

Årsredovisning för

Sh Fastighetsutveckling AB

556877-6354

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Sh Fastighetsutveckling AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Uppsala 2024-06-19



Torbjörn Wennberg
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för

Sh Fastighetsutveckling AB

Org nr 556877-6354

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5
Förändringar eget kapital - koncern	7
Kassaflödesanalys - koncern	8
Resultaträkning - moderföretag	10
Balansräkning - moderföretag	11
Förändringar eget kapital - moderföretag	12
Kassaflödesanalys - moderföretag	13
Noter	14
Underskrifter	24

Härmed intygar jag att
kopian överensstämmer med
originalen

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Sh Fastighetsutveckling AB, 556877-6354 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Styrelsens säte: Uppsala
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)
Alla belopp redovisas i kronor.

Ägarförhållande och koncernstruktur.

Bolaget äger aktier i Fastighetsbolaget Rotnätet AB, Stadsträdgården i Uppsala Fastighets AB, Sh Huset AB, Sh Börstil 1 AB, Sh Börstil 2 AB samt Sh Logistik Holding AB.

Allmänt om verksamheten.

Sh Fastighetsutveckling AB verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fast egendom.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern			
Tkr	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	13 103	12 959	8 082,24
Rörelseresultat	3 067	13 582	38 181
Resultat efter finansnetto	-4 453	10 434	36 069,252
Balansomslutning	255 601	250 141	322 626
Räntabilitet på sysselsatt kapital %	1%	5%	14%
Räntabilitet på eget kapital %	neg	1%	63%
Soliditet*	26%	30%	39%
Marknadsvärden fastigheter	337 000	362 000	388 500

Definitioner: se not 20

* Justerad soliditet för 2023 är 47% (53%)

Året har präglats av osäkerhet och ekonomiska utmaningar, resultatet påverkas negativt av kraftigt ökade räntor. Men Sh Fastighetsutveckling med dotterbolag blickar också tillbaka på ett år präglat av framgångar inom hållbarhet samt ytterligare etablering av en långsiktig hyrespartner.

I vår strävan efter att främja hållbara transportsätt har Sh Huset AB installerat inte mindre än 53 laddstolpar för elbilar. Detta initiativ stöder inte bara den ökande efterfrågan på elbilar utan är också en konkret åtgärd för att minska koldioxidavtrycket och främja en grönare framtid. Vi har även beviljats ett lån om cirka 130 miljoner kronor (omfinansiering) för SH huset till ett grönt lån till följd av vi investerat klimatsmarta lösningar för fastigheten.

En långsiktig hyresgäst har etablerats i Sh Börstil 2 AB. Genom att i hyresanpassningen återanvända byggmaterial har vi inte bara minimerat avfall och resursförbrukning utan också skapat en miljövänlig och hållbar arbetsplats för den nya hyresgästen.

Utöver att förbättra befintliga fastigheter, har Sh Fastighetsutveckling AB visat engagemang i att forma i Södra Staden i Uppsala. Fastigheten Danmarks Vallby är strategiskt placerad inom planerna för utbyggnad av fyrspåret, vilket inte bara öppnar upp för en potential för stor värdeökning utan också positionerar bolaget som en aktiv aktör i samhällsutvecklingen.

Genom att snabbt reagera på förändrade marknadsförutsättningar har fastigheten i Enköping, Långgatan Fastighets AB, framgångsrikt omvandlats från en fastighet med byggrättsvärde till en tillfällig förvaltningsfastighet, vilket säkrar ett stabilare driftnetto trots lågkonjunkturen.

75

Genom att fortsatt äga och förvalta Uppsala Logistikcenter har vi framgångsrikt minskat behovet av transporter till och från byggprojekt, vilket i sin tur möjliggör en mer ekologiskt ansvarsfull tillväxt för staden Uppsala. Fastigheten, belägen i Östra Fyrislund, är ca 20 000 kvm.

Dotterbolaget Rotnätet Holding AB äger fastigheten Kungsängen 35:4 i Uppsala som innehar en byggrätt om ca 14 000 kvm.

Sammanfattningsvis har Sh Fastighetsutveckling AB under året stärkt sin hållbarhetsprofil, gjort flera målmedvetna val samt lyckats skapa långsiktiga relationer.

