgångsförvärv avser förvärv av en tillgång (en fastighet) utan att innefatta organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv anses vara rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna påverkas av skatterabatten vid efterföljande första värderingstillfälle.

Förvärv av dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Dotterföretagets finansiella rapporter inkluderas i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas med avdrag för eventuella rabatter. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter.

Leasingavtal där leasegivaren i huvudsak behåller alla risker och fördelar med äganderätten klassificeras som operationella. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till koncernens förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal är desamma som för hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden baserat på villkoren i hyresavtalet. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Resultat för sålda projekt- och exploateringsfastigheter sker först när bestämmande inflyttande upphör i de bolag som äger fastigheten.

Intäkter från fastighetsförsäljning avseende en förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, normalt på tillträdesdagen. Resultatet vid försäljning av förvaltningsfastighet redovisas som en realiserad värdeförändring i rapport över totalresultatet. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader utgörs av direkta kostnader kopplade till drift, skötsel, uthyrning och underhåll av fastighetsinnehaven.

Administrationskostnader

Administrationskostnader utgörs av inköpta förvaltningstjänster och konsultarvoden och andra kostnader indirekt kopplade till fastighetsinnehaven.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella poster utgörs av ränteintäkter, räntekostnader, valutakursdifferenser samt derivat. Derivat utgörs av ränteswappar, bolaget betalar en fast ränta samt erhåller en rörlig ränta. Ersättning och betalning av ränta kopplat till derivaten redovisas som räntekostnad. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Derivat

Derivat utgörs av ränteswappar, bolaget betalar en fast ränta samt erhåller en rörlig ränta. Ersättning och betalning av ränta kopplat till derivaten redovisas som räntekostnad. Derivaten redovisas till marknadsvärde. Orealiserad värdeförändring på derivaten redovisas som finansiell intäkt eller finansiell kostnad.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende den aktuella perioden, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Om den uppskjutna skatten uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld och som vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkat redovisat eller skattemässigt resultat, redovisas den däremot inte.

Uppskjutna skatteskulder i koncernen avser i huvudsak differenser mellan fastighetens redovisade värde och skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för avdragsgilla temporära differenser, däribland underskottsavdrag, endast i den mån det är troligt att en beskattningsbar vinst kommer att vara tillgänglig mot vilken de avdragsgilla temporära differenserna kan används. Värderingen av uppskjutna skattefordringar skall bedömas på varje balansdag och justeras i den mån det inte längre är troligt att tillräcklig med skattepliktig vinst kommer att genereras, så att hela eller en del av den uppskjutna skattefordran kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder fastställs till de skattesatser som gäller för den period då tillgången realiserar eller skulden betalas, utifrån skattesatser (och lagstiftning) som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången förutom i de fall bolaget förvärvar eller avyttrar tillgången.

Finansiella tillgångar

IFRS 9 innehåller tre principiella klassificeringskategorier för finansiella tillgångar: Värderade till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultatet. Klassificeringen av finansiella tillgångar enligt IFRS 9 är generellt baserat på företagets affärsmodell för förvaltningen av de finansiella tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången. IFRS 9 eliminerar de tidigare IAS 39-kategorierna investeringar som hålls till förfall, lånefordringar och kundfordringar, samt finansiella tillgångar som kan säljas. Den kategori som är tillämplig för Skiab Invest AB avseende finansiella tillgångar är upplupet anskaffningsvärde, förutom derivat som går i kategorin verkligt värde via resultatet.

En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehåller i syfte att erhålla avtalsenliga kassaflöden och den ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Kund- och hyresfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering och till det belopp som beräknas inflyta, det vill säga efter avdrag för osäkra fordringar. För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Likvida medel samt övriga fordringar med kort löptid redovisas till nominellt värde. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller företaget inte längre har kontroll över den.

