

Styrelsen för

## Svenska Handelsfastigheter 17 AB

Org nr 559229-6585

får härmed upprätta

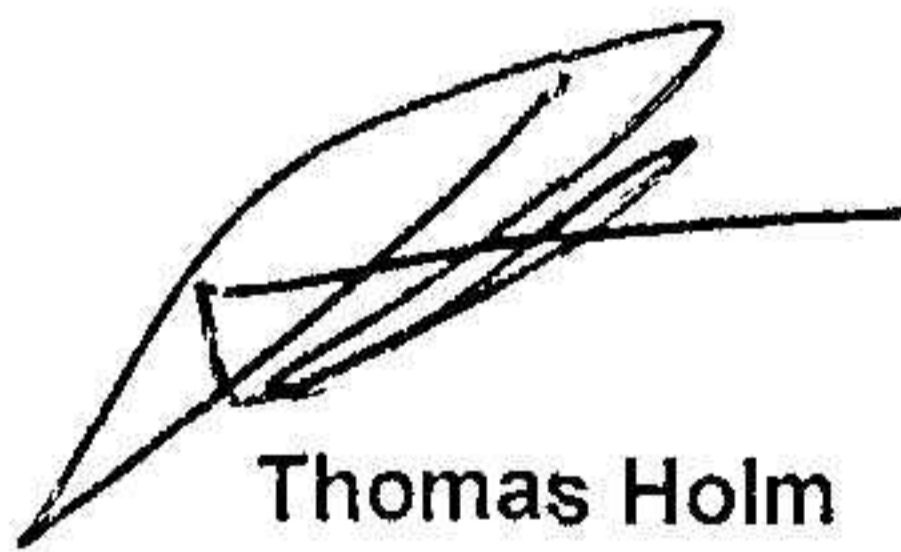
# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm 2025-05-12



Thomas Holm

Styrelsen för

## Svenska Handelsfastigheter 17 AB

Org nr 559229-6585

får härmed upprätta

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<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 9 dotterbolag som äger och förvaltar fastigheter.

Bolaget bildades 2019 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 förvärvat tre samt avyttrat tjugo bolag.

#### Flerårsöversikt

(Tkr)

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	12 862	11 147	7 357	4 614
Resultat efter finansiella poster	34 742	-48 031	68 848	-6 653
Soliditet	33%	6%	12%	1%

#### Förändringar i eget kapital

(Tkr)

	Aktiekapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	50	33 928
Årets resultat		34 727
Vid årets slut	50	68 655

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 68 654 729, behandlas enligt följande:

Balanseras i ny räkning

68 654 729

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

ark=20250617;2025061809775

## Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 -2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 -2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>			
Nettoomsättning		12 862	11 147
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm</b>		12 862	11 147
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-12 760	-11 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-12 760	-11 549
<b>Rörelseresultat</b>		103	-402
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		46 434	-23 003
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-11 795	-26 477
<b>Summa finansiella poster</b>		34 639	-47 629
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		34 742	-48 031
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	9 718
Lämnade koncernbidrag		-	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		-	9 718
<b>Resultat före skatt</b>		34 742	-38 313
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-15	-1 343
<b>Årets resultat</b>		34 727	-39 656

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	172 759	540 447
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>172 759</u>	<u>540 447</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		172 759	540 447
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		38 362	9 718
Övriga fordringar		<u>64</u>	<u>12</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		38 427	9 730
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>38 427</u>	<u>9 730</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>211 185</u>	<u>550 176</u>

ank=20250617;2025061809777

## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		33 928	73 584
Årets resultat		34 727	-39 656
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>68 655</u>	<u>33 928</u>
<b>Summa eget kapital</b>		68 705	33 978
Leverantörsskulder			
		–	50
Skulder till koncernföretag		141 141	514 815
Skatteskulder		1 339	1 334
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>142 481</u>	<u>516 199</u>
		142 481	516 199
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>211 185</u>	<u>550 176</u>

enk=20250617;2025061809778

## 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.

### Koncernuppgifter

Av företagets totala inköp avser 12 755 tkr (11 057 tkr) inköp från koncernföretag. Av nettoomsättningen avser 12 862 tkr (11 147 tkr) försäljning till koncernföretag.

Svenska Handelsfastigheter 17 AB ägs av LSTH Handelsfastigheter 2 AB (publ), org nr 559016-8901, med säte i Stockholm.

LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ), org nr 559009-2325 är moderbolag i den minsta koncernen som Svenska Handelsfastigheter 17 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-11 795	-26 477
	<u>-11 795</u>	<u>-26 477</u>

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	615 026	488 017
Lämnade aktieägartillskott	1 000	10 000
Förvärv	57 369	218 733
Avyttrat	-482 252	-101 725
Vid årets slut	<u>191 142</u>	<u>615 026</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-74 579	-24 905
Avyttring	57 900	1 436
Under året återförda nedskrivningar	-	1 609
Årets nedskrivningar	-1 704	-52 720
Vid årets slut	<u>-18 383</u>	<u>-74 579</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>172 759</b>	<b>540 447</b>

Kommentar

Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % 1)	2024-12-31	
			Eget kapital 1)	Redovisat värde
SHF Ametisten 1 AB, 559238-4563, Stockholm	50 000	100	1 821	50
Sörmlands Bo Handelsfastighet AB, 556018-5158, Stockholm	15 000	100	6 077	49 849
SHF Termiten 1 AB, 559292-0002, Stockholm	50 000	100	6 186	57 283
SHF Valbo-Ön 31:1 AB, 556632-6145, Stockholm	1 200	100	1 266	5 603
SHF Klostret 3 AB, 559313-2649, Stockholm	25 000	100	469	1 530
SHF Strandängen AB, 559448-7117, Stockholm	25 000	100	25	25
SHF Fastigheter 4 AB, 559290-7249, Stockholm	500	100	87	50
SHF Göteborg Backa 29:1 AB, 556681-0478, Stockholm	1 000	100	18 879	29 315
SHF Trädfördlingen 26 AB, 559274-6316, Stockholm	1 000	100	357	18 942
SHF Gripen 1 AB, 559065-7036, Stockholm	500	100	5 528	10 111
				<u>172 759</u>

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

Not 4	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Ställda säkerheter	–	–
	Eventalförpliktelser	–	–

Bolaget finansieras genom internlån från LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ).  
Extern upplåning sker i LSTH Svenska Handelsfastigheter AB (publ).

**Not 5**                      **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

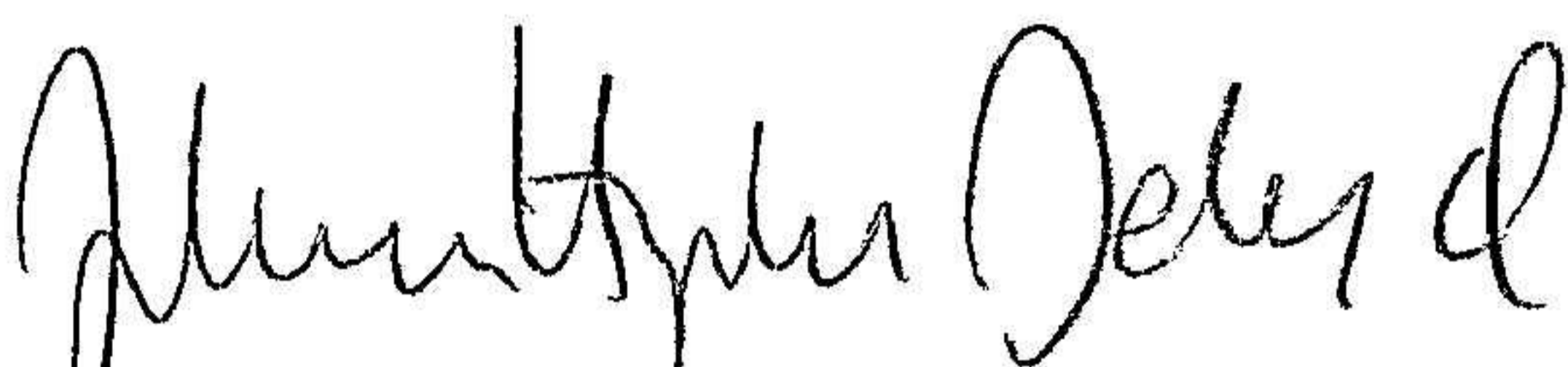
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 10 april 2025

Thomas Hölm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-24  
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Svenska Handelsfastigheter 17 AB, org. nr 559229-6585

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Handelsfastigheter 17 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Svenska Handelsfastigheter 17 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Svenska Handelsfastigheter 17 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 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 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. Risken 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 Svenska Handelsfastigheter 17 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 Svenska Handelsfastigheter 17 AB 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 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.

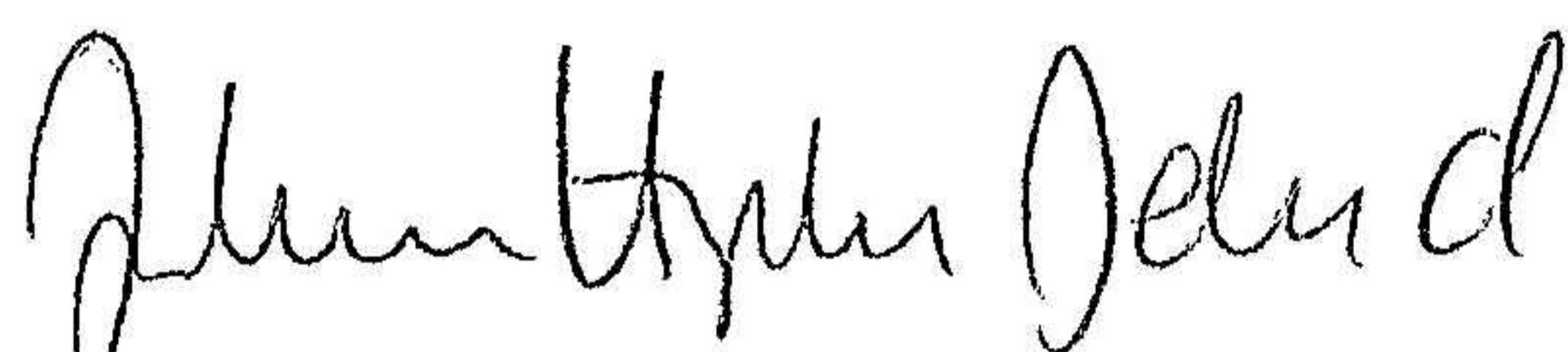
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 2025

KPMG AB



Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor