

ÅRSREDOVISNING

för

Shurgard Sweden RE FUB AB

Org.nr. 556809-5649

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Shurgard Sweden RE FUB AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 27/4-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Malmö 2023-04-27

Marc Oursin

ÅRSREDOVISNING

för

Shurgard Sweden RE FUB AB

Org.nr. 556809-5649

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Shurgard Sweden RE IFUB AB

Org.nr. 556809-5649

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bolaget förvaltar fastigheten Uppsala Boländerna 31:4.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Shurgard Sweden AB, org nr 556750-1803 med säte i Solna. Shurgard Sweden AB upprättar koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Malmö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret bytte företaget ägare till Shurgard Sweden AB, org nr 556750-1803.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 527	753	594	582
Resultat efter finansiella poster	-4 343	-2 333	-2 671	-1 665
Soliditet (%)	-5,07	1	1	1
Balansomslutning	84 548	148 432	75 022	73 388

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställt balansräkning	50000	358 291	-358 593	49 698
Balanseras i ny räkning		-358 593	358 593	0
Årets resultat			-4 343 205	-4 343 205
Belopp vid årets utgång	50000	-302	-4 343 205	-4 293 507

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-302
Årets resultat	-4 343 205
	<hr/>
	-4 343 507
 Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	-4 343 507
	<hr/>
	-4 343 507

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. *✍*

Shurgard Sweden RE FUB AB

Org.nr. 556809-5649

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 526 902	758 865
Summa rörelseintäkter		<u>1 526 902</u>	<u>758 865</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 080 696	-684 139
Övriga externa kostnader		-1 293 430	-1 484 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 764 510	-859 779
Övriga rörelsekostnader		-136 514	0
Summa rörelsekostnader		<u>-5 275 150</u>	<u>-3 027 936</u>
Rörelseresultat		-3 748 248	-2 269 071
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	829 990
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 957	-894 512
Summa finansiella poster		<u>-594 957</u>	<u>-64 522</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 343 205	-2 333 593
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0	1 975 000
Resultat före skatt		-4 343 205	-358 593
Årets resultat		<u>-4 343 205</u>	<u>-358 593</u>

Shurgard Sweden REFUB AB

Org.nr. 556809-5649

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	70 265 053	104 460 108
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3	0	147 253
Inventarier, verktyg och installationer	4	75 684	300 693
Pågående nyanläggningar och förskott i väsende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>70 340 737</u>	<u>104 908 054</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	12 906 847	1 875 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>12 906 847</u>	<u>1 875 000</u>
Summa anläggningstillgångar		83 247 584	106 783 054
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 606 356
Fordringar hos koncernföretag		286 240	35 869 935
Övriga fordringar		491 497	330 841
Förutbetalda kostnader och uppenbara inäktelser		7 881	292 611
Summa kortfristiga fordringar		<u>785 618</u>	<u>40 099 743</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		514 557	1 247 408
Summa kassa och bank		<u>514 557</u>	<u>1 247 408</u>
Summa omsättningstillgångar		1 300 175	41 347 151
SUMMA TILLGÅNGAR		84 547 759	148 130 205

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-302

358 291

Årets resultat

-4 343 205

-358 593

Summa fritt eget kapital

-4 343 507

-302

Summa eget kapital

-4 343 507

49 698

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

0

41 866 410

Skulder till koncernföretag

0

102 797 398

Övriga skulder

0

375 068

Summa långfristiga skulder

0

145 038 876

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

2 260 000

Leverantörsskulder

8 430

208 210

Skulder till koncernföretag

88 047 190

0

Skulder för fastighetsskatt

339 900

316 102

Övriga skulder

6 031

0

Upplupna kostnader och förutbetalda inräkter

439 715

257 319

Summa kortfristiga skulder

88 841 266

3 041 631

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 547 759

148 130 205

7

Shurgard Sweden RE FUB AB

Org.nr. 556809-5649

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag tillämpas för första gången, vilket kan innebära en tillfällig jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om. Därför lämnas årsredovisningen för det närmast föregående räkenskapsåret som bilaga.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	25
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	106 717 243	7 723 574
Inköp	0	106 538 669
Försäljningar/utrangeringar	-31 526 204	-7 545 000
Utgående anskaffningsvärdet	75 191 039	106 717 243
Ingående avskrivningar	-2 257 135	-1 500 869
Årets avskrivningar	-2 668 851	-756 266
Utgående avskrivningar	-4 925 986	-2 257 135
Redovisat värde	70 265 053	104 460 108