Finansiella skulder

IFRS 9 behåller i stort de befintliga kraven i IAS 39 för klassificering och värdering av finansiella skulder. Finansiella skulder värderas enligt IFRS till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultatet. Detta gäller främst för koncernens räntebärande skulder. Leverantörsskulder och andra korta rörelseskulder som utgör finansiella skulder redovisas med anledning av den korta löptiden till nominellt värde. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Ingen värdering av finansiella skulder till verkligt värde har gjorts i Skiab Invest AB:s koncernredovisning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehåller i syfte att erhålla ekonomiska fördelar i verksamheten, genom hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Även fastigheter under uppförande som avses att användas som förvaltningsfastigheter när de är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktions- och anskaffningskostnader. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter till sina respektive verkliga värden och orealiserade värdeförändringar redovisas i Rapporten över totalresultat. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. För värderingsmetoder, se Not 11.

Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet "Intäkter". Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i den period utgiften uppkommer. Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med utgiften kommer att erhållas av koncernen och därmed är värderingshöjande, samt att utgiften kan fastställas med tillförlitlighet.

Inventarier

Övriga materiella anläggningstillgångar i verksamheten utgörs av inventarier som används främst i hotell- och restaurangverksamheterna. Dessa redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår, förutom inköpspriset, även utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen. Avskrivningar görs linjärt över tillgångens bedömda ekonomiska livslängd vilken bedöms till 5-10 år.

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Projekt- och exploateringsfastigheter

Projekt- och exploateringsfastigheter (byggrätter) klassificeras som omsättningstillgångar (handelsvaror) då deras redovisade värden kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom fortlöpande användning i verksamheten.

Projekt- och exploateringsfastigheter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde minskat med försäljningskostnader (nettoförsäljningsvärde) vid tidpunkt för värdering. Verkligt värde uppgår till överlåtelsepriset i samband med förvärv av dessa tillgångar.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det innebär att rörelseresultat justeras för transaktioner som inte medför in- och/eller utbetalning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderföretagets årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer som utarbetats av Rådet för finansiell rapportering. RFR2 innebär att moderbolag i årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt som detta är möjligt inom ramen för ÅRL och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består av försäljning av förvaltningstjänster samt vidarefakturerade kostnader.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Koncernbidrag från och till dotterföretag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition. Utdelningar redovisas som skuld efter det att stämman godkänt utdelning. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i moderbolaget fullt ut utan bolaget tillämpar anskaffningsvärdemetoden i enlighet med ÅRL. Samtliga finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, d.v.s. netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar av förlustreserv som gjorts enligt ovanstående metoder har inte påvisat några materiella belopp.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt bedömning av marknadens avkastningskrav. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/- 5-10 procent.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan utnyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Då det enligt styrelsen och verkställande direktören kan påvisas att bolagen kommer att generera skattemässiga vinster har uppskjutna skattefordran värderats för de norska bolagen. Vid varje bokslut görs en ny bedömning baserat på företagets ekonomiska utveckling.

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under räkenskapsåret har styrelsen och verkställande direktören gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Not 3 Bruttoresultat per rörelsegren

	2022/2023	2022/2023	2022/2023
	Fastighetsförvaltning	Projektexploatering	Total
Nettoomsättning	118 807 707	365 859 000	484 666 707
Kostnader såld exploateringsfastighet		-306 892 846	-306 892 846
Övriga intäkter			
Fastighetskostnader	<u>-9 083 477</u>	<u>-</u>	<u>-9 083 477</u>
Bruttoresultat per rörelsegren	109 724 230	58 966 154	168 690 384

	2021/2022	2021/2022	2021/2022
	Fastighetsförvaltning	Projektexploatering	Total
Nettoomsättning	98 752 912	6 640 882	105 393 794
Kostnader såld exploateringsfastighet			
Övriga intäkter	2 736 990		2 736 990
Fastighetskostnader	<u>-5 597 828</u>	<u>-</u>	<u>-5 597 828</u>
Bruttoresultat per rörelsegren	95 892 074	6 640 882	102 532 956

Not 4 Operationella leasingavtal

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leaseingbetalningarna är som följer i tabellen nedan.

	Koncernen	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Förfaller till betalning inom ett år	114 599 405	109 345 483
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	451 524 655	430 952 281
Förfaller till betalning senare än fem år	1 186 383 085	1 250 788 065
	<u>1 752 507 145</u>	<u>1 791 085 829</u>

Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har en kvarvarande hyresperiod om 0-24 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

Not 5 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Drift	-4 972 789	-3 097 649
Underhåll	-148 846	-87 052
Fastighetsskatt	-3 961 842	-1 996 956
Övriga fastighetskostnader	-	-416 171
Summa	<u>-9 083 477</u>	<u>-5 597 828</u>

Not 6 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
<u>QRev AB</u>				
Revisionsuppdraget	945 281	1 053 750	460 000	418 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	150 000	-	150 000
Summa	<u>945 281</u>	<u>1 203 750</u>	<u>460 000</u>	<u>568 000</u>
<u>KPMG AS</u>				
Revisionsuppdraget	725 612	1 930 341	-	-
Skatterådgivning	-	126 601	-	-
Summa	<u>725 612</u>	<u>2 056 942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ränteintäkter, bank	579 210	408 347	612 621	140
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	-	48 108 935	-	-
Valutakursdifferenser	-	31 761 455	-	31 761 455
Försäljning av långfristiga värdepappersinnehav	1 027 085	-	-	-
Summa	1 606 295	80 278 737	612 621	31 761 595

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Räntekostnader, lån	-47 686 349	-22 087 013	-4 006 039	-2 636 045
Räntekostnader, derivat	11 368 666	-2 051 539	11 368 666	-2 051 539
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-2 709 660	-	-	-
Räntekostnader, övriga	-	-7 198	-497 998	-36 853
Valutakursdifferenser	-18 345 293	-3 788 776	-24 799 674	-
Övrigt	-991 230	-354 457	-1 232 127	-205 339
Summa	-58 363 866	-28 288 983	-19 167 172	-4 929 776

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Aktuell skatt	-126 569	-4 917 673	-	-2 274 864
Uppskjuten skatt	6 187 748	-35 208 031	-	-
Skatt på årets resultat	6 061 179	-40 125 704	0	-2 274 864
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	18 164 640	164 306 614	6 124 614	12 649 287
<i>Skatt beräknad enligt gällande skattesats</i>				
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkter	-3 741 916	-33 847 162	-1 261 670	-2 605 753
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	12 358 607	948 426	-	-
Nyttjat underskott	-15 221	-1 348 679	-24 802	-856 188
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	243 049	2 097 426	-	1 187 077
Övrigt	-	-6 393 999	-	-
Skatteeffekt av utländsk skattesats	-940 322	-381 994	-	-
Skatteeffekt av räntor	196 172	-1 174 329	-	-
Skatteeffekt årets underskott	-2 039 190	-	1 286 472	-
Skatteeffekt årets underskott	-	-25 393	-	-
Redovisad skatt	6 061 179	-40 125 704	0	-2 274 864

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Erhållet koncernbidrag	26 989 798	-
Lämnat koncernbidrag	-1 016 060	-3 681 010
Avsättning periodiseringsfond	-	-2 672 544
Återföring periodiseringsfond	2 255 832	-
Summa	28 229 570	-6 353 554

Not 11 Derivat

	Koncernen	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Ingående balans	48 108 936	-
Årets värdeförändring	-2 709 660	48 108 935
Utgående balans	45 339 276	48 108 935

Ränteswapparna löper med slutdatum under åren 2024, 2026 och 2028 se även not 24.

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	2 024 435 752	1 709 633 704
Omklassificering	-	9 447 664
Förvärv av fastigheter	-	103 701 190
Investeringar befintliga fastigheter	821 406	73 124 855
Orealiserad värdeförändring	-82 962 670	30 240 333
Valutakursdifferenser	-70 382 326	98 288 006
Verkligt värde vid årets slut	1 871 912 162	2 024 435 752

Värderingsmetod

Ca 99 % av marknadsvärdet avseende fastigheter har värderats av oberoende extern part.

Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 avser när det fastställda värdet till väsentlig del baseras på information som inte är observerbar.

Värderingen baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden i kassaflödesvärderingarna är upp till 25 år. Varje enskilt värderingsobjekt (fastighet) värderas för sig utan hänsyn till portfölj effekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftsnetto, bedömda investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut. Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader.

Antagande om framtida kassaflöden har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med den aktuella fastigheten

Värderingsantagande**Svenska fastigheter****Norska fastigheter**

Inflationsantagande

2,0 - 9,3 %

1,8 - 4.6%

Kalkylperiod

10 - 25 år

13 - 21 år

Direktavkastningskrav, snitt

6.71 %

5.45 %

Kalkylränta

7,1 - 9.3%

7,18 - 8,56 %

Alla fastigheter

Långsiktig vakans

0 %

Hyresantagande

Befintlig hyra och marknadshyra

Drifts- och underhållskostnader

Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet

Känslighetsanalys**Påverkan på värde, Mkr****Förändring****Värdetförändring, Mkr**

Direktavkastningskrav

+/- 0,25%-enheter

-78.1/+85.8

Not 13 Inventarier

	Koncernen	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 173 986	38 470 100
Genom förvärv av dotterbolag	-	3 948 214
Omklassificeringar	-	639 914
Försäljningar och utrangeringar	-	-3 893 044
Valutakursdifferenser	-2 035 316	3 008 802
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 138 670	42 173 986
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 040 558	-30 158 912
Genom förvärv av dotterbolag	-	-3 507 187
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	3 893 044
Årets avskrivningar	-1 778 251	-2 884 372
Valutakursdifferenser	1 659 351	-2 383 130
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 159 458	-35 040 557
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	4 979 212	7 133 429

Not 14 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 690 000	8 130 746
Avyttrad andel i bostadsrätt under året	-	-3 440 746
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisade andelar	4 690 000	4 690 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Tillkommande värdepapper	2 780 000	610 000
Omklassificering	-	2 170 000
Försäljning	-2 170 000	-
	<u>610 000</u>	<u>2 780 000</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		
	<u>610 000</u>	<u>2 780 000</u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde, totalt	<u>610 000</u>	<u>2 780 000</u>
Varav noterade aktier		

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	2023-08-31	2022-08-31
<i>Uppskjuten skattefordran avseende:</i>		
Skattemässiga underskott	25 325 517	30 653 100
Summa	<u>25 325 517</u>	<u>30 653 100</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:</i>		
Obeskattade reserver	-1 028 366	-1 690 809
Räntederivat	-9 352 251	-9 910 441
Förvaltningsfastigheter	-12 951 088	-22 407 928
Summa	<u>-23 331 705</u>	<u>-34 009 178</u>

