

Styrelsen för

SHF Handelsfastigheter 3 AB

Org nr 556710-2768

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska fördelas.

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

Stockholm 2023-05-30



Thomas Holm

Styrelsen för

SHF Handelsfastigheter 3 AB

Org nr 556710-2768

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-7
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar 35 fastigheter belägna runt om i Sverige samt 6 dotterbolag.

Bolaget bildades 2006 och har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn från 3KR Grocery Stores Sweden AB till SHF Handelsfastigheter 3 AB.

Flerårsöversikt

(Tkr)

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	44 107	45 173	46 208	46 067
Resultat efter finansiella poster	3 563	19 004	11 335	1 930
Soliditet	4%	6%	3%	2%

Förändringar i eget kapital

(Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	100	33 802
Årets resultat		-14 744
Vid årets slut	100	19 058

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 19 058 079, disponeras enligt följande:

Utdelning, 100 000 aktier * 100 kronor	10 000 000
Balanseras i ny räkning	9 058 079
Summa	19 058 079

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 2% vilket är betryggande med tanke på verksamheten. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap. 3 § 2 st.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 -2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 -2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning		44 107	45 173
Realisationsresultat vid fastighetsförsäljning		-	12 642
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		<u>44 107</u>	<u>57 815</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-18 482	-20 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 297	-11 172
Nedskrivningar och återförda nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		1 771	-
Summa rörelsekostnader		<u>-25 008</u>	<u>-31 950</u>
Rörelseresultat		19 099	25 865
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		10 424	437
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	1 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-25 972	-8 473
Summa finansiella poster		<u>-15 536</u>	<u>-6 861</u>
Resultat efter finansiella poster		3 563	19 004
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-20 242	-2 562
Förändring av periodiseringsfonder		1 873	-1 873
Förändring av överavskrivningar		185	-50
Summa bokslutsdispositioner		<u>-18 185</u>	<u>-4 485</u>
Resultat före skatt		-14 622	14 519
Skatter			
Skatt på årets resultat		-122	-1 157
Övriga skatter		-	38
Årets resultat		<u>-14 744</u>	<u>13 400</u>

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	386 245	388 564
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 122	2 696
Pågående nyanläggningar	5	2 656	—
Summa materiella anläggningstillgångar		391 024	391 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	164 221	163 797
Fordringar hos koncernföretag		—	19 114
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 221	182 911
Summa anläggningstillgångar		555 245	574 171
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39	27
Fordringar hos koncernföretag		10 855	18 201
Övriga fordringar		741	866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		359	238
Summa kortfristiga fordringar		11 995	19 332
Kassa och bank			
Kassa och bank		—	57 163
Summa kassa och bank		—	57 163
Summa omsättningstillgångar		11 995	76 495
SUMMA TILLGÅNGAR		567 240	650 666

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		<u>100</u>	<u>100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		33 802	20 402
Årets resultat		-14 744	13 400
Summa fritt eget kapital		<u>19 058</u>	<u>33 802</u>
Summa eget kapital		<u>19 158</u>	<u>33 902</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		—	1 873
Ackumulerade överavskrivningar		1 013	1 197
Summa obeskattade reserver		<u>1 013</u>	<u>3 070</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		—	597 214
Summa långfristiga skulder		<u>—</u>	<u>597 214</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 836	1 371
Skulder till koncernföretag		532 681	2 562
Skatteskulder		341	1 647
Övriga skulder		1 420	485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 792	10 415
Summa kortfristiga skulder		<u>547 069</u>	<u>16 480</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>567 240</u>	<u>650 666</u>

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningarna sker linjärt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	<u>Nyttjandeperiod</u>
Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-15 år
Markanläggningar	20 år

Koncernuppgifter

Av företagets totala inköp avser 3 915 tkr (0 tkr) inköp från koncernföretag.

SHF Handelsfastigheter 3 AB ägs av SHF Fastighets Holding II AB, org nr 559169-9086, med säte i Stockholm. LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org nr 559009-2325 är moderbolag i den minsta koncernen som SHF Handelsfastigheter 3 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-25 968	-3 627
Räntekostnader, övriga	-4	-4 846
	<u>-25 972</u>	<u>-8 473</u>

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	447 776	465 616
Inköp	-	137
Avyttringar och utrangeringar	-	-20 169
Omklassificeringar	3 526	2 192
Vid årets slut	<u>451 302</u>	<u>447 776</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-57 290	-49 986
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 224
Omklassificeringar	-17	-
Årets avskrivning	-7 599	-8 528
Vid årets slut	<u>-64 905</u>	<u>-57 290</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 922	-304
Under året återförda nedskrivningar	1 771	304
Årets nedskrivningar	-	-1 922
Vid årets slut	<u>-151</u>	<u>-1 922</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>386 245</u>	<u>388 564</u>
Varav mark	66 469	66 469

2023070635857

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	43 330	42 043
Omklassificeringar	108	1 287
Vid årets slut	<u>43 438</u>	<u>43 330</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-40 634	-39 608
Omklassificeringar	17	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-699	-1 026
Vid årets slut	<u>-41 316</u>	<u>-40 634</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 122	2 696

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	-	573
Omklassificeringar	-3 634	-3 479
Investeringar	6 290	7 146
Försäljningar	-	-4 240
Redovisat värde vid årets slut	<u>2 656</u>	<u>-</u>

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	163 797	163 360
Resultatandel från kommanditbolag	424	437
Vid årets slut	<u>164 221</u>	<u>163 797</u>
Redovisat värde vid årets slut	164 221	163 797

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % 1)	2022-12-31	
			Eget kapital *)	Redovisat värde
SHF Handelsfastigheter 4 AB, 559031-2939, Stockholm	50 000	100	3 885	30 683
SHF Borren 13&15 i Båstad AB, 556927-6065, Stockholm	1 000	100	1 864	16 568
SHF Kålfjärilen 2 AB, 556928-4408, Stockholm	1 000	100	6 423	44 511
SHF Stenskvättan AB, 556927-6073, Stockholm	1 000	100	6 001	54 461
SHF Tappprännen KB, 969700-5198, Stockholm		99,99	6 757	17 899
SHF Tappprännen AB, 556956-5509, Stockholm	100 000	100	99	99
				<u>164 221</u>

1) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	297 923	295 725
Andelar i koncernföretag	164 221	163 797

462 144

459 522

Eventualförpliktelser

Bolaget finansieras genom interna lån från LSTH Handelsfastigheter 4 AB.
Extern upplåning sker i LSTH Handelsfastigheter 4 AB.

För egna, moderbolagens och de övriga dotterbolagens åtaganden till kreditinstitut har bolaget pantsatt fastighetsinteckningar.

Pantsättningarna är begränsade till belopp som kan pantsättas utan att stå i strid med Aktiebolagslagen (2005:551) 17 kap §§ 1-4.

Not 8**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 20 april 2023



Thomas Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-24
KPMG AB



Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SHF Handelsfastigheter 3 AB, org. nr 556710-2768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SHF Handelsfastigheter 3 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SHF Handelsfastigheter 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 SHF Handelsfastigheter 3 AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SHF Handelsfastigheter 3 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



2023070635859

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 SHF Handelsfastigheter 3 AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 24 april 2023

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor