

**Skiab Invest AB**  
**Org nr 556848-5220**

## **Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

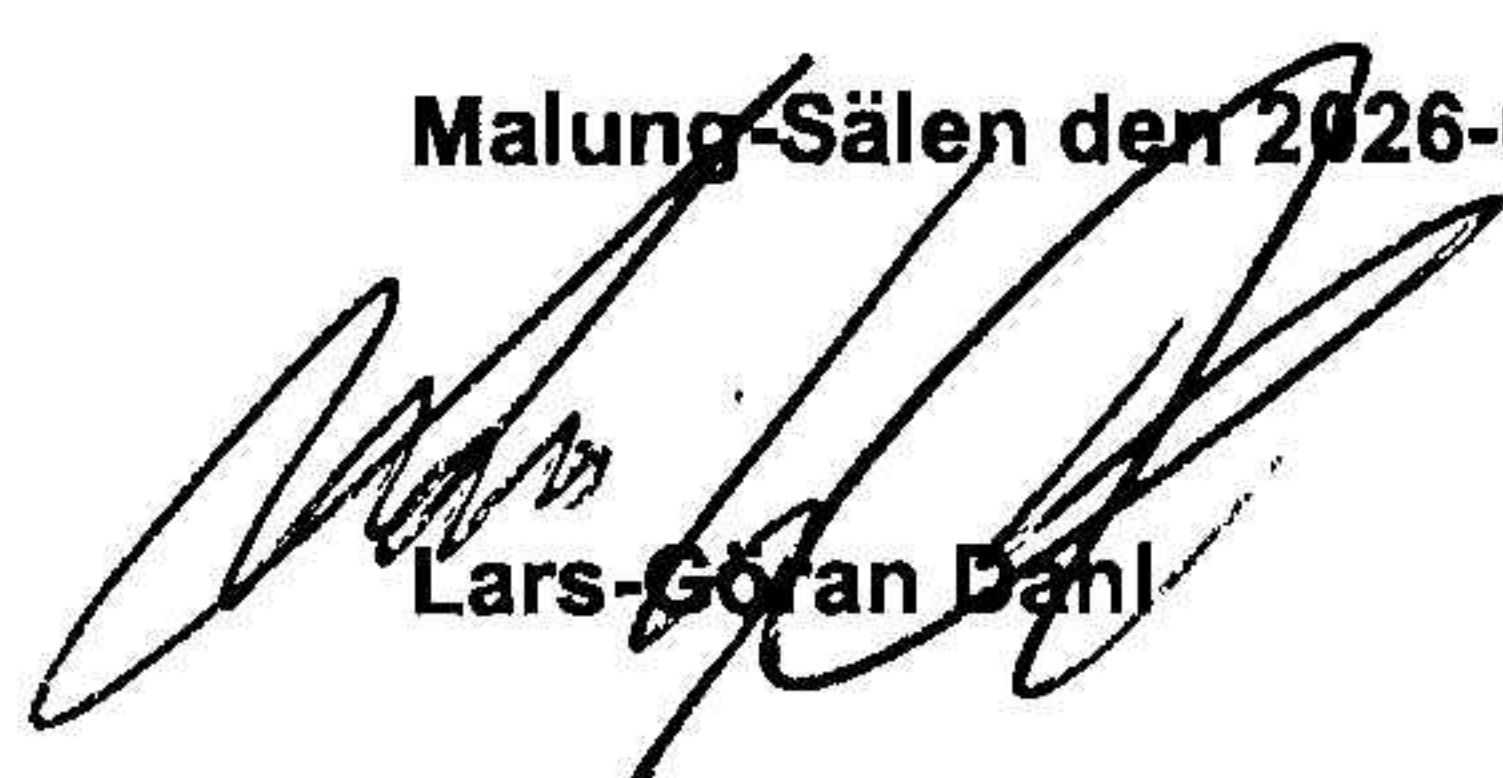
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	6
- koncernens rapport över finansiell ställning	7
- koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
- kassaflödesanalys för koncernen	10
- moderbolagets resultaträkning	11
- moderbolagets balansräkning	12
- moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	14
- kassaflödesanalys för moderbolaget	15
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	16

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 2025-12-23.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Malung-Sälen den 2026-01-30**

  
Lars-Göran Dahl

## 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 25 (27) bolag samt 5 (5) bostadsrättsföreningar. 12 (11) av bolagen direktäger förvaltningsfastigheter. Koncernen förvaltar uthyrningsbar yta om 96 401 kvm med ett bokfört värde om ca 1 883 (1 808) Msek fördelat på 11 (11) hotell- och restaurangfastigheter. Utöver förvaltningsfastigheter har koncernen 9 (9) projekt- och exploateringsfastigheter till ett bokfört värde om 387 (327) 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 förvärvades fastigheten Västra Sälen 5.3 (del av). Efter förvärvet avstytckades fastigheten till två nya fastigheter: Västra Sälen 5:698 och Västra Sälen 5:699.

#### *Finansiering*

Under året har ett nytt avtal tecknats med bolagets kreditgivare. Avtalstiden är förlängd till 2027-06-30. Avtalet möjliggör en finansiering av projektet Wasakölen med 150 Mkr, samt förbättrade villkor på bolagets befintliga lån. Totalt är 60 % av den externa finansieringen räntesäkrad med en fördelning mellan säkringar på ett till sex år.

#### *Verksamhet*

Under verksamhetsåret har tre projekt produktionsstartat:

Sadelrestaurangen i Åre - projektet omfattar en restaurang om ca 460 kvm som i sin helhet förhys av STP-Restauranger AB via ett tioårigt hyresavtal. Beräknad färdigställande december 2025.

Wasakölen i Sälen omfattar ett lägenhetsprojekt motsvarande ca 600 bäddar (ca 5 000 kvm). Lägenheterna förhys i sin helhet av SkiStar på tioårigt hyresavtal. Projektet beräknas vara färdigställt december 2026.

Trysil Suiter omfattar 37 ST ägarlägenheter i Trysil med tillhörande garage med 88 platser. Vid bokslutsdag var ca 50% av projektet avyttrat på bindande avtal. Projektet färdigställs under november 2026. Bolaget räknar med att resterande lägenheter avyttras fram till färdigställande.

## Resultat och ställning

Koncernens hyresintäkter uppgick till 124 (124) Msek och intäkter från fastighetsförsäljning uppgick till 0 (0) Msek. Rörelseresultatet uppgick till 123 (91) Msek och balansomslutningen uppgick till 2 383 (2 313) Msek för räkenskapsåret.

Moderbolagets rörelseresultat uppgick till -4 (-4) 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 bedömer koncernen som låg då koncernen har nytecknade avtal med en genomsnittlig avtalstid på 11,3 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, 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):

		2024/ <u>2025</u>	2023/ <u>2024</u>	2022/ <u>2023</u>	2021/ <u>2022</u>	2020/ <u>2021</u>
<i>Koncernen</i>						
Nettoomsättning*	tkr	123 513	123 637	484 667	105 394	45 426
Resultat efter finansiella poster	tkr	83 658	27 427	18 165	164 307	60 450
Balansomslutning	tkr	2 382 636	2 312 692	2 419 666	2 665 757	2 317 334
Soliditet	%	57,7	56,9	55,2	49,8	50,9
<i>Moderbolaget</i>						
Nettoomsättning	tkr	-	-	-	242	270
Resultat efter finansiella poster	tkr	7 065	17 485	-22 105	19 003	-6 149
Balansomslutning	tkr	1 646 165	1 547 684	1 417 963	1 249 039	1 209 069
Soliditet	%	65,9	69,4	74,3	84,0	85,7

\* 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*

Bolaget innehar relativt stora byggrätter. Då dessa kostar kapital är det viktigt att de realiserar.

Under nästkommande verksamhetsår kommer bolaget främst att fokusera på att säljstarta Timmerbyn etapp II i Sälen. Marknaden i fjällvärlden har varit avvaktande i spåren av lågkonjunktur och en hög räntenivån. Förhoppningsvis återhämtar sig marknaden med lägre räntor och en bättre hushållsekonomi. Ett annat projekt som bolaget ser som prioriterat är Kabinbaneområdet i Åre. Projektet är beroende på SkiStars liftplaner, men är beläget på Sveriges bästa turistlägen.

*Byggnation av bostadsrätter*

Det finns vid årsredovisningens undertecknande inga tecknade 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	1 055 287 902
Årets resultat	10 865 130
	<hr/>
kronor	1 066 153 032

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 066 153 032
	<hr/>
kronor	1 066 153 032

2026022500463



<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01 -2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>
Nettoomsättning	3, 4	123 513 284	123 636 720
Kostnad såld exploateringsfastighet		-375 000	-2 942 558
Fastighetskostnader	5	-10 685 415	-9 802 835
<b>Bruttoresultat</b>	3	112 452 869	110 891 327
Administrationskostnader	6	-9 143 170	-8 845 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13	-771 371	-1 200 301
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	12	20 593 349	-10 262 139
<b>Rörelseresultat</b>		123 131 677	90 583 086
Finansiella intäkter	7	3 543 395	5 340 393
Finansiella kostnader	8	-43 017 205	-68 496 377
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		83 657 867	27 427 102
<b>Resultat före skatt</b>		83 657 867	27 427 102
Skatt på årets resultat	9	-19 650 183	-16 267 812
<b>Årets resultat</b>		64 007 684	11 159 290
<b>Övrigt totalresultat</b>			
Omräkningseffekt		-6 840 258	-29 172 335
<b>Årets totalresultat</b>		57 167 426	-18 013 045

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12	1 883 173 025	1 807 648 877
Inventarier	13	2 714 581	3 551 001
Andelar i bostadsrättsföreningar	14	4 690 000	4 690 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	610 000	610 000
Uppskjuten skattefordran	16	17 925 754	21 154 201
Derivat	11	17 584 354	19 047 648
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 926 697 714</b>	<b>1 856 701 727</b>
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
Projekt- och exploateringsfastigheter	18	387 204 673	329 153 315
Hyses- och kundfordringar	20	836 509	1 228 431
Övriga fordringar	19	21 864 494	2 658 509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 259 549	7 625 311
		<b>415 165 225</b>	<b>340 665 566</b>
Likvida medel		<b>40 773 507</b>	<b>115 324 776</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>455 938 732</b>	<b>455 990 342</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 382 636 446</b>	<b>2 312 692 069</b>

<b>Koncernens rapport över finansiell ställning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	22	17 000 000	17 000 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 023 453 254	1 023 453 254
Balanserat resultat inklusive årets resultat		333 625 732	276 458 306
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 374 078 986</b>	<b>1 316 911 560</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24	907 597 800	925 472 000
Uppskjuten skatteskuld	16	44 077 411	31 527 122
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>951 675 211</b>	<b>956 999 122</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24	8 492 287	9 054 329
Leverantörsskulder		7 254 316	531 915
Aktuella skatteskulder		1 895 824	701 016
Övriga skulder		5 503 604	5 837 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	33 736 219	22 656 579
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 882 250</b>	<b>38 781 387</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 382 636 447</b>	<b>2 312 692 069</b>

**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>
<b>Ingående balans 2023-09-01</b>	<b>17 000 000</b>	<b>1 023 453 255</b>	<b>294 471 350</b>	<b>1 334 924 605</b>
Årets resultat	-	-	11 159 290	11 159 290
Övrigt totalresultat	-	-	-29 172 335	-29 172 335
<b>Utgående balans 2024-08-31</b>	<b>17 000 000</b>	<b>1 023 453 255</b>	<b>276 458 305</b>	<b>1 316 911 560</b>
<b>Ingående balans 2024-09-01</b>	<b>17 000 000</b>	<b>1 023 453 255</b>	<b>276 458 305</b>	<b>1 316 911 560</b>
Årets resultat	-	-	64 007 684	64 007 684
Övrigt totalresultat	-	-	-6 840 258	-6 840 258
<b>Utgående balans 2025-08-31</b>	<b>17 000 000</b>	<b>1 023 453 255</b>	<b>333 625 731</b>	<b>1 374 078 986</b>

<b>Kassaflödesanalys för koncernen</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01 -2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>
<b><i>Den löpande verksamheten</i></b>			
Rörelseresultat		123 131 677	90 583 086
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster/poster som ej ingår i rörelseresultatet:</i>			
Erlagd ränta		-42 061 810	-40 860 378
Erhållen ränta		5 751 452	3 873 270
Avskrivningar inventarier	13	771 371	1 200 301
Värdeförändring fastigheter	12, 18	-20 593 349	10 262 139
Övriga poster	18	-	1 772 197
Betald inkomstskatt		-2 930 807	-1 365 164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>64 068 534</b>	<b>65 465 451</b>
Förändring av projekt och exploateringsfastigheter		-57 381 898	-4 196 203
Förändring av rörelsefordringar		-18 509 962	89 587 566
Förändring av rörelseskulder		19 172 954	-56 932 775
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>7 349 628</b>	<b>93 924 039</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>			
Investering i befintliga fastigheter	12, 18	-69 900 308	-3 602 637
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-69 900 308</b>	<b>-3 602 637</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>			
Återbetalning av lån	24	-10 484 103	-10 064 066
Aktiverade finansieringskostnader		-985 600	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 469 703</b>	<b>-10 064 066</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-74 020 383</b>	<b>80 257 336</b>
Omräkningsdiff i likvida medel		-530 887	-1 150 739
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>115 324 777</b>	<b>36 218 180</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>40 773 507</b>	<b>115 324 777</b>

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01 -2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>
Övriga externa kostnader	6	-3 838 310	-3 672 701
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 838 310</b>	<b>-3 672 701</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	15 025 456	19 308 293
Finansiella kostnader	8	-4 121 958	1 849 211
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 065 188</b>	<b>17 484 803</b>
Bokslutsdispositioner	10	3 801 938	2 352 432
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 867 126</b>	<b>19 837 235</b>
Skatt på årets resultat	9	-1 996	-
<b>Årets vinst</b>		<b>10 865 130</b>	<b>19 837 235</b>
Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat			

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	17	890 967 450	890 967 450
Fordringar hos koncernföretag	27	245 254 370	211 452 432
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>1 136 221 820</u>	<u>1 102 419 882</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 136 221 820</u>	<u>1 102 419 882</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och kundfordringar		30 399	-
Fordringar hos koncernföretag		463 342 605	322 212 084
Aktuella skattefordringar		2 293 819	2 293 819
Övriga fordringar	19	225 407	242 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 182 475	4 955 919
		<u>469 074 705</u>	<u>329 704 606</u>
Likvida medel		<u>40 868 458</u>	<u>115 559 115</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>509 943 163</u>	<u>445 263 721</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>1 646 164 983</u>	<u>1 547 683 603</u>

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	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		1 055 287 902	1 035 450 667
Årets vinst		10 865 130	19 837 235
		<u>1 066 153 032</u>	<u>1 055 287 902</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 083 153 032</u>	<u>1 072 287 902</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	23	<u>1 425 178</u>	<u>1 425 178</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	29	<u>74 300 000</u>	<u>74 300 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>74 300 000</u>	<u>74 300 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		521 118	-
Skulder till koncernföretag	29	485 550 443	398 973 567
Övriga skulder		-	79 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	<u>1 215 212</u>	<u>617 290</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>487 286 773</u>	<u>399 670 523</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>1 646 164 983</u>	<u>1 547 683 603</u>

### Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt eget</u> <u>kapital</u>
<b>Ingående balans 2023-09-01</b>	<b>17 000 000</b>	<b>1 029 326 052</b>	<b>6 124 614</b>	<b>1 052 450 666</b>
Disposition av fg års resultat	-	6 124 614	-6 124 614	-
Årets resultat/Årets totalresultat	-	-	<u>19 837 235</u>	<u>19 837 235</u>
<b>Utgående balans 2024-08-31</b>	<b>17 000 000</b>	<b>1 035 450 666</b>	<b>19 837 235</b>	<b>1 072 287 901</b>
<b>Ingående balans 2024-09-01</b>	<b>17 000 000</b>	<b>1 035 450 666</b>	<b>19 837 235</b>	<b>1 072 287 901</b>
Disposition av fg års resultat	-	19 837 235	-19 837 235	-
Årets resultat/Årets totalresultat	-	-	<u>10 865 131</u>	<u>10 865 131</u>
<b>Utgående balans 2025-08-31</b>	<b>17 000 000</b>	<b>1 055 287 901</b>	<b>10 865 131</b>	<b>1 083 153 032</b>



<b>Kassaflödesanalys för moderbolaget</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01 -2025-08-31</b>	<b>2023-09-01 -2024-08-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-3 838 310	-3 672 701
<i>Justering för poster som inte ingår i rörelseresultatet:</i>			
Erhållen ränta		28 317 550	36 478 352
Erlagd ränta		-14 745 775	-17 071 844
Betald inkomstskatt		-1 996	-4 568 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		9 731 469	11 165 376
Förändring av rörelsefordringar		-141 560 411	-43 484 752
Förändring av rörelseskulder		91 407 071	114 499 454
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		-40 421 871	82 180 078
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förändring i fordringar hos dotterbolag		-34 268 786	256 911 700
Lämnade aktieägartillskott	17	-	-259 734 371
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-34 268 786	-2 822 671
<b>Årets kassaflöde</b>		-74 690 657	79 357 407
<b>Likvida medel vid årets början</b>		115 559 115	36 201 708
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		40 868 458	115 559 115

## 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*

IFRS 18 Presentation och upplysning i finansiella rapporter är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och införa nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 inför bland annat nya krav på struktur i resultaträkningen samt upplysningar om vissa resultatmått. Ledningen utvärderar för närvarande konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

#### **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 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 resultat.

En finansiell tillgång värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden om den innehas 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 innehas 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 12.

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. RFR 2 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**

	2024/2025	2024/2025	2024/2025
	<b>Fastighetsförvaltning</b>	<b>Projektexploatering</b>	<b>Total</b>
Nettoomsättning	123 513 284		123 513 284
Kostnader såld exploateringsfastighet		-375 000	-375 000
Fastighetskostnader	<u>-10 685 415</u>	<u>                    </u>	<u>-10 685 415</u>
<b>Bruttoresultat per rörelsegren</b>	<b>112 827 869</b>	<b>-375 000</b>	<b>112 452 869</b>

	2023/2024	2023/2024	2023/2024
	<b>Fastighetsförvaltning</b>	<b>Projektexploatering</b>	<b>Total</b>
Nettoomsättning	123 636 720		123 636 720
Kostnader såld exploateringsfastighet		-2 942 558	-2 942 558
Fastighetskostnader	<u>-9 802 835</u>	<u>                    </u>	<u>-9 802 835</u>
<b>Bruttoresultat per rörelsegren</b>	<b>113 833 885</b>	<b>-2 942 558</b>	<b>110 891 327</b>

**Not 4 Operationella leasingavtal**

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

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Förfaller till betalning inom ett år	122 283 868	119 583 253
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	477 998 163	466 021 699
Förfaller till betalning senare än fem år	1 021 371 614	1 114 022 260
	<u>1 621 653 645</u>	<u>1 699 627 212</u>

Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har en kvarvarande hyresperiod om 0-22 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknings.

**Not 5 Fastighetskostnader**

	Koncernen	
	<u>2024-09-01</u>	<u>2023-09-01</u>
	<u>-2025-08-31</u>	<u>-2024-08-31</u>
Drift	-3 558 116	-4 690 506
Underhåll	-3 110 223	-1 108 549
Fastighetsskatt	-4 017 076	-4 003 780
<b>Summa</b>	<b>-10 685 415</b>	<b>-9 802 835</b>

2026022500481

**Not 6 Ersättning till revisorer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
<i>Cedra Norr AB</i>				
Revisionsuppdraget	776 136	1 285 854	425 904	554 096
<b>Summa</b>	776 136	1 285 854	425 904	554 096
<i>KPMG AS</i>				
Revisionsuppdraget	1 014 796	1 401 409	-	-
<b>Summa</b>	1 014 796	1 401 409	-	-

**Not 7 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-09-01</u> <u>-2025-08-31</u>	<u>2023-09-01</u> <u>-2024-08-31</u>	<u>2024-09-01</u> <u>-2025-08-31</u>	<u>2023-09-01</u> <u>-2024-08-31</u>
Ränteintäkter, bank	3 543 395	4 371 071	2 448 189	4 662 534
Ränteintäkter koncernintern	-	-	12 550 111	13 377 114
Valutakursdifferenser	-	969 322	-	1 264 132
Övriga ränteintäkter	-	-	27 156	4 513
<b>Summa</b>	3 543 395	5 340 393	15 025 456	19 308 293

**Not 8 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2024-09-01</u> <u>-2025-08-31</u>	<u>2023-09-01</u> <u>-2024-08-31</u>	<u>2024-09-01</u> <u>-2025-08-31</u>	<u>2023-09-01</u> <u>-2024-08-31</u>
Räntekostnader, lån	-51 673 006	-60 640 981	-1 209 772	-1 213 087
Räntekostnader, bank	-	-	-1 136 548	-2 105 243
Räntekostnader, derivat	11 084 037	18 931 992	11 084 037	18 931 992
Orealiserad värdeförändring räntederivat	-1 463 294	-26 351 628	-	-
Räntekostnader koncernintern	-	-	-11 878 806	-13 213 601
Räntekostnader, övriga	-	-	-3 703	-87 305
Valutakursdifferenser	-466 848	-	-466 848	-
Övrigt	-498 094	-435 760	-510 318	-463 545
<b>Summa</b>	-43 017 205	-68 496 377	-4 121 958	1 849 211

Räntekostnader är beräknade enligt effektivräntemetoden.

**Not 9 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Aktuell skatt	-4 125 615	-4 525 910	-1 996	-
Uppskjuten skatt	-15 524 568	-11 741 901	-	-
Skatt på årets resultat	-19 650 183	-16 267 811	-1 996	0
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
Redovisat resultat före skatt	83 657 867	27 427 102	10 867 126	19 837 235
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	-17 233 521	-5 649 983	-2 238 628	-4 086 470
Skatteeffekt av ej skattepliktig intäkter	11 618	-	5 594	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-69 782	-762 561	-2 501	-22 924
Skatteeffekt av periodiseringfond	-49 845	-	-5 754	-5 696
Nyttjat underskott	66 794	172 450	-	-
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-	-1 996	-
IRE, fastigheter	1 096 771	-7 067 372	-	-
Skatteeffekt av utländsk skattesats	-647 900	123 679	-	-
Skatteeffekt av räntor	-2 824 318	-3 084 025	2 241 289	4 115 090
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-19 650 183</b>	<b>-16 267 812</b>	<b>-1 996</b>	<b>0</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Erhållet koncernbidrag	3 801 938	2 352 432
<b>Summa</b>	<b>3 801 938</b>	<b>2 352 432</b>

**Not 11 Derivat**

	Koncernen	
	2025-08-31	2024-08-31
Ingående balans	19 047 648	45 399 276
Årets värdeförändring	-1 463 294	-26 351 628
Utgående balans	17 584 354	19 047 648

Ränteswapparna löper med slutdatum under åren 2026 till 2031, se även not 24.

**Not 12 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Vid årets början	1 807 648 877	1 871 912 162
Investeringar befintliga fastigheter	69 900 308	3 602 779
Orealiserad värdeförändring	20 593 349	-10 262 137
Valutakursdifferenser	-14 969 509	-57 603 927
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>1 883 173 025</b>	<b>1 807 648 877</b>

**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

<b>Värderingsantagande</b>	<b>Svenska fastigheter</b>	<b>Norska fastigheter</b>
Inflationsantagande	1,5 %	2,0 %
Kalkylperiod	10 - 22 år	9 - 17 år
Direktavkastningskrav, snitt	6,21 %	6,08 %
Kalkylränta	7,07 - 9,11 %	8,12 - 8,38 %
Alla fastigheter		
Långsiktig vakans	0 %	
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassad utifrån utfall för respektive fastighet	

**Känslighetsanalys**

<b>Påverkan på värde, Mkr</b>	<b>Förändring</b>	<b>Värdeförändring, Mkr</b>
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-77,5/+71,4

**Not 13 Inventarier**

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 383 730	40 138 670
Valutakursdifferenser	-475 739	-1 754 940
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 907 991	38 383 730
Ingående ackumulerade avskrivningar	-34 832 729	-35 159 458
Årets avskrivningar	-771 371	-1 200 301
Valutakursdifferenser	410 690	1 527 030
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 193 410	-34 832 729
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde</b>	2 714 581	3 551 001

**Not 14 Andelar i bostadsrättsföreningar**

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	4 690 000	4 690 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisade andelar</b>	4 690 000	4 690 000

Avser andel i Bostadsrättsföreningen Sadelbyn 1 (andelstal 6,62%)

**Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	610 000	610 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	610 000	610 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående redovisat värde, totalt</b>	610 000	610 000

Avser aktier i Skalspasset Linbana AB (org nr. 556954-3035) samt aktier i Destination Vemdalen AB (org nr. 556789-9041).

**Not 16 Uppskjuten skatt**

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
<i>Uppskjuten skattefordran avseende:</i>		
Skattemässiga underskott	17 925 754	21 154 201
<b>Summa</b>	<u>17 925 754</u>	<u>21 154 201</u>
<i>Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader på:</i>		
Obeskattade reserver	-3 921 738	-2 556 374
Räntederivat	-3 622 377	-3 923 815
Förvaltningsfastigheter	-36 533 296	-25 046 933
<b>Summa</b>	<u>-44 077 411</u>	<u>-31 527 122</u>

**Not 17 Andelar i koncernföretag**

	Org.nr.	Säte	Ägarandel kapital %	Ägarandel röster %	Antal aktier	Redovisat värde <u>2025-08-31</u>	Redovisat värde <u>2024-08-31</u>
<i>Direkt ägda dotterbolag</i>							
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	481 428 025	481 428 025
<i>Indirekt ägda dotterbolag</i>							
Skistar Lodge Hundfjället AB	556086-0990	Sälen	100	100	42 000		
Lodge Lindvallen AB	559304-5601	Sälen	100	100	500		
Wasakölen Fastighets AB	559521-8172	Göteborg	100	100	250		
Blästervallen Fastighets AB	556702-2875	Härjedalen	100	100	80 000		
Åre Sadeln Invest AB	556751-7221	Åre	100	100	1 000		
Björnrrike 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		
Josmyren Lindvallen Fastigheter AB	559441-2479	Malung	100	100	25 000		
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		
Trysil Suiter AS	991 276 068	Trysil	100	100	100 000		
Hemsedal Alpin Hotell AS	985 289 085	Hemsedal	100	100	1 000		
<b>Summa</b>						<u>890 967 450</u>	<u>890 967 450</u>

	Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	890 967 450	631 233 079
Lämnade aktieägartillskott	-	259 734 371
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>890 967 450</u>	<u>890 967 450</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	890 967 450	890 967 450

**Not 18 Projekt- och exploateringsfastigheter**

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	329 153 315	327 070 575
Investeringar i befintliga fastigheter	57 381 898	4 200 319
Nedskrivningar	-	-1 772 197
Valutakursförändringar	669 460	-345 382
	<u>387 204 673</u>	<u>329 153 315</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>387 204 673</b>	<b>329 153 315</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>387 204 673</b>	<b>329 153 315</b>

**Not 19 Övriga fordringar**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
<i>Övriga kortfristiga fordringar utgörs av:</i>				
Övriga fordringar	21 864 494	2 658 509	225 407	242 784
<b>Summa</b>	<b>21 864 494</b>	<b>2 658 509</b>	<b>225 407</b>	<b>242 784</b>

**Not 20 Hyres- och kundfordringar**

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Hyres- och kundfordringar	836 509	1 749 843
Avsättning för osäkra fordringar	-	-521 412
<b>Summa</b>	<b>836 509</b>	<b>1 228 431</b>

**Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Förutbetald fastighetsskatt	1 339 147	1 338 780	-	-
Upplupna ränteintäkter	2 092 846	4 300 903	2 092 846	4 300 903
Övriga poster	1 827 556	1 985 628	1 089 629	655 015
<b>Summa</b>	<b>5 259 549</b>	<b>7 625 311</b>	<b>3 182 475</b>	<b>4 955 918</b>

**Not 22      Antal aktier**

	Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
<b>Antal aktier</b>		
Vid årets början	170 000	170 000
<b>Vid årets slut</b>	170 000	170 000

**Not 23      Obeskattade reserver**

	Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Periodiseringsfond	1 425 178	1 425 178
<b>Summa</b>	1 425 178	1 425 178

**Not 24      Skulder till kreditinstitut**

	Koncernen	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
<u>Långfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	907 597 800	925 472 000
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Skulder till kreditinstitut	8 492 287	9 054 329
<b>Summa</b>	916 090 087	934 526 329

**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 5,18 %.

Bolaget skyddar delvis ränterisken genom räntederivat (marknadsvärde se not 11), 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 2025 och under räkenskapsåret och fram till avgivandet av årsredovisning.

#### Valutarisk

Skiab Invest AB 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>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
< 1 år	8 492 287	9 054 329
1-2 år	907 597 800	925 472 000
2-3 år	-	-
3-5 år	-	-
> 5 år	-	-
<b>Summa</b>	<b>916 090 087</b>	<b>934 526 329</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Förutbetalda hyror	10 507 289	10 367 469	-	-
Upplupna räntor, lån	8 022 938	9 508 002	205 496	212 124
Övriga poster	15 205 992	2 781 108	1 009 716	405 166
<b>Summa</b>	<b>33 736 219</b>	<b>22 656 579</b>	<b>1 215 212</b>	<b>617 290</b>

**Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	1 095 093 255	1 119 697 880	-	-
Pantsatta aktier i koncernföretag	1 166 799 836	1 119 335 685	890 967 450	890 967 450
<b>Summa</b>	<b>2 261 893 091</b>	<b>2 239 033 565</b>	<b>890 967 450</b>	<b>890 967 450</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgenförbindelser	-	-	907 690 880	935 104 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>907 690 880</b>	<b>935 104 000</b>

Koncernen har även ingått pantavtal avseende hyresavtal med hyresgästen rörande fastigheter i 10 dotterbolag.

**Not 27 Fordringar hos koncernföretag**

	Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	211 452 432	467 100 000
- Tillkommande fordringar	33 801 938	2 352 432
- Avgående fordringar	-	-258 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 254 370	211 452 432
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>245 254 370</b>	<b>211 452 432</b>

**Not 28 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 055 287 902
Årets resultat	10 865 130
	<hr/>
kronor	1 066 153 032

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	1 066 153 032
	<hr/>
kronor	1 066 153 032

**Not 29 Skulder till koncernföretag**

Företagets skulder till koncernföretag redovisas under följande poster i balansräkningen:

	Moderbolaget	
	<u>2025-08-31</u>	<u>2024-08-31</u>
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Skulder till koncernföretag	74 300 000	74 300 000
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Skulder till koncernföretag	485 550 443	180 146 164
<b>Summa</b>	<hr/> 559 850 443	<hr/> 254 446 164
<i>Förfallotider</i>		
Förfaller till betalning inom ett år från balansdagen	485 550 443	180 146 164
Förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	74 300 000	74 300 000
<b>Summa</b>	<hr/> 559 850 443	<hr/> 254 446 164

**Not 30 Händelser efter balansdagen**

Det finns inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den

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

Lars Göran Dahl  
Verkställande direktör

Göran Linder  
Styrelseordförande

Niclas Winkvist

Sara Jinnerot Uggelberg

Henrik Lundmark

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

Cedra Norr AB

Anders Hvittfeldt  
Auktoriserad revisor

# Verification

Document ID 09222115557564984828

## Document

**Årsredovisning Skiab Invest AB 2025-08-31**  
Main document  
33 pages  
Initiated on 2025-12-22 15:14:20 CET (+0100) by Robin  
Pettersson (RP)  
Finalised on 2025-12-22 15:54:43 CET (+0100)

## Initiator

**Robin Pettersson (RP)**  
Newsec Property Asset Management  
robin.pettersson@newsec.se

## Signatories

**Göran Linder (GL)**  
goran.linder@peab.se



The name returned by Swedish BankID was "Karl Göran  
Rickard Linder"  
Signed 2025-12-22 15:25:10 CET (+0100)

**Lars Göran Dahl (LGD)**  
lgd@skistar.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Göran  
Dahl"  
Signed 2025-12-22 15:16:44 CET (+0100)

**Sara Jinnerot Uggelberg (SJU)**  
sara.jinnerot.uggelberg@skistar.com



The name returned by Swedish BankID was "SARA  
JINNEROT UGGELBERG"  
Signed 2025-12-22 15:25:13 CET (+0100)

**Henrik Lundmark (HL)**  
henrik.lundmark@skistar.com



The name returned by Swedish BankID was "Bo Henrik  
Lundmark"  
Signed 2025-12-22 15:40:46 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557564984828

2026022500493

Niclas Winkvist (NW)  
niclas.winkvist@peab.se



The name returned by Swedish BankID was "NICLAS WINKVIST"  
Signed 2025-12-22 15:19:43 CET (+0100)

Anders Hvittfeldt (AH)  
anders.hvittfeldt@cedra.se



The name returned by Swedish BankID was "PER ANDERS HVITTFELDT"  
Signed 2025-12-22 15:54:43 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 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 2025 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 koncernen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2024-09-01 - 2025-08-31 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 moderbolagets 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/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Mora den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Norr AB

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor

# Deltagare

**CEDRA NORR AB** 559313-2722 Sverige

**CEDRA NORR AB** 559313-2722 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-12-22 14:54:02 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER ANDERS HVITTFELDT

Anders Hvittfeldt

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 193.183.224.179

2026022500497