Not 17 Andelar i koncernföretag

	<u>Org.nr.</u>	<u>Säte</u>	<u>Ägarandel kapital %</u>	<u>Ägarandel röster %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Redovisat värde 2023-08-31</u>	<u>Redovisat värde 2022-08-31</u>
Direkt ägda dotterbolag							
Skiab Projektfastigheter AB	559260-0430	Sälen	100	100	50 000	286 629 425	286 629 425
Skiab Sverigefastigheter AB	559260-0422	Sälen	100	100	50 000	122 910 000	122 910 000
Skiab Norgefastigheter AS	927 033 402	Oslo	100	100	3 000	221 693 654	221 693 654
Indirekt ägda dotterbolag							
Skistar Lodge Hundfjället AB	556086-0990	Sälen	100	100	42 000		
Lodge Lindvallen AB	559304-5601	Sälen	100	100	500		
Blästervallen Fastighets AB	556702-2875	Härjedalen	100	100	80 000		
Åre Sadeln Invest AB	556751-7221	Åre	100	100	1 000		
Åre Invest AB	556535-3579	Åre	100	100	100 000		
Björnrike Fastighets AB	559304-5585	Sälen	100	100	500		
Lindvallen Sportfastighet Förvaltning AB	559304-5619	Sälen	100	100	500		
Tegefjäll Fastighets AB	559304-5577	Sälen	100	100	500		
Skiab Lodge Åre AB	559304-5569	Sälen	100	100	500		
Timmerbyn Village Lindvallen AB	559304-5593	Sälen	100	100	500		
Skiab Skalspasset AB	559370-4595	Sälen	100	100	25 000		
Ski Lodge Skalspasset AB	556967-3345	Sälen	100	100	816		
Lovely Lodge Restaurangfastigheter AB	556967-8468	Sälen	100	100	986		
Vemdalen Ski Lodge Fastighets AB	556951-4804	Sälen	100	100	500		
Skalspasset Bergsgården AB	559373-7561	Sälen	100	100	500		
Mountain Resort Trysil AS	996 284 115	Trysil	100	100	2 400 000		
Skiab Invest AS	915 659 454	Trysil	100	100	20 000		
Trysil Hotellutvikling AS	987 054 409	Trysil	100	100	181 818		
Trysill Suiters AS	991 276 068	Trysil	100	100	100 000		
Hemsedal Alpin Hotell AS	985 289 085	Hemsedal	100	100	1 000		
Summa						631 233 079	631 233 079
						Moderbolaget	
						<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden						631 233 079	631 233 079
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde						631 233 079	631 233 079
Utgående redovisat värde						631 233 079	631 233 079

Not 18 Projekt- och exploateringsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	462 116 894	304 671 713
Omklassificeringar	-	-10 087 578
Förvärv av fastighet	55 000 000	15 085 361
Investeringar i befintliga fastigheter	6 364 619	156 416 301
Avyttringar av fastigheter	-196 058 564	-2 818 372
Nedskrivningar	-	-1 538 873
Valutakursförändringar	-352 374	388 342
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	327 070 575	462 116 894
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde	327 070 575	462 116 894

Not 19 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
<i>Övriga kortfristiga fordringar utgörs av:</i>				
	-	-	-	-
Fordringar bostadsrättsförening	94 965 008	-	10 125 825	-
Övriga fordringar	870 988	1 905 039	-	62 888
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	95 835 996	1 905 039	10 125 825	62 888

Not 20 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Hyres- och kundfordringar	1 463 573	1 274 529
Avsättning för osäkra fordringar	-623 674	-569 374
	<hr/>	<hr/>
Summa	839 899	705 155

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Förutbetalad försäkring	-	634 297	-	-
Förutbetalad fastighetsskatt	1 345 600	1 241 392	-	-
Upplupna ränteintäkter	3 803 102	-	3 803 102	-
Övriga poster	1 636 419	616 130	1 139 327	1 162 910
Summa	6 785 121	2 491 819	4 942 429	1 162 910

Not 22 Antal aktier

	Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	170 000	170 000
Vid årets slut	170 000	170 000

Not 23 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Periodiseringsfond	1 425 178	3 681 010
Summa	1 425 178	3 681 010

Not 24 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	966 148 462	1 212 856 644	-	150 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	9 030 830	26 096 529	-	-
Summa	975 179 292	1 238 953 173	0	150 000 000

Finansiell riskhantering

Skiab Invest AB utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa risker hanteras inom ramen för den finansstrategi som finns. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen.

Koncernens verksamhet finansieras främst genom facilitetslån hos kreditinstitut och investerarkapital. Räntekostnader är därför en av koncernens större kostnadsposter. Koncernen och moderbolagets finansiella skuld utgörs av lån från kreditinstitut samt interna skulder. Därutöver har koncernen huvudsakligen övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder som utgör finansiella instrument.

Ränterisk

Ränterisken definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar koncernens räntekostnader. Räntekostnaderna påverkas, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt vilken strategi koncernen väljer för bindningstider på räntorna. Koncernens finansstrategi är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar.

Koncernens lån från kreditinstitut löper med ränta enligt STIBOR/NIBOR 3M plus en fast räntemarginal. Den genomsnittliga räntan på balansdagen uppgick till 5.64 %.

Bolaget skyddar delvis ränterisken genom räntederivat (marknadsvärde se not 10), nominellt värde på underliggande räntederivat uppgår till ca 588 miljoner, motsvarande ca 60 % av utestående skulder till kreditinstitut.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Likviditeten bevakas löpande och större kassaflödespåverkande poster analyseras för att verifiera behovet av kapital.

Refinansierings- och kapitalhanteringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader. Låg belåningsgrad till kreditinstitut och långa kreditlöften begränsar denna risk och innebär även mindre räntekänslighet. Koncernen är också föremål för ett antal så kallade covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom finansiella nyckeltal och andra finansiella och icke-finansiella resultatmått kopplade till koncernens konsoliderade resultat- och balansräkning. Koncernen uppfyllde alla sådana covenants per den 31 augusti 2023 och under räkenskapsåret och fram till avgivandet av årsredovisning.

Valutarisk

Skiab äger fastigheter via dotterbolag i Norge. De norska bolagen har huvudsakligen intäkter och kostnader i NOK. Koncernen påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Koncernen är via nettoinvesteringar i utlandet exponerad mot NOK.

<u>Förfallostruktur</u>	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
< 1 år	9 030 830	26 096 529
1-2 år	9 952 046	10 323 224
2-3 år	956 196 416	1 202 533 420
3-4 år	-	-
4-5 år	-	-
> 5 år	-	-
Summa	975 179 292	1 238 953 173

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Förutbetalda hyror	10 138 707	9 458 147	-	-
Upplupna räntor, lån	9 426 645	5 982 943	201 186	626 864
Övriga poster	4 974 397	9 839 914	455 050	234 838
Summa	24 539 749	25 281 004	656 236	861 702

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 162 212 791	1 211 520 076	-	-
Pantsatta aktier i koncernföretag	876 452 160	872 255 270	631 233 079	631 233 079
Pantsatta konton hos banken	-	2 447 741	-	-
Summa	2 038 664 951	2 086 223 087	631 233 079	631 233 079
Eventalförpliktelser				
Borgenförbindelser	-	-	976 100 508	1 073 179 868
Summa	0	0	976 100 508	1 073 179 868

Koncernen har även ingått pantavtal avseende hyresavtal med hyresgästen rörande fastigheter i 5 dotterbolag.

Not 27 Fordringar hos koncernföretag

	Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	596 689 429	564 762 828
- Valutakursdifferenser	-24 204 020	31 926 601
- Tillkommande fordringar	26 989 798	-
- Avgående fordringar	-59 120 195	-
- Omklassificeringar m m	-73 255 012	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	467 100 000	596 689 429
Utgående redovisat värde	<u>467 100 000</u>	<u>596 689 429</u>

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 029 326 053
Årets resultat	6 124 614
	<hr/>
kronor	1 035 450 667

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	kronor	1 035 460 667
		<hr/>

Not 29 Skulder till koncernföretag

Företagets skulder till koncernföretag redovisas under följande poster i balansräkningen:

	Moderbolaget	
	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till koncernföretag	74 300 000	24 992 761
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till koncernföretag	<u>286 796 845</u>	<u>20 684 892</u>
Summa	361 096 845	45 677 653
<i>Förfallotider</i>		
Förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	286 796 845	20 684 892
Förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	<u>74 300 000</u>	<u>24 992 761</u>
Summa	361 096 845	45 677 653

Not 30 Händelser efter balansdagen

Det finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Malung-Sälen per datum som framgår av våra digitala signaturer nedan

Matilda Öberg

Matilda Öberg
Verkställande direktör

Lars-Göran Dahl

Lars-Göran Dahl
Styrelseordförande

Göran Linder

Göran Linder

Niclas Winkvist

Niclas Winkvist

Martin Almgren

Martin Almgren

Vår revisionsberättelse har lämnats per datum som framgår av vår digitala signatur nedan

Qrev AB

Anders Hvittfeldt

Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: DF140CA7B2FC4124B60F64E5D6416462
 Subject: Complete with DocuSign: Årsredovisning - Skiab Invest AB 2022_23 Slutlig.pdf
 Source Envelope:
 Document Pages: 36
 Certificate Pages: 5
 AutoNav: Enabled
 EnvelopeId Stamping: Enabled
 Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
 Matilda Öberg
 Stureplan 3
 Box 7795
 Stockholm, Stockholm 103 96
 matilda.oberg@newsec.se
 IP Address: 185.183.147.202

Record Tracking

Status: Original
 Dec 21, 2023 | 16:12

Holder: Matilda Öberg
 matilda.oberg@newsec.se

Location: DocuSign

Signer Events

Anders Hvittfeldt
 anders.hvittfeldt@qrev.se
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Signature*Anders Hvittfeldt*

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 62.13.10.122

Timestamp

Sent: Dec 21, 2023 | 16:15
 Viewed: Dec 21, 2023 | 16:21
 Signed: Dec 22, 2023 | 12:30

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: Dec 21, 2023 | 16:21
 ID: b3154f0e-e38a-479b-acfb-bcdf76c803b0

Göran Linder
 Goran.Linder@peab.se
 Business area manager project development
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Göran Linder

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 78.69.188.147
 Signed using mobile

Sent: Dec 21, 2023 | 16:15
 Viewed: Dec 21, 2023 | 21:45
 Signed: Dec 21, 2023 | 21:45

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: May 22, 2021 | 11:18
 ID: c770003a-27be-410f-a870-ed5393204e03

Lars-Göran Dahl
 lgd@skistar.com
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Lars-Göran Dahl

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 195.67.11.139

Sent: Dec 21, 2023 | 16:15
 Viewed: Dec 21, 2023 | 17:19
 Signed: Dec 21, 2023 | 17:19

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: Dec 21, 2023 | 17:19
 ID: 565ef153-7136-4194-9a54-9b875848dcbb

Martin Almgren
 martin.almgren@skistar.com
 CFO
 SkiStar AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)

Martin Almgren

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 195.67.11.139

Sent: Dec 21, 2023 | 16:15
 Viewed: Dec 22, 2023 | 11:16
 Signed: Dec 22, 2023 | 11:17

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: Dec 22, 2023 | 11:16
 ID: d69f8b47-f902-4d5a-9718-f2cc648f238b

2024020500157

2024020500158

Signer Events

Matilda Öberg
matilda.oberg@newsec.se
Head of Corporate real estate
Newsec Advisory Sweden AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

Matilda Öberg

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 185.183.147.202

Timestamp

Sent: Dec 21, 2023 | 16:15
Viewed: Dec 21, 2023 | 16:15
Signed: Dec 21, 2023 | 16:15

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Niclas Winkvist
niclas.winkvist@peab.se
CFO
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Niclas Winkvist

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 193.45.95.20

Sent: Dec 21, 2023 | 16:15
Viewed: Dec 21, 2023 | 16:42
Signed: Dec 21, 2023 | 16:44

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: Dec 21, 2023 | 16:42
ID: 19438393-14b7-4fb3-8d73-0b833809aac8

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	Dec 21, 2023 16:15
Certified Delivered	Security Checked	Dec 21, 2023 16:42
Signing Complete	Security Checked	Dec 21, 2023 16:44
Completed	Security Checked	Dec 22, 2023 12:30

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2024020500159

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Newsec AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Newsec AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: sofia.akerberg@newsec.com

To advise Newsec AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at sofia.akerberg@newsec.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Newsec AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to sofia.akerberg@newsec.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Newsec AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to sofia.akerberg@newsec.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Newsec AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Newsec AB during the course of your relationship with Newsec AB.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Skiab Invest AB
Org.nr. 556848-5220

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skiab Invest AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skiab Invest AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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.

Mora den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Qrev AB

Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

QREV AB 559313-2722 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS HVITTFELDT

Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor

2023-12-22 11:29:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 62.13.10.122

2024020500164