2024070932087

75

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 52 676 243, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserade vinstmedel	59 706 169
Årets vinst	-7 029 926
Summa	52 676 243
 Balanseras i ny räkning	 52 676 243
Summa	52 676 243

Koncernens resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2,3	13 102 732	12 958 673
Fastighetskostnader	4	-2 160 036	-3 313 024
Driftnetto		10 942 696	9 645 649
Avskrivningar	7	-2 158 028	-1 745 208
Bruttoresultat		8 784 668	7 900 441
Resultat avyttring fastigheter		-	11 759 448
Resultat från andelar i intresseföretag	5	-614 555	2 894 335
Administrations- och försäljningskostnader		-5 124 760	-8 971 780
Rörelseresultat	3	3 045 353	13 582 444
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		167 237	123 170
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 665 587	-3 271 619
Resultat efter finansiella poster		-4 452 997	10 433 995
Koncernbidrag		-2 173 487	-7 029 000
Resultat före skatt		-6 626 484	3 404 995
Skatt på årets resultat	6	-1 662 632	-1 776 799
Årets resultat		-8 289 116	1 628 196
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-8 289 116	1 628 196

2024070932088

75

Koncernens balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	236 780 072	234 507 480
		236 780 072	234 507 480
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	5	459 771	574 326
Uppskjuten skattefordran	8	49 137	-
Andra långfristiga fordringar		5 751 338	-
		6 260 246	574 326
Summa anläggningstillgångar		243 040 318	235 081 806
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 961 388	1 522 809
Skattefordringar		1 004 866	471 026
Fordringar hos koncernföretag		891 751	115 887
Övriga fordringar		5 323 018	10 839 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		241 475	110 815
		10 422 498	13 060 211
Kassa och bank		2 138 683	1 999 104
Summa omsättningstillgångar		12 561 181	15 059 315
SUMMA TILLGÅNGAR		255 601 499	250 141 121

75

Koncernens balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	10	50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		66 535 084	74 824 201
Summa eget kapital		66 585 084	74 874 201
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	2 697 247	2 292 494
		2 697 247	2 292 494
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	133 410 000	15 790 000
Övriga långfristiga skulder		42 898	42 898
		133 452 898	15 832 898
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 580 000	127 755 000
Leverantörsskulder		1 462 184	773 857
Skulder till koncernföretag		40 388 922	21 545 115
Skatteskulder		840 444	1 464 134
Övriga kortfristiga skulder		658 080	470 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 936 640	5 132 820
		52 866 270	157 141 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		255 601 499	250 141 121

2024070932089

75

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie- kapital	Annat eget kapital ink. årets res.	Totalt
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans 2022-01-01	50 000	128 196 004	128 246 004
Lämnad utdelning		-55 000 000	-55 000 000
Årets resultat		1 628 197	1 628 197
Eget kapital 2022-12-31	50 000	74 824 201	74 874 201
Ingående balans 2023-01-01	50 000	74 824 201	74 874 201
Årets resultat		-8 289 116	-8 289 116
Eget kapital 2023-12-31	50 000	66 535 085	66 585 085

Koncernens Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		3 045 353	13 582 444
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avyttring fastigheter och resultatandelar intressebolag		114 555	-6 866 260
Avskrivningar		2 158 028	1 745 207
		<u>5 317 936</u>	<u>8 461 391</u>
Erhållen ränta		167 237	123 170
Erlagd ränta		-7 665 587	-3 271 619
Betald inkomstskatt		-1 307 017	-91 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-3 487 431	5 221 593
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 113 625	20 483 344
Förändring av kortfristiga skulder		16 726 255	-11 381 839
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 125 199	14 323 098
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-4 430 620	-6 595 382
Avyttring dotterbolag		-	10 259 025
Avyttring intresseföretag		-	3 375 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 430 620	7 038 643
Finansieringsverksamheten			
Krediter bank		-5 555 000	-16 155 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-	-55 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 555 000	-71 155 000
Årets kassaflöde		139 579	-49 793 259
Likvida medel vid årets början		1 999 104	51 792 363
Likvida medel vid årets slut		<u>2 138 683</u>	<u>1 999 104</u>

2024070932090

75

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning	2,3	989 268	1 832 293
Fastighetskostnader	4	-362 759	-1 430 764
Driftnetto		626 509	401 529
Avskrivningar		-119 543	-119 543
Bruttoresultat		506 966	281 986
Administrations- och försäljningskostnader		-5 817 686	-9 181 396
Rörelseresultat	3	-5 310 720	-8 899 410
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-7 058 318	8 807 582
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 725 848	456 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 215 579	-545 657
Resultat efter finansiella poster		-10 858 769	-181 337
Bokslutsdispositioner - koncernbidrag		3 868 290	-1 219 000
Resultat före skatt		-6 990 479	-1 400 337
Skatt på årets resultat	6	-39 447	9 001
Årets resultat		-7 029 926	-1 391 336

Moderföretagets balansräkning

Belopp / SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7	7 054 206	7 173 748
		7 054 206	7 173 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	394 981	394 981
Andelar i intresseföretag	5	512 500	12 500
Andra långfristiga fordringar		5 751 338	-
		6 658 819	407 481
Summa anläggningstillgångar		13 713 025	7 581 229
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	121 161
Skattefordran		429 572	123 706
Fordringar hos koncernföretag		86 048 990	74 419 357
Övriga fordringar		105 545	5 788 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 656	110 815
		86 620 763	80 563 699
Kassa och bank		2 138 683	1 999 104
Summa omsättningstillgångar		88 759 446	82 562 803
SUMMA TILLGÅNGAR		102 472 471	90 144 032

2024070932091

75

Moderföretagets balansräkning

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		59 706 169	61 097 505
Årets resultat		-7 029 926	-1 391 336
		52 676 243	59 706 169
Summa eget kapital		52 726 243	59 756 169
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	8	62 932	41 955
		62 932	41 955
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	11	-	-
Övriga långfristiga skulder		42 898	42 898
		42 898	42 898
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		155 188	518 777
Skulder till koncernföretag		46 035 847	24 299 340
Aktuell skatteskuld		17 748	-
Övriga kortfristiga skulder		170 833	154 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 260 782	5 330 809
		49 640 398	30 303 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 472 471	90 144 032

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Aktie- kapital		Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Moderföretag					
Ingående balans 2022-01-01	50 000		50 202 736	65 894 768	116 147 504
Överföring resultat förgående år			65 894 768	-65 894 768	-
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning			-55 000 000		-55 000 000
Årets resultat				-1 391 336	-1 391 336
Utgående balans 2022-12-31	50 000	-	61 097 504	-1 391 336	59 756 168
Överföring resultat förgående år			-1 391 336	1 391 336	-
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning			-		-
Årets resultat				-7 029 926	-7 029 926
Utgående balans 2023-12-31	50 000	-	59 706 168	-7 029 926	52 726 242

2024070932092

75

Moderföretagets Kassaflödesanalys

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-5 310 720	-8 899 410
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		119 542	119 542
Nedskrivningar andelar dotterbolag		-7 058 318	-
		-12 249 496	-8 779 868
Erhållen ränta		2 725 848	456 148
Erlagd ränta		-1 215 579	-545 657
Betald inkomstskatt		-39 447	-294 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 778 674	-9 163 751
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 901 387	905 757
Förändring av kortfristiga skulder		19 319 640	2 763 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten		639 579	-5 494 074
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-	-50 000
Andelar i intresseföretag		-500 000	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter		-	12 661 048
Avyttring dotterbolag		-	10 259 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-500 000	22 870 073
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-	-12 550 000
Koncernlån		-	51 966 195
Utdelning		-	-55 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-15 583 805
Årets kassaflöde		139 579	1 792 194
Likvida medel vid årets början		1 999 104	206 910
Likvida medel vid årets slut		2 138 683	1 999 104

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Bolaget ingår i den koncernredovisning som upprättas av moderbolaget AB Sven Heribert org.556877-8426, säte Uppsala.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bolagets tillgångar och skulder upptas till anskaffningsvärde respektive nominellt värde om ej annat framgår av not nedan.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital elimineras i sin helhet. I koncernredovisningen redovisas inte bokslutsdispositioner och obeskattade reserver utan uppdelning görs i eget kapital och uppskjuten skatt med tillämpning av gällande inkomstskattesats.

Då koncernen har gemensamt bestämmande inflytande genom avtalsbaserade samarbeten, i gemensamt styrda verksamheter, tillgångar eller företaget föreligger ett så kallade joint venture. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden vid redovisning av innehav i joint venture. I de fall ytterligare andelar förvärvas, men innehavet fortsatt klassificeras som ett joint venture, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar avyttras, och innehavet inte längre klassificeras som ett gemensamt styrt företag, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Tillgångar och skulder

Förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar.

Övriga tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Ett undantag av ovan beskrivning om linjär avskrivning är att Sh Huset AB ej har rak linjär avskrivning. Fastighetens avskrivningar beräknas enligt komponenternas förväntade förbrukning. Komponenterna indelas i tre tidsgrupper, år 1-7, år 8-15 samt år 16 tills komponenten är fullt avskriven. Detta medför att för åren 1-7 beräknas lägre avskrivningar mot senare två grupper. Fastighetens delar är fullt avskrivna när tiderna för komponentavskrivningar gått till ända. Syftet med denna princip är att bättre spegla verklig värdeminskning och förslitning av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

70

Förvaltningsfastigheter

År

Stomme	50-100
Markanläggning	50-80
Installationer	20-50
Tak	25-40
Fönster, dörrar	15-30
Byggnadsinventarier	5

Varje fastighet bedöms individuellt hur komponentavskrivningar skall beräknas. Det som är avgörande för bedömning av storlek på komponentavskrivningar är främst fastighetens användning, skick och kvalitet.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Hysesintäkter	12 970 724	12 033 850
Övriga rörelseintäkter	132 008	924 823
	<u>13 102 732</u>	<u>12 958 673</u>
Moderföretag		
Hysesintäkter	916 071	1 548 287
Övriga rörelseintäkter	73 197	284 006
	<u>989 268</u>	<u>1 832 293</u>

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	57%	39%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	65%	77%
Moderföretag		
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	24%	0%

Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen 31% 15%

* med andra företag inom koncernen avses företag inom hela AB Sven Heribert koncernen.

Not 4 Fastighetskostnader

Koncernens nedlagda kostnader för året inkluderar fastighetskostnader enligt nedan angivna belopp.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Fastighetskostnader:</i>		
Driftskostnader	1 000 607	2 461 929
Underhåll och hyresgästanpassning	314 531	6 155
Fastighetsskatt	844 898	844 940
Summa	2 160 036	3 313 024
Moderföretag		
Driftskostnader	307 790	1 328 271
Underhåll och hyresgästanpassning	37 222	2 174
Fastighetsskatt	17 748	100 320
Summa	362 760	1 430 765

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	574 326	1 054 991
-Inköp	500 000	-
-Försäljning	-	-
-Årets andel i intresseföretagens resultat	-614 555	-480 665
Redovisat värde vid årets slut	459 771	574 326
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 500	12 500
-Inköp	500 000	-
Redovisat värde vid årets slut	512 500	12 500

75

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Andelar / antal i % i)</i>	<i>Kapitalan- delens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moder- företaget</i>
Direkt ägda			
Långgatan Fastighets AB 559131-6913, Uppsala	50%	459 771	512 500
		<u>459 771</u>	<u>512 500</u>

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

Not 6 Skatt på årets resultat

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Koncern		
Aktuell skatt	-1 307 016	-758 182
Uppskjuten skatt	<u>-355 616</u>	<u>-1 018 617</u>
	<u>-1 662 632</u>	<u>-1 776 799</u>
Moderföretag		
Aktuell skatt	-18 470	-205 546
Uppskjuten skatt	<u>-20 977</u>	<u>214 547</u>
	<u>-39 447</u>	<u>9 001</u>

Avstämning effektiv skatt

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Koncernen		
Resultat före skatt	-6 626 484	3 404 995
Skatt enligt gällande skattesats	1 365 056	-701 429
Resultat från andelar i intresseföretag	-126 598	-99 017
Ej avdragsgilla kostnader	-1 597 063	-460 935
Ej skattepliktiga intäkter	1 501	-
Övrigt	1 488	-
Skatt hänförlig till tidigare år	<u>-1 307 016</u>	<u>-515 418</u>
	<u>-1 662 632</u>	<u>-1 776 799</u>
Moderföretaget		
Resultat före skatt	-6 990 479	-1 400 337
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	1 440 039	288 469
Nedskrivning andelar i Dotterbolag	-1 454 014	-
Ej avdragsgilla kostnader	-7 382	-279 499
Ej skattepliktiga intäkter	380	31
Skatt hänförlig till tidigare år	<u>-18 470</u>	<u>-</u>
Redovisad effektiv skatt	<u>-39 447</u>	<u>9 001</u>

75

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	238 700 119	238 391 837
-Nyanskaffningar	4 430 620	6 595 382
-Avyttringar och utrangeringar		-6 287 100
-Omklassificeringar	-2 301 391	
Vid årets slut	240 829 348	238 700 119
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 192 639	-2 447 432
-Omklassificeringar	2 301 391	
-Årets avskrivning enligt plan	-2 158 028	-1 745 207
Vid årets slut	-4 049 276	-4 192 639
Redovisat värde vid årets slut	236 780 072	234 507 480
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	43 635 306	43 750 640
Redovisat värde vid årets slut	43 635 306	43 750 640
Bokfört värde	236 780 072	234 507 480
Taxeringsvärde	160 082 000	160 082 000
Skattemässigt restvärde	223 925 157	223 378 866
Bedömt marknadsvärde*	337 000 000	362 000 000
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 412 834	22 375 272
-Avyttringar och utrangeringar		-14 962 438
Vid årets slut	7 412 834	7 412 834
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-239 086	-2 420 934
-Avyttringar och utrangeringar		2 301 390
-Årets avskrivning enligt plan	-119 542	-119 542
Vid årets slut	-358 628	-239 086
Redovisat värde vid årets slut	7 054 206	7 173 748
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 985 334	2 985 334
Redovisat värde vid årets slut	2 985 334	2 985 334
Bokfört värde	7 054 206	7 173 748
Taxeringsvärde	5 910 000	5 910 000
Skattemässigt restvärde	6 748 709	6 854 750

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 236 780 072 kr.

*För upplysningsändamål görs årligen en värdering av fastigheterna. Det utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när

2024070932095

75

förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Fastigheterna värderades i årsbokslutet till 337 000 000 kr varav 287 000 000 baseras på ett externt värderingsutlåtande och resterande del enligt intern värdering.

För fastigheter som innehåller färdiga byggnader har värdering skett med avkastningskrav 4,5-5% för kontor. Ledningen anser att de parametrar som använts i de interna värderingarna är rimliga och beräkningarna återspeglar koncernens samlade verkliga värde för fastigheterna.

Förvaltningsfastigheter
Sh Fastighetsutveckling AB
Fresta Smedby 1:21
Uppsala Danmarks Vallby 6:2

Sh Börstil 1 AB
Östhammar Börstil 11:12

Sh Börstil 2 AB
Östhammar Börstil 11:12

Sh Logistik AB
Uppsala Danmarks-Säby 6:25

Rotnätet Holding 1 AB
Kungsängen 35:4

Sh Huset AB
Danmarks-Kumla 8:24

Not 8 Uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Koncern - 2023-12-31		
Förvaltningsfastigheter	49 137	-2 697 247
	49 137	-2 697 247
Koncern - 2022-12-31		
Förvaltningsfastigheter	6 674	-2 292 494
	6 674	-2 292 494
Moderföretag - 2023-12-31		
Förvaltningsfastigheter		-62 932
	-	-62 932
Moderföretag - 2022-12-31		
Förvaltningsfastigheter		-41 955
	-	-41 955

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Moderföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 684 981	506 424
-Förvärv	-	50 000
-Avyttring	-	-161 443
-Aktieägartillskott	7 058 318	1 290 000
Vid årets slut	8 743 299	1 684 981

78

Ackumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-1 290 000	-
-Årets nedskrivningar	-7 058 318	-1 290 000
Vid årets slut	-8 348 318	-1 290 000
Redovisat värde vid årets slut	394 981	394 981

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighetsbolaget Rotnätet AB, 556914-3877, Uppsala	500	100	219 981
Stadsträdgården i Uppsala Fastighets AB 556985-2295, Uppsala	100	100	50 000
Sh huset AB, 559194-4086, Uppsala	500	100	50 000
Sh Logistik Holding AB, 559235-0994, Uppsala	25 000	100	25 000
Sh Börstil 1 AB, 559381-5631, Uppsala	25 000	100	25 000
Sh Börstil 2 AB, 559381-5623, Uppsala,	25 000	100	25 000
			394 981

Not 10 Antal aktier och kvotvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	500 st	500 st
Kvotvärde	100 kr	100 kr

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Skulder till kreditinstitut	133 410 000	15 790 000
Övriga skulder	42 898	42 898
	133 452 898	15 832 898

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen - -

Moderföretag

Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen:		
Övriga skulder	42 898	42 898
	42 898	42 898

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen - -

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Semesterlöneskuld	2 265 437	2 833 100
Övriga upplupna kostnader	995 343	1 462 460
Förutbetalda hyresintäkter	1 675 859	837 260
	4 936 639	5 132 820

Moderföretag

Semesterlöneskuld	2 265 438	2 833 100
-------------------	-----------	-----------

75

Övriga upplupna kostnader	995 343	2 497 709
	<u>3 260 781</u>	<u>5 330 809</u>

Not 13 Ställda säkerheter

Koncern

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Pantbrev i fastighet	148 000 000	148 000 000
Summa	<u>148 000 000</u>	<u>148 000 000</u>

Moderbolaget

Säkerheter ställda till kreditinstitut för egna skulder		
Pantbrev i fastighet	-	-
Summa	<u>-</u>	<u>-</u>

75

Not 14 Eventualförpliktelser

Koncern

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen för intressebolag	6 900 000	6 900 000
Summa	6 900 000	6 900 000
Moderbolaget		
Borgen för intressebolag	6 900 000	6 900 000
Borgen för dotterbolag	122 200 000	127 075 000
Summa	129 100 000	133 975 000

Not 15 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

	Belopp
Balanserade vinstmedel	59 706 169
Årets vinst	-7 029 926
	52 676 243
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	52 676 243
Summa	52 676 243

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

2024070932097

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat efter finansnetto med återläggning av finansiella kostnader i procent av genomsnittligt sysselsatt kapital.

Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat efter avdrag för skatt, i procent av eget kapital (IB).

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet

Justerat eget kapital i procent av justerad balansomslutning.

Justerad balansräkning

Justerad balansräkning utgörs av redovisad balansomslutningen plus nettot av övervärdet i fastigheter minus en schablonskatt. Övervärdet utgörs av skillnaden mellan marknadsvärdet och bokfört värde.

Justerat eget kapital

Eget kapital med tillägg för skillnaden mellan verkligt värde på innehav av fastigheter (inkl intressebolags fastigheter) och det bokförda värdet med avdrag för en schablonskatt om 10%.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen med avdrag för icke räntebärande skulder inklusive uppskjuten skatt.

Underskrifter

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Torbjörn Wennberg
Verkställande direktör

Lars Svensson
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

75

Deltagare

SH FASTIGHETSUTVECKLING AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-30 07:02:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Gunnar Torbjörn Wennberg

Datum

Torbjörn Wennberg

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.247.181.254

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-02 13:23:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS SVENSSON

Datum

Lars Svensson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 146.247.181.254

PWC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 16:25:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Datum

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 84.17.219.58

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 16:31:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lennart Ingemar Rindstig

Datum

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.228.98.207

75

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Sh Fastighetsutveckling AB, org.nr 556877-6354

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Sh Fastighetsutveckling AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB med huvudansvariga revisorn Åsa Felton samt även av den auktoriserade revisorn Ingemar Rindstig. De lämnade en revisionsberättelse daterad 21 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid årsstämman i juni 2023 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Lars Kylberg till att ersätta Ernst & Young AB som en av revisorerna i bolaget. Ingemar Rindstig kvarstod som revisor.

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. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

Kopian överensstämmer
med originalet

Oneflow ID 7397722 Sida 1 / 4

JOEL
JOEL SITBON

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Sh Fastighetsutveckling AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Kylberg
Auktoriserad revisor

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 16:25:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS KYLBERG

Datum

Lars Kylberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

INGEMAR RINDSTIG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-14 16:44:04 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lennart Ingemar Rindstig

Datum

Ingemar Rindstig

Leveranskanal: E-post