

Bolagsverket

2023 -01- 30

Skiab Invest AB
Org nr 556848-5220

2023013100036

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

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 årsstämman den 2023-01-10.

Arsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malung-Sälen den 2023-01-10


Matilda Öberg

Skiab Invest AB
Org nr 556848-5220

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

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 teckade hyresavtal med Skistar AB och Skistar Norge AS. I koncernen ingår sammanlagt 29 bolag varav 11 bolag direktäger förvaltningsfastigheter. Totalt förvaltar koncernen uthyrningsbar yta om 96 401 kvm med ett marknadsvärde om ca 2 486 Mkr fördelat på elva hotell- och restaurangfastigheter och åtta projekt- och exploateringsfastigheter.

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 % 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 två hotellfastigheter, en fastighet med restaurang och kommersiella lokaler och en mark- och exploateringsfastigheter i Vemdalen i svenska fjällen. Samtliga förvärv har klassats som tillgångsförvärv.

Finansiering

Under året har lån för cirka 16,8 Mkr omförhandlats och i samband med förvärven har nya lån om 80 Mkr tecknats.

Verksamhet

Byggnationen av Skistar Lodge Hundfjället slutfördes under räkenskapsåret och öppnade upp för hotellgäster under december 2021. Skistar Lodge Hundfjället avser en byggnad i flera våningsplan med totalt ca 18 650 kvm uthyrningsbar yta, 153 rum/lägenheter med totalt 800 bäddar och därtill kommersiella lokaler för butik och restaurang.

Bostadsrätterna i två bostadsrättsföreningar i Sadelbyn i Åre med totalt 48 lägenheter färdigställdes under räkenskapsåret där lägenhetsinnehavarna tillträder i två omgångar under december 2021. Den sista etappen i Sadelbyn produktionsstartades under året och innefattar 42 lägenheter där alla är sålda med bindande förhandsavtal och tillträde sker under december 2022 / februari 2023.

Den första etappen i Timmerbyn Village i Sälen produktionsstartades under året och omfattar 20 lägenheter där alla är sålda med bindande förhandsavtal och tillträde sker under december 2022 / februari 2023.

Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 98 753 Tkr och intäkter från fastighetsförsäljning uppgick till 6 641 Tkr. Rörelseresultatet uppgick till 112 317 Tkr och balansomslutningen uppgick till 2 665 757 Tkr för räkenskapsåret.

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -7 829 Tkr. Resultatet belastas med kostnader för administrativa tjänster. Balansomslutningen uppgick till 1 244 012 Tkr.

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 som låg då koncernen har nytecknade avtal med en genomsnittlig avtalstid på 14,3 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>2021/</u> <u>2022</u>	<u>2020/</u> <u>2021</u>	<u>2019/</u> <u>2020</u>	<u>2018/</u> <u>2019</u>	<u>2017/</u> <u>2018</u>
<u>Koncernen*</u>						
Intäkter**	tkr	105 394	45 426	28 642	34 619	3 682
Resultat efter finansiella poster	tkr	164 307	60 450	24 150	28 292	2 493
Balansomslutning	tkr	2 665 757	2 317 334	117 261	115 588	171 068
Soliditet	%	49,8	50,9	83,6	81,3	54,3
<u>Moderbolaget</u>						
Nettoomsättning	tkr	242	270	2	-	-
Resultat efter finansiella poster	tkr	19 003	-6 149	369	20 153	-47
Balansomslutning	tkr	1 249 039	1 209 069	33 720	41 784	58 692
Soliditet	%	84,0	85,7	53,7	90,6	29,5

* 2017/2018, 2018/2019 och 2019/2020 är ej omräknade till IFRS.

** Intäkter inkluderar hyresintäkter samt intäkter från fastighetsförsäljning

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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 exploateringsfastigheter att startas upp genom utsedda projektgrupper för respektive projektutvecklingsfastighet.

Byggnation av bostadsrätter

Byggnationen av den andra etappen av bostadsrättsföreningarna i Timmerbyn Village i Sälen med 26 bostadsrättslägenheter planeras starta under våren 2023.

Moderföretag

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 018 951 629
Årets resultat	10 374 423
	<hr/>
	kronor 1 029 326 052

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 029 326 052
	<hr/>

Koncernens rapport över totalresultat	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Hysesintäkter	3	98 752 912	17 636 029
Intäkter från fastighetsförsäljning		6 640 882	27 790 249
Övriga intäkter		2 736 990	6 438 710
Fastighetskostnader	4	-5 597 828	-1 194 771
Driftnetto		102 532 956	50 670 217
Administrationskostnader	5	-16 033 186	-7 218 226
Övriga rörelsekostnader		-	-569 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-2 884 372	-450 233
Nedskrivning av projektfastigheter	18	-1 538 873	-
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	11	30 240 333	21 396 323
Rörelseresultat		112 316 858	63 828 881
Finansiella intäkter	6	80 278 737	445 672
Finansiella kostnader	7	-28 288 983	-3 824 469
Resultat efter finansiella poster		164 306 612	60 450 084
Resultat före skatt		164 306 612	60 450 084
Skatt på årets resultat	8	-40 125 704	-1 484 109
Årets resultat		124 180 908	58 965 975
Övrigt totalresultat			
Omräkningseffekt		23 821 870	-
Årets totalresultat		148 002 778	58 965 975

Koncernens rapport över finansiell ställning		Not	2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Derivat	10		48 108 935	-
Förvaltningsfastigheter	11		2 024 435 752	1 709 633 704
Inventarier	12		7 133 429	8 311 188
Andelar i bostadsrättsföreningar	13		4 690 000	8 130 746
Andelar i intresseföretag	14		-	2 170 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15		2 780 000	-
Uppskjuten skattefordran	16		30 652 300	31 341 417
			<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar			2 117 800 416	1 759 587 055
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Projekt- och exploateringsfastigheter	18		462 116 894	304 671 713
Hyses- och kundfordringar	19		705 155	10 532 872
Övriga fordringar	20		1 905 039	122 592 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21		2 491 819	1 554 559
			<hr/>	<hr/>
			467 218 907	439 351 166
Likvida medel			80 737 468	118 395 744
			<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar			547 956 375	557 746 910
			<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar			2 665 756 791	2 317 333 965

Koncernens rapport över finansiell ställning		Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder				
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital	22		17 000 000	17 000 000
Övrigt tillskjutet kapital			1 023 453 255	1 023 453 255
Balanserat resultat inklusive årets resultat			288 016 195	140 013 417
Summa eget kapital			1 328 469 450	1 180 466 672
<i>Långfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	24		1 212 856 644	1 106 175 000
Uppskjuten skatteskuld	16		34 009 178	1 334 303
Summa långfristiga skulder			1 246 865 822	1 107 509 303
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Skulder till kreditinstitut	24		26 096 529	9 600 000
Leverantörsskulder			24 249 608	4 912 550
Aktuella skatteskulder			4 898 819	2 082
Övriga skulder			9 895 559	2 851 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26		25 281 004	11 991 658
Summa kortfristiga skulder			90 421 519	29 357 990
Summa eget kapital och skulder			2 665 756 791	2 317 333 965

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 2020-09-01	17 000 000	-	81 047 442	98 047 442
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Erhållna aktieägartillskott	-	1 023 453 255	-	1 023 453 255
Årets resultat	-	-	58 965 975	58 965 975
Årets totalresultat	-	-	-	-
Utgående balans 2021-08-31	17 000 000	1 023 453 255	140 013 417	1 180 466 672
Ingående balans 2020-09-01	17 000 000	1 023 453 255	140 013 417	1 180 466 672
Årets resultat	-	-	124 180 908	124 180 908
Årets totalresultat	-	-	23 821 870	23 821 870
Utgående balans 2021-08-31	17 000 000	1 023 453 255	288 016 195	1 328 469 450

Kassaflödesanalys för koncernen	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		112 316 858	63 828 881
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster/poster som ej ingår i rörelseresultatet:</i>			
Erlagd ränta		-21 443 038	-713 194
Erhållen ränta		408 347	445 672
Avskrivningar inventarier	12	2 884 372	450 233
Värdeförändring fastigheter	11, 18	-28 701 460	-21 396 323
Exploateringsverksamhetens avyttringar		-6 640 882	-27 790 249
Betald inkomstskatt		-20 937	-397 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		58 803 260	14 427 635
Förändring av rörelsefordringar		131 788 688	-103 991 570
Förändring av rörelseskulder		34 600 630	15 680 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten		225 192 578	-73 883 451
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	11	-103 701 190	-1 678 609 467
Investering i befintliga fastigheter	11, 18	-229 541 156	-21 349 063
Förvärv av projekt- och exploateringsfastigheter	18	-15 085 361	-286 496 116
Avyttring av exploateringsfastigheter		7 400 000	27 862 249
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	165 943
Avyttring av andel i bostadsrättsförening	13	5 500 000	-
Förvärv av inventarier	12	-441 027	-8 430 149
Förvärv av finansiella tillgångar	15	-610 000	-
Utdelning av finansiella tillgångar	14	-	155 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-336 478 734	-1 966 701 603

Kassaflödesanalys för koncernen

Not

**2021-09-01
-2022-08-31**

**2020-09-01
-2021-08-31**

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	96 800 000	1 115 775 000
Återbetalning av lån	-26 623 416	-17 400 000
Amortering av räntebärande skulder	-	-600 000
Erhållna aktieägartillskott	-	1 023 453 255
Aktiverade finansieringskostnader	-1 232 034	-

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

68 944 550 2 121 228 255

Årets kassaflöde

-42 341 606 80 643 201

Omräkningsdiff i likvida medel

4 683 330 -

Likvida medel vid årets början

118 395 744 37 752 543

Likvida medel vid årets slut

80 737 468 118 395 744



Moderbolagets resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Nettoomsättning		241 977	270 002
Övriga externa kostnader	5	-8 070 955	-6 175 310
Rörelseresultat		-7 828 978	-5 905 308
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-	155 000
Finansiella intäkter	6	31 761 595	-
Finansiella kostnader	7	-4 929 776	-398 448
Resultat efter finansiella poster		19 002 841	-6 148 756
Bokslutsdispositioner	9	-6 353 554	541 247
Resultat före skatt		12 649 287	-5 607 509
Skatt på årets resultat	8	-2 274 864	-
Årets resultat		10 374 423	-5 607 509
Övrigt totalresultat överensstämmer med årets resultat			

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	17	631 233 079	631 233 079
Fordringar hos koncernföretag		596 689 429	564 762 828
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 227 922 508</u>	<u>1 195 995 907</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 227 922 508</u>	<u>1 195 995 907</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		16 387 058	2 243 618
Övriga fordringar	20	62 888	316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 162 910	-
		<u>17 612 856</u>	<u>2 243 934</u>
Likvida medel		<u>3 503 543</u>	<u>10 829 431</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>21 116 399</u>	<u>13 073 365</u>
Summa tillgångar		<u>1 249 038 907</u>	<u>1 209 069 272</u>

Moderbolagets balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
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		1 018 951 629	1 024 559 138
Årets resultat		10 374 423	-5 607 509
		<u>1 029 326 052</u>	<u>1 018 951 629</u>
Summa eget kapital		<u>1 046 326 052</u>	<u>1 035 951 629</u>
Obeskattade reserver	23	<u>3 681 010</u>	-
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	150 000 000	150 000 000
Skulder till koncernföretag	25	24 992 761	22 320 217
		<u>174 992 761</u>	<u>172 320 217</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		217 813	-
Skulder till koncernföretag	25	20 684 892	-
Aktuella skatteskulder		2 274 677	13 597
Övriga skulder		-	280 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	861 702	502 843
		<u>24 039 084</u>	<u>797 427</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 249 038 907</u>	<u>1 209 069 273</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 2020-09-01	17 000 000	900 056	205 827	18 105 883
Disposition av fg års resultat	-	205 827	-205 827	-
Erhållna aktieägartillskott	-	1 023 453 255	-	1 023 453 255
Årets resultat/Årets totalresultat	-	-	-5 607 509	-5 607 509
Utgående balans 2021-08-31	17 000 000	1 024 559 138	-5 607 509	1 035 951 629
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	-	-	10 374 423	10 374 423
Utgående balans 2022-08-31	17 000 000	1 018 951 629	10 374 423	1 046 326 052

Kassaflödesanalys för moderbolaget	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 828 979	-5 905 308
<i>Justering för poster som inte ingår i rörelseresultatet:</i>			
Erhållen ränta		140	-
Erlagd ränta		-4 682 117	-
Betald inkomstskatt		-13 785	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-12 524 741	-5 905 308
Förändring av rörelsefordringar		-15 368 922	-
Förändring av rörelseskulder		20 732 919	7 103 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 160 744	1 198 680
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	17	-	-139 000
Avyttring av intressebolag		-	3 100 000
Avyttring av dotterbolag	17	-	28 235 000
Förändring i fodringar hos dotterbolag		-165 145	-
Erhållna aktieägartillskott		-	1 023 453 255
Lämnade aktieägartillskott	17	-	-631 094 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-165 145	423 555 176
Finansieringsverksamheten			
Utlåning investeringar i dotterbolag		-	-564 762 828
Upptagna lån		-	150 000 000
Erhållen utdelning		-	155 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	-414 607 828
Årets kassaflöde		-7 325 889	10 146 028
Likvida medel vid årets början		10 829 431	682 810
Kursdifferens likvida medel		-	593
Likvida medel vid årets slut		3 503 542	10 829 431

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 all 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 samt valutakursdifferenser. Räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Derivat

Derivat utgörs av ränteswappar, bolaget betalar en fast ränta samt erhåller en rörlig ränta. Derivatet redovisas till marknadsvärde.

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 resultat.

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 realiserar, 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 Operationella leasingavtal

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

	Koncernen	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Förfaller till betalning inom ett år	109 345 483	71 883 312
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	430 952 281	213 015 312
Förfaller till betalning senare än fem år	1 250 788 065	829 716 000
	<hr/>	<hr/>
	1 791 085 829	1 114 614 624

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 4 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2021-09-01	2020-09-01
	<u>-2022-08-31</u>	<u>-2021-08-31</u>
Drift	-3 097 649	-536 851
Underhåll	-87 052	-71 511
Fastighetskatt	-1 996 956	-296 109
Övriga fastighetskostnader	-416 171	-290 301
Summa	-5 597 828	-1 194 772

Not 5 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-09-01	2020-09-01	2021-09-01	2020-09-01
	<u>-2022-08-31</u>	<u>-2021-08-31</u>	<u>-2022-08-31</u>	<u>-2021-08-31</u>
<u><i>ORev AB</i></u>				
Revisionsuppdraget	1 053 750	400 000	418 000	90 000
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	150 000	125 000	150 000	125 000
Summa	1 203 750	525 000	568 000	215 000
<u><i>KPMG AS</i></u>				
Revisionsuppdraget	1 930 341	2 468 925	-	-
Skatterådgivning	126 601	-	-	-
Summa	1 983 099	2 468 925	-	-

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-09-01	2020-09-01	2021-09-01	2020-09-01
	<u>-2022-08-31</u>	<u>-2021-08-31</u>	<u>-2022-08-31</u>	<u>-2021-08-31</u>
Ränteintäkter, bank	408 347	342 287	140	-
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga derivatinstrument	48 108 935	-	-	-
Valutakursdifferenser	31 761 455	17 129	31 761 455	-
Övriga finansiella intäkter	-	86 256	-	-
Summa	80 278 737	445 672	31 761 595	0

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Räntekostnader, lån	-22 087 013	-3 196 194	-2 636 045	-398 448
Räntekostnader, derivat	-2 051 539	-	-2 051 539	-
Räntekostnader, övriga	-7 198	-405 866	-36 853	-
Valutakursdifferenser	-3 788 776	-	-	-
Övrigt	-354 457	-222 409	-205 339	-
Summa	-28 288 983	-3 824 469	-4 929 776	-398 448

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

Not 8 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Aktuell skatt	-4 917 673	-154 752	-2 274 864	-
Uppskjuten skatt	-35 208 031	-1 329 357	-	-
Skatt på årets resultat	-40 125 704	-1 484 109	-2 274 864	0
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>				
Redovisat resultat före skatt	164 306 614	60 450 084	12 649 287	-5 607 509
<i>Skatt beräknad enligt gällande skattesats</i>				
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkter	948 426	5 947 113	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 348 679	2 125	-856 188	-
Nyttjat underskott	2 097 426	7 243 650	1 187 077	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-6 393 999	-	-	-
Övrigt	-381 994	63 900	-	-
Skatteeffekt av utländska skattesats	-1 174 329	-	-	-
Skatteeffekt ändrad skattesats	-	-60 536	-	-46 100
Skatteeffekt årets underskott	-25 393	-1 546 489	-	-1 187 077
Redovisad skatt	-40 125 704	-1 484 109	-2 274 864	0

Not 9 Bokslutsdispositioner

	Moderbolaget	
	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Erhållet koncernbidrag	-	541 247
Lämnat koncernbidrag	-3 681 010	-
Avsättning periodiseringsfond	-2 672 544	-
Summa	-6 353 554	541 247

Not 10 Derivat

	Koncernen	
	2021-09-01	<u>-2022-08-31</u>
Ingående balans	-	-
Årets värdeförändring	48 108 935	
Utgående balans	48 108 935	

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Vid årets början	1 709 633 704	38 033 076
Omklassificering	9 447 664	-15 885 713
Förvärv av fastigheter	103 701 190	1 647 268 783
Avyttring av fastigheter	-	-165 944
Investeringar befintliga fastigheter	73 124 855	18 987 179
Orealiserad värdeförändring	30 240 333	21 393 323
Valutakursdifferenser	98 288 006	-
Verkligt värde vid årets slut	<u>2 024 435 752</u>	<u>1 709 630 704</u>

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 portföljeffekter. 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	1,8 - 7,0 %	1,8 - 3,5 %
Kalkylperiod	10 - 25 år	13 - 15 år
Direktavkastningskrav, snitt	5,90 %	4,74 %
Kalkylränta	6,3 - 8,9 %	7,79 - 7,95 %
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	Värdeförändring, Mkr
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	- 96,6/+107,7

Not 12 Inventarier

	Koncernen	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 470 100	2 414 347
Genom förvärv av dotterbolag	3 948 214	36 013 753
Investeringar	-	42 000
Omklassificeringar	639 914	-
Försäljningar och utrangeringar	-3 893 044	-
Valutakursdifferenser	3 008 802	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 173 986	38 470 100
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 158 912	-2 083 079
Genom förvärv av dotterbolag	-3 507 187	-27 625 604
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 893 044	-
Årets avskrivningar	-2 884 372	-450 229
Valutakursdifferenser	-2 383 130	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 040 557	-30 158 912
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	7 133 429	8 311 188

Not 13 Andelar i bostadsrättsföreningar

	Koncernen	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	8 130 746	8 130 746
Avyttrad andel i bostadsrätt under året	-3 440 746	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisade andelar	4 690 000	8 130 746

Not 14 Andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Vid årets början	2 170 000	2 325 000
Omklassificering	-2 170 000	-
Utdelning	-	-155 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående bokfört värde	0	2 170 000

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>	2020-09-01 <u>-2021-08-31</u>
Tillkommande värdepapper	610 000	-
Omklassificering	2 170 000	-
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 780 000	0
	<u> </u>	<u> </u>
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde, totalt	<u>2 780 000</u>	<u>0</u>
Varav noterade aktier		

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
<i>Uppskjuten skattefordran avseende:</i>		
Skattemässiga underskott	30 653 100	31 341 417
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	30 653 100	31 341 417
<i>Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:</i>		
Obeskattade reserver	-1 690 809	-49 656
Räntederivat	-9 910 441	-
Förvaltningsfastigheter	-22 407 928	-1 284 647
	<u> </u>	<u> </u>
Summa	-34 009 178	-1 334 303

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 2022-08-31</u>	<u>Redovisat värde 2021-08-31</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		
Timmerbyn Village 1 AB	559370-4587	Sälen	100	100	25 000		
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		
Mountain Resort Trysil Drift AS	996 830 551	Trysil	100	100	4 900 000		
Trysil Fageråsen Eiendom AS	991 201 300	Trysil	100	100	1 300		
Skiab Invest AS	915 659 454	Trysil	100	100	20 000		
Trysil Hotellutvikling AS	987 054 409	Trysil	100	100	181 818		
Trysilfjellet Hotell drift AS	988 288 667	Trysil	100	100	5 000 000		
Trysil Suiter AS	991 276 068	Trysil	100	100	100 000		
Hotell Leliggheter AS	990 459 479	Oslo	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>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	631 233 079	28 235 000
Förvärv	-	139 000
Avyttring	-	-28 235 000
Lämnade aktieägartillskott	-	631 094 079
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>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	304 671 713	-
Omklassificeringar	-10 087 578	15 885 713
Förvärv av fastighet	15 085 361	286 496 116
Investeringar i befintliga fastigheter	156 416 301	2 361 884
Avyttringar av fastigheter	-2 818 372	-72 000
Nedskrivningar	-1 538 873	-
Valutakursförändringar	388 342	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	462 116 894	304 671 713
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde	462 116 894	304 671 713

Not 19 Hyres- och kundfordringar

	Koncernen	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Hyres- och kundfordringar	1 274 529	10 772 872
Avsättning för osäkra fordringar	-569 374	-240 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	705 155	10 532 872

Not 20 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
<i>Övriga kortfristiga fordringar utgörs av:</i>				
Skattekonto	-	97 707	-	316
Fordringar ägare	-	56 226 147	-	-
Fordringar bostadsrättsförening	-	58 068 817	-	-
Övriga fordringar	1 905 039	8 199 351	62 888	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	1 905 039	122 592 022	62 888	316

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Förutbetalad försäkring	634 297	196 389	-	-
Förutbetalad fastighetsskatt	1 241 392	-	-	-
Övriga poster	616 130	1 358 170	1 162 910	-
Summa	<u>2 491 819</u>	<u>1 554 559</u>	<u>1 162 910</u>	<u>0</u>

Not 22 Antal aktier

	Moderbolaget	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Antal aktier		
Vid årets början	170 000	170 000
Vid årets slut	<u>170 000</u>	<u>170 000</u>

Not 23 Obeskattade reserver

	Moderbolaget	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Periodiseringsfond	3 681 010	-
Summa	<u>3 681 010</u>	<u>0</u>

Not 24 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 212 856 644	1 106 175 000	150 000 000	150 000 000
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	26 096 529	9 600 000	-	-
Summa	<u>1 238 953 173</u>	<u>1 115 775 000</u>	<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>

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 2,89 %.

Bolaget skyddar delvis ränterisken genom räntederivat (marknadsvärde se not 10), nominellt värde på underliggande räntederivat uppgår till ca 571 miljoner, motsvarande ca 46 % 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 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 2022 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.

Förfallostruktur

	<u>Lån</u>
< 1 år	26 096 529
1-2 år	10 323 224
2-3 år	1 202 533 420
3-4 år	-
4-5 år	-
> 5år	-
Summa	1 238 953 173

Not 25 Skulder till koncernföretag

Företagets skulder till koncernföretag redovisas under följande poster i balansräkningen:

	Moderbolaget	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till koncernföretag	24 992 761	22 320 217
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till koncernföretag	20 684 892	-
Summa	<u>45 677 653</u>	<u>22 320 217</u>
<i>Förfallotider</i>		
Förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	20 684 892	-
Förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	24 992 761	22 320 217
Summa	<u>40 651 028</u>	<u>22 320 217</u>

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Förutbetalda hyror	9 458 147	6 100 054	-	-
Upplupna räntor, lån	5 982 943	3 111 275	626 864	399 042
Övriga poster	9 839 914	2 780 329	234 838	103 800
Summa	<u>25 281 004</u>	<u>11 991 658</u>	<u>861 702</u>	<u>502 842</u>

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 211 520 076	1 058 940 000	-	-
Pantsatta aktier i koncernföretag	872 255 270	775 748 122	631 233 079	631 233 079
Pantsatta konton hos banken	2 447 741	-	-	-
Summa	<u>2 086 223 087</u>	<u>1 834 688 122</u>	<u>631 233 079</u>	<u>631 233 079</u>
Eventalförpliktelser				
Borgenförbindelser	-	-	1 073 179 868	948 375 000
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 073 179 868</u>	<u>948 375 000</u>

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

Not 28 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat		1 018 951 629
Årets resultat		10 374 423
	kronor	<u>1 029 326 052</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	kronor	<u>1 029 326 052</u>
-----------------------	--------	----------------------

Not 29 Händelser efter balansdagen

Det finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

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

Matilda Öberg
Verkställande direktör

Lars-Göran Dahl

Göran Linder
Styrelseordförande

Niclas Winkvist

Anders Örnulf

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

Qrev AB

Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557483744216

Dokument

Årsredovisning - Skiab Invest AB 220831
Huvuddokument
37 sidor
Startades 2022-12-20 12:04:59 CET (+0100) av Ilona Isik
(II)
Färdigställt 2022-12-21 10:37:31 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 10:13:01 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 12:10:33 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 12:15:32 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS ÖRNULF"
Signerade 2022-12-20 12:12:16 CET (+0100)

Niclas Winkvist (NW)
Personnummer 19661108-3558

Anders Hvittfeldt (AH)
Personnummer 19710505-6233



Verifikat

Transaktion 09222115557483744216

2025013100075

Niclas.Winkvist@peab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NICLAS WINKVIST"
Signerade 2022-12-20 15:07:19 CET (+0100)

anders.hvittfeldt@grev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HVITTFELDT"
Signerade 2022-12-21 10:37:31 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 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 2021-09-01 -- 2022-08-31.

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 2022 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 2022 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 2021-09-01 -- 2022-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 digital signering

Qrev AB

Anders Hvittfeldt
Auktoriserad revisor

Deltagare

QREV AB 559313-2722 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-12-21 09:35:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS HVITTFELDT

Datum

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023013100078