Not 3 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	220 879	220 879
Omklassificeringar	-220 879	0
Utgående anskaffningsvärdet	0	220 879
Ingående avskrivningar	-73 626	-58 916
Omklassificeringar	73 626	0
Årets avskrivningar	0	-14 710
Utgående avskrivningar	0	-73 626
Redovisat värde	0	147 253

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	460 520	460 520
Inköp	59 670	0
Försäljningar/utrangeringar	-648 379	0
Omklassificeringar	220 879	0
Utgående anskaffningsvärdet	92 690	460 520
Ingående avskrivningar	-159 827	-71 025
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	238 480	0
Årets avskrivningar	-95 659	-88 802
Utgående avskrivningar	-17 006	-159 827
Redovisat värde	75 684	300 693

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	0	67 398 670
Omklassificeringar	0	-67 398 670
Utgående anskaffningsvärdet	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 6 Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	1 875 000	1 875 000
Årets lämnade lån	12 906 847	0
Årets amorteringar	-1 875 000	0
Utgående anskaffningsvärdet	12 906 847	1 875 000
Redovisat värde	12 906 847	1 875 000

Not 7 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	0	9 040 000
Skulder till moderbolag	0	76 496 638
Skulder till koncernbolag	0	26 300 760
Övriga skulder	0	375 068
Skulder som förfaller senare än 5 år	0	32 826 410
	0	145 038 876

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

Det finns inga fastighetsinteckningar eller eventalförpliktelser.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En konvertering av skulder till eget kapital har inträffat på grund av negativt eget kapital med verkan från och med den 28/2-2023. Styrelsen höll ett extra styrelsemöte den 28/2-2023 och såg till att det egna kapitalet säkrades.

Not 10 Koncernförhållanden

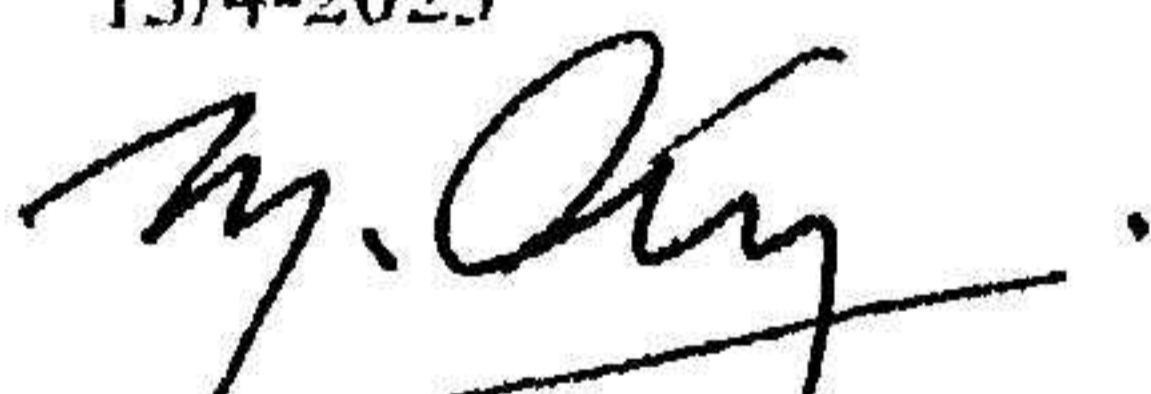
Bolaget är helägt dotterbolag till Shurgård Sweden AB, Org. nr 556750-1803, säte Solna.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

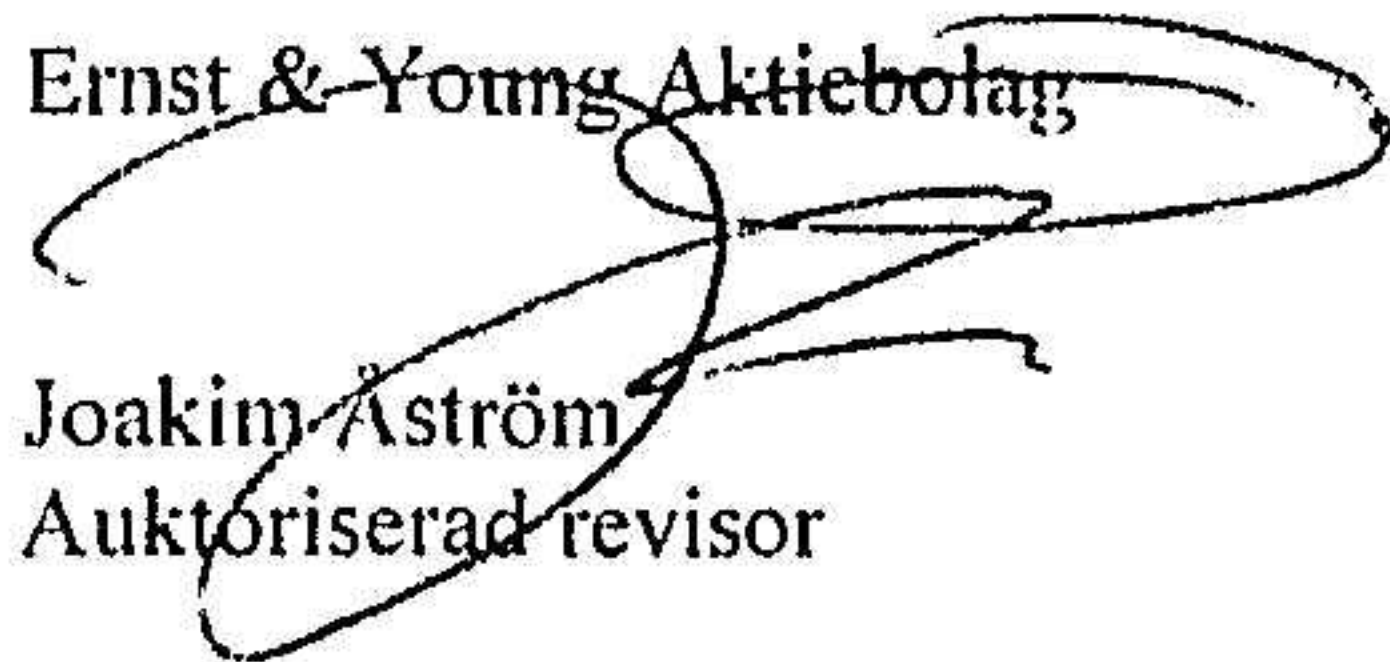
Malmö
13/4-2023



Marie Oursin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4-23

Ernst & Young Aktieföretag



Joakim Åström
Auktöriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Shurgard Sweden RE FUB AB, org.nr 556809-5649

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Shurgard Sweden RE FUB AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Shurgard Sweden RE FUB 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.

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 Shurgard Sweden RE FUB 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.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 innehåll 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.

Fenneo dokumenttyckel: CSDNA-QEDWI-L5JIP-7ITQI-UPL-IP-NQVPE



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

1. Inledning

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Shurgard Sweden RE FUB AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

2. Bakgrund och syfte

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Shurgard Sweden RE FUB 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.

3. Sammanfattning av de viktigaste riskerna

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. 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.

4. Vårt mål

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisioner 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.

5. Bolagets egna kapital

Bolagets egna kapital har under delar av räkenskapsåret understigit hälften av det registrerade aktiekapitalet på sådant sätt att styrelsen, i enlighet med 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, har haft en skyldighet att upprätta en kontrollbalansräkning och låta revisorn granska den. Någon kontrollbalansräkning har inte överlämnats till oss för granskning.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Joakim Åström

Joakim Åström

Auktoriserad revisor

2023050216815

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JOAKIM ÅSTRÖM (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19761220xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-04-27 09:21:29 UTC



Penneo dokumentnyckel: CSDNA-QEDW1-LSJIP-7ITQI-UPL4P-NQVPE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>