

Styrelsens för SkiStar AB (publ) redogörelse och förslag (punkt 6 på dagordningen vid extra bolagsstämman den 22 juni 2021)

Styrelsens för SkiStar AB (publ) redogörelse i enlighet med 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen avseende vissa närståendetransaktioner samt förslag till beslut

Enligt 16 a kap. aktiebolagslagen ska vissa närståendetransaktioner underställas bolagsstämman för godkännande. Nedanstående redogörelse avser samtliga transaktioner som styrelsen valt att underställa den extra bolagsstämman för beslut och har upprättats dels med beaktande av 16 a kap. 7 § aktiebolagslagen i tillämpliga delar, dels för att i övriga delar ge aktieägarna relevant information om berörda transaktioner.

Bakgrund

SkiStar AB (publ), org.nr 556093-6949 (nedan "Bolaget" eller "SkiStar"), och Peab AB (publ), org.nr 556061-4330 bedriver i dagsläget indirekt, genom dotterbolag och joint venture-bolag, gemensamt styrd verksamhet i form av ägande och utveckling av fastigheter bland annat för lokaler avseende hotellverksamhet. Denna gemensamma verksamhet bedrivs bland annat genom ett i lika delar (50/50) ägt s.k. joint venture-bolag, Skiab Invest AB, org.nr 556848-5220, men även genom andra av parterna indirekt hälftenägda bolag enligt vad som anges nedan under "Nuvarande struktur".

SkiStar och Peab AB (publ) avser att under en och samma joint venture-struktur samla dels bolag varigenom SkiStar-bolag idag tillsammans med bolag inom Peabs koncern bedriver gemensamt styrd verksamhet och dels bolag inom SkiStar-koncernen som framöver avses att bedrivs som sådan gemensamt styrd verksamhet. I denna struktur avses det redan idag etablerade joint venture-bolaget Skiab Invest AB utgöra moderbolag. Därigenom avser parterna att skapa en samlad struktur för ägande och förvaltning av de gemensamt ägda bolagen och indirekt de gemensamt ägda fastigheterna, vilket styrelsen bedömer kommer att finansiellt, strukturellt och operativt gynna SkiStar och dess aktieägare.

Nuvarande struktur

I dagsläget ser ägandeförhållande och strukturen i de bolag som omfattas av omstruktureringen ut enligt följande.

- Fjällinvest AB, org.nr 556426-8380, ett av SkiStar helägt svenskt dotterbolag, äger tillsammans med Peab Sverige AB, org.nr 556848-9202, ett dotterbolag till Peab AB (publ), vardera 50 procent av bolaget Skiab Invest AB.
- Skiab Invest AB äger enligt nedan bolag och indirekt fastigheter:
 - i) samtliga aktier i Blästervallen Fastighets AB, org.nr 556702-2875,

- ii) samtliga aktier i bolaget Åre Sadeln Invest AB, org.nr 556751-7221, som i sin tur äger samtliga aktier i Åre Invest AB, org.nr 556535-3579, och
 - iii) 19 procent av aktierna i Sadeln Fjällgården Linbane AB, org.nr 556659-6747.
- SkiStar äger indirekt, genom nedan angivna helägda svenska dotterbolag, fastigheter med byggrätter avseende bebyggelse för dels bostadsändamål och s.k. lodge hänförlig till turism, dels kommersiella lokaler i Sälen-, Vemdalen-, och Åreområdet enligt följande:
 - i) Hundfjället Centrum AB, org.nr 556233-4549, äger bolaget (under namnändring till) Timmerbyn Village Lindvallen AB, org.nr 559304-5593, och indirekt fastigheten Malung-Sälen Västra Sälen 7:323,
 - ii) Vemdalen Logi AB, org.nr 556208-7634, äger bolaget (u.n.ä.t.) Björnrike Fastighets AB, org.nr 559304-5585, och indirekt fastigheten Vemdalens Kyrkby 43:310,
 - iii) SkiStar Åre Mark AB, org.nr 559023-2830, äger bolagen i) (u.n.ä.t.) Tegefjäll Fastighets AB, org.nr 559304-5577, och indirekt fastigheterna Åre Totten 1:60 och Åre Totten 1:205, och ii) (u.n.ä.t.) Lodge Åre AB, org.nr 559304-5569, och indirekt fastigheten Åre Mörviken 1:156, och
 - iv) Fjällinvest AB, äger Lindvallens Sportfastighet Förvaltning AB, org.nr 559304-5619, och indirekt fastigheterna Malung-Sälen Västra Sälen 5:675 och Malung-Sälen Västra Sälen 5:676.
- SkiStar äger det helägda dotterbolaget SkiStar Lodge Hundfjället AB, org.nr 556086-0990 som äger fastigheten, Malung-Sälen Rörbäcksnäs 20:581 ("**Skilodge Hundfjället**").
- Hundfjället Servicecenter AB, org.nr 556675-5913, ett av SkiStar indirekt helägt dotterbolag, äger det helägda dotterbolaget (u.n.ä.t.) Lodge Lindvallen AB, org.nr 559304-5601, som äger fastigheten Malung Sälen Västra Sälen 5:513 ("**Skilodge Lindvallen**").
- Fjällinvest Norge AS, org.nr 993 753 084, ett av Fjällinvest AB helägt norskt dotterbolag, äger tillsammans med Peab FU Holding 5 AB, org.nr 556979-7698, vardera 50 procent i det norska bolaget Skiab Invest AS, org.nr 915659454, som äger den norska fastigheten del av gnr 72 bnr 182 ("**Hem Suites Hemsedal**").
- Fjällinvest Norge AS äger tillsammans med Peab Eiendomsutvikling AS, org.nr 987 099 011, vardera 50 procent i:

- i) det norska bolaget Mountainresort Trysil AS, org.nr 996 284 115, som i sin tur äger de norska bolagen Mountainresort Trysil Drift AS, org.nr 996 830 551, och Trysil Fageråsen Eiendom AS, org.nr 991 201 300, som äger den norska fastigheten gnr 33 bnr 921 ("**MRT Trysil**"), och
 - ii) det norska bolaget Trysil Hotellutvikling AS, org.nr 987 054 409, som i sin tur äger de norska bolagen Trysilfjellet Hotell drift AS, org.nr 988 288 667, och Hotell Leiligheter AS, org.nr 990 459 479, som äger den norska fastigheten gnr 37 bnr 1135 ("**THU Trysil**"), och
 - iii) det norska bolaget Trysil Suiter AS, org.nr 991 276 068, som äger den obebyggda norska fastigheten gnr 37 bnr 1348.
- Fjällinvest AB äger:
 - i) det norska dotterbolaget Fjällinvest Norge AS, som i sin tur äger det norska bolaget Hemsedal Alpin Hotell AS, org.nr 985 289 085, som äger den norska fastigheten del av gnr 72 bnr 147, ("**Alpin Lodge Hemsedal**").

Beskrivning av omstruktureringen

Efter genomförd omstrukturering, vilken innefattar aktieöverlåtelseavtal mellan nedan angivna parter, kommer följande transaktioner ha skett, förutsatt att avtalens villkor avseende bibehållen eller ny extern finansiering på accepterade villkor har uppfyllts senast den 15 september 2021:

- Ett helägt dotterbolag till Skiab Invest AB ("**Projektfastigheter AB**"), vilket vid tillfället kommer att ha förvärvats såsom ett lagerbolag av Skiab Invest AB, har förvärvat från:
 - i) Skiab Invest AB:
 - a) Blästervallen Fastighets AB,
 - b) Åre Sadeln Invest AB, och indirekt Åre Invest AB, och
 - c) de 19 procent av aktierna i Sadeln Fjällgården Linbane AB som Skiab Invest AB äger.
 - ii) Hundfjället Centrum AB:
 - a) bolaget (u.n.ä.t.) Timmerbyn Village Lindvallen AB med tillhörande fastighet.

iii) Vemdalen Logi AB:

- a) bolaget (u.n.ä.t.) Björnrike Fastighets AB med tillhörande fastighet.

iv) SkiStar Åre Mark AB:

- a) bolaget (u.n.ä.t.) Tegefjäll Fastighets AB med tillhörande fastigheter, och
- b) bolaget (u.n.ä.t.) Lodge Åre AB med tillhörande fastighet.

v) Fjällinvest AB:

- a) bolaget Lindvallens Sportfastighet Förvaltning AB med tillhörande fastigheter.

- Ett helägt dotterbolag till Skiab Invest AB ("**Sverigefastigheter AB**"), vilket vid tillfället kommer att ha förvärvats såsom ett lagerbolag av Skiab Invest AB, har förvärvat från:

i) SkiStar:

- a) bolaget SkiStar Lodge Hundfjället AB och indirekt fastigheten Skilodge Hundfjället.

ii) Hundfjället Servicecenter AB:

- a) bolaget (u.n.ä.t.) Lodge Lindvallen AB och indirekt fastigheten Skilodge Lindvallen.

- Ett helägt norskt dotterbolag till Skiab Invest AB ("**Norgefastigheter AS**"), vilket vid tillfället kommer att ha förvärvats såsom ett lagerbolag av Skiab Invest AB, har förvärvat från:

i) Fjällinvest Norge AS (50 procent) och Peab FU Holding 5 AB (50 procent):

- a) det norska bolaget Skiab Invest AS och indirekt den norska fastigheten Hem Suites Hemsedal.

i) Fjällinvest Norge AS (50 procent) och Peab Eiendomsutvikling AS (50 procent):

- a) det norska bolaget Mountainresort Trysil AS och därigenom indirekt de norska bolagen Mountainresort Trysil Drift AS och Trysil Fageråsen Eiendom AS som äger den norska fastigheten MRT Trysil,

- b) det norska bolaget Trysil Hotellutvikling AS och därigenom indirekt de norska bolagen Trysilfjellet Hoteldrift AS och Hotell Leiligheter AS som äger den norska fastigheten THU Trysil; och
 - c) det norska bolaget Trysil Suiter AS och indirekt den norska fastigheten gnr 37 bnr 1348, och
- iii) Fjällinvest Norge AS:
 - a) det norska bolaget Hemsedal Alpin Hotell AS och indirekt fastigheten Alpin Lodge Hemsedal.
- Vardera av de fastighetsägande bolagen SkiStar Lodge Hundfjället AB, (u.n.ä.t.) Lodge Lindvallen AB, Skiab Invest AS, Hotell Leiligheter AS, Trysil Fageråsen Eiendom AS och Hemsedal Alpin Hotell AS ska efter förvärven såsom hyresvärdar ingå hyresavtal med SkiStar (avseende svenska bolag och fastigheter) respektive SkiStar Norge AS, org. nr 977 107 520, (avseende norska bolag och fastigheter) såsom hyresgäster. Hyresavtalen är avsedda att ha en löptid om 12-25 år. Som en del av ingåendet av hyresavtalen avseende norska bolag och fastigheter kommer även vissa inventarier tillhörande hyresobjekten att överlåtas till SkiStar Norge AS. Därtill avser bolag inom SkiStar- respektive Peab-koncernen att kapitalisera Skiab Invest AB i förhållande till sina respektive ägarandelar.

Styrelsens bedömning och förslag till stämman

Styrelsen för SkiStar bedömer att den föreslagna omstruktureringen kommer att leda till strategiska fördelar för SkiStar. Omstruktureringen ger större möjligheter till långsiktig tillväxt och värdeskapande, då Bolaget kan öka sitt fokus som professionell utvecklare och ledande semesterarrangör av fjällturism året runt i Skandinavien. Inom ramen för konceptet SkiStar Lodge kan SkiStar erbjuda gästerna attraktivt semesterboende. Vidare bedöms omstruktureringen leda till operativa fördelar genom att SkiStar får förbättrade förutsättningar utifrån operativ ledning och kapitalbindning. Genom att samla den med Peab gemensamt styrda verksamheten under Skiab Invest AB sätts ökad fokus på professionell förvaltning och utveckling av rekreationsfastigheter, med större möjlighet att växa.

Vissa av de angivna transaktionerna avseende försäljning av aktier samt ingående av hyresavtal m.m. avser sådana väsentliga transaktioner mellan SkiStar och SkiStar närstående som avses i 16 a kap. aktiebolagslagen och därmed förutsätter godkännande av bolagsstämman i SkiStar. Detta inkluderar följande:

1. Projektfastigheter AB:s förvärv av
 - bolaget (u.n.ä.t) Timmerbyn Village Lindvallen AB från Hundfjället Centrum AB,
 - bolaget (u.n.ä.t) Björnrike Fastighets AB från Vemdalen Logi AB,

- bolagen (u.n.ä.t) Tegefjäll Fastighets AB och Lodge Åre AB från SkiStar Åre Mark AB, och
 - bolaget Lindvallens Sportfastighet Förvaltning AB från Fjällinvest AB.
2. Sverigefastigheter AB:s förvärv av
- bolaget SkiStar Lodge Hundfjället AB och indirekt fastigheten Skilodge Hundfjället från SkiStar, samt
 - bolaget (u.n.ä.t.) Lodge Lindvallen AB och indirekt fastigheten Skilodge Lindvallen från Hundfjället Servicecenter AB.
3. SkiStars ingående av hyresavtal med
- Lodge Lindvallen AB avseende fastigheten Skilodge Lindvallen, och
 - SkiStar Lodge Hundfjället AB avseende fastigheten Skilodge Hundfjället.
4. SkiStars kapitalisering av Skiab Invest AB jämte dotterbolag i förhållande till SkiStars ägarandel.

Aktieöverlåtelseerna enligt ovan innefattar försäljning av fastigheter från SkiStar, eller ett helägt svenskt dotterbolag till SkiStar, till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om cirka SEK 907 miljoner. Nettolikviden uppgår preliminärt till cirka SEK 409 miljoner. Årshyran som SkiStar såsom hyresgäst enligt hyresavtalen ska erlägga är för Skilodge Lindvallen cirka SEK 10,3 miljoner (hyrestid om 15 år), och för Skilodge Hundfjället cirka SEK 23,1 miljoner (hyrestid om 25 år). SkiStars andel av den tillkommande kapitaliseringen av Skiab Invest AB beräknas efter omstruktureringen att uppgå till cirka SEK 342 miljoner.

Med hänsyn till att styrelseledamoten i SkiStar, Fredrik Paulsson, direkt och indirekt genom familj och av honom kontrollerade bolag, innehar betydande aktieinnehav i såväl Bolaget som Peab AB (publ), har omstruktureringen villkorats av att den i sin helhet godkänns av bolagsstämman i SkiStar, med iakttagande av nedan angivna majoritetskrav.

Beslut om ingående av avtal avseende de olika momenten i omstruktureringen har fattats av styrelserna i såväl SkiStar som de dotterbolag till SkiStar som är avtalsparter i respektive transaktion. Såvitt gäller sådana transaktionsdelar som avser transaktioner i helägt svenskt dotterbolag till Bolaget har godkännande av bolagsstämman i dotterbolaget inhämtats enligt 16 a kap. 9 § aktiebolagslagen.

Styrelseledamöterna i SkiStar Fredrik Paulsson och Anders Sundström, som skulle kunna anses ha intressekonflikt, har inte deltagit i beredning eller beslut avseende omstruktureringen i SkiStars styrelse. Besluten har föregåtts av förhandlingar på armlängds avstånd med biträde av externa rådgivare. Köpeskillingarna respektive hyresbeloppen för transaktioner som omfattas av reglerna i 16 a kap. aktiebolagslagen har överenskommits efter kommersiella förhandlingar mellan parterna där beloppens skälighet avseende 1 och 2 ovan stöds av oberoende värderingsutlåtande, vilket inhämtats av SkiStars styrelse från extern expertis, vari fastigheterna värderats till SEK 693,5 miljoner. Dessa fastigheter säljs i transaktionen till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka SEK 907 miljoner. Därvid noteras särskilt att det däri innefattade överenskomna fastighetsvärdet för Skilodge Hundfjället även beaktar tillkommande värde avseende pågående byggnation, i tillägg till det i aktuellt värderingsutlåtande angivna värdet, vilket avser samma fastighet i obebyggt skick. Såvitt avser 3 ovan stöds skäligheten av s.k. fairness opinion som inhämtats av SkiStar från extern expertis.

Transaktionen medför en positiv resultateffekt för SkiStar på cirka 269 miljoner kronor i den period som transaktionen genomförs. SkiStar erhåller också en positiv likvideffekt på cirka 169 miljoner kronor i samband med transaktionen. Soliditeten sjunker med 2,6 procentenheter på grund av en ökad leasingskuld, men soliditeten exklusive IFRS16 stiger 5,1 procentenheter och stärker SkiStars balansräkning och finansiella position. Den slutliga resultat- och likviditetspåverkan är dock beroende av den valutakurs som gäller vid slutförande av transaktionen. Utöver transaktionens positiva resultateffekt medför ingåendet av hyresavtalen en långsiktig möjlighet för SkiStar att bedriva en hotellverksamhet som omsätter knappt 400 miljoner kronor per år.

Bolagets styrelse har beslutat att bolagsstämman beslutar om godkännande av omstruktureringen med hänsyn till det ovanstående och god sed på aktiemarknaden förutsätter att reglerna i 16 kap. aktiebolagslagen ska äga motsvarande tillämpning, innebärande att det för giltigt beslut krävs att det biträts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid bolagsstämman. Härvid kommer även beslutsordningsreglerna i 16 a kap. 7-8 §§ aktiebolagslagen att beaktas i tillämpliga delar.

Styrelsen föreslår att extra bolagsstämman i SkiStar godkänner den föreslagna omstruktureringen inklusive samtliga transaktioner beskrivna ovan. Då samtliga föreslagna transaktioner är beroende av varandra har styrelsen beslutat att frågan om stämman godkännande ska prövas samfällt som ett beslut.

Förutsatt att bolagsstämman godkänner omstruktureringen enligt ovanstående, samt att villkoren avseende extern finansiering uppfylls senast den 15 september 2021, förväntas samtliga transaktioner vara genomförda under kalenderårets tredje kvartal 2021.