

Årsredovisning för  
**Beretta Logistikfastigheter AB**  
556182-7253

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	13

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2023-06-15

  
Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

Årsredovisning för

# Beretta Logistikfastigheter AB

556182-7253

Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	13

*l*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Beretta Logistikfastigheter AB, 556182-7253 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Piteå Öjebyn 33:222. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2022.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

#### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 779 kkr (813). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 644 kkr (653).

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Beretta Fastigheter AB, org nr 556978-8572, som i sin tur ägs av NP3 Fastigheter AB, 556749-1963.

NP3 Fastigheter AB har säte i Sundsvall och upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

### Ekonomisk översikt

	2022	2021	2020	2019	2017/2018
Hysesintäkter	1 786	1 594	1 456	1 781	2 928
Driftnetto	779	813	618	774	1 823
Överskottsgrad, %	44%	51%	42%	43%	62%
Resultat efter finansiella poster	218	219	-354	-224	1 179
Soliditet, %	53%	39%	38%	38%	38%

Definitioner nyckeltal

#### Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 11 222 743, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	<u>11 222 743</u>
<b>Summa</b>	<b>11 222 743</b>

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

2023070425494

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter		1 786	1 594
		<u>1 786</u>	<u>1 594</u>
Fastighetskostnader	1	-953	-727
Fastighetsskatt		-54	-54
<b>Driftnetto</b>		<u>779</u>	<u>813</u>
Avskrivningar	2	-426	-872
Central administration	3	-233	-149
<b>Rörelseresultat</b>		<u>120</u>	<u>-208</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		451	274
Räntekostnader	4	-353	-285
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>218</u>	<u>-219</u>
Bokslutsdispositioner	5	5 830	103
<b>Resultat före skatt</b>		<u>6 048</u>	<u>-116</u>
Skatt på årets resultat	6	-1 226	26
<b>Årets resultat</b>		<u>4 822</u>	<u>-90</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2023070425495

2023070425495

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7	2 734	2 451
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	256
		<u>2 734</u>	<u>2 707</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	-	1 303
		<u>-</u>	<u>1 303</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 734</u>	<u>4 010</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	9	3	-
Fordringar hos koncernföretag		19 764	13 454
Aktuell skattefordran		38	38
Övriga fordringar		6	103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105	44
		<u>19 916</u>	<u>13 639</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>472</u>	<u>1 131</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>20 388</u>	<u>14 770</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 122</u>	<u>18 780</u>

2023070425496

*l*

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	500
Reservfond		489	489
		<u>989</u>	<u>989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		6 401	6 491
Årets resultat		4 822	-90
		<u>11 223</u>	<u>6 401</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 212</u>	<u>7 390</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	12		
Akkumulerade överavskrivningar		387	359
		<u>387</u>	<u>359</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	160	238
		<u>160</u>	<u>238</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 800	10 200
		<u>9 800</u>	<u>10 200</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		80	59
Övriga kortfristiga skulder		400	441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		83	93
		<u>563</u>	<u>593</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>23 122</u>	<u>18 780</u>

2023070425497

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2021				
Belopp vid årets ingång	500	489	6 624	-133
Disposition av föregående års resultat			-133	133
Årets resultat				-90
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>489</b>	<b>6 491</b>	<b>-90</b>
2022				
Belopp vid årets ingång	500	489	6 491	-90
Disposition av föregående års resultat			-90	90
Årets resultat				4 822
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>489</b>	<b>6 401</b>	<b>4 822</b>

Antal utställda aktier uppgår till 5 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2022.

2023070425498

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	218	-219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	426	872
	644	653
Betald skatt	-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>644</b>	<b>653</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	11 750	-54
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-32	-21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 362</b>	<b>578</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-452	-257
Förvärv av finansiella tillgångar	-12 169	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	97
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-12 621</b>	<b>-160</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-400	-400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-400</b>	<b>-400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-659</b>	<b>18</b>
Likvida medel vid årets början	1 131	1 113
Likvida medel vid årets slut	472	1 131

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	451	274
Erlagd ränta	-317	-285
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	426	872
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	472	1 131

2023070425499

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

### Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från inlåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

### Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna

### **Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

### **Värdering av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier prövas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Förvaltningsfastigheter	
Byggnader	100 år
Markanläggningar	100 år
Hyresgästpassningar	5-3 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier	5 år
Installationer	5 år

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Koncernbidrag**

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

### **Koncernuppgifter**

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 19 % (17) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-710	-636
Reparationer och underhållskostnader	-214	-63
Tomträttsavgäld	-29	-28
<b>Summa</b>	<b>-953</b>	<b>-727</b>

#### Tomträttsavgäld

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunal mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2022 års utgång hade bolaget en fastighet upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2027-12-01 med en årskostnad om 29 tkr.

### Not 2 Avskrivningar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-426	-872
<b>Summa</b>	<b>-426</b>	<b>-872</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har under räkenskapsåret ej haft några anställda. Inga andra ersättningar har utgått.

### Not 4 Räntekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-33
Räntekostnader till bank	-353	-252
<b>Summa</b>	<b>-353</b>	<b>-285</b>

Bolagets banklån löper med rörlig ränta mot Stibor 3 mån.

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållet koncernbidrag	5 859	-
Förändring avskrivningar utöver plan	-29	103
<b>Summa</b>	<b>5 830</b>	<b>103</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-1 226	26
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-1 226</b>	<b>26</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	6 048	-117
Skatt enligt gällande skattesats	-1 246	24
Förändring uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	20	-
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-	2
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1 226</b>	<b>26</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	16 624	16 624
-Omklassificering från projekt	708	-
	<b>17 332</b>	<b>16 624</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 412	-13 540
-Årets avskrivning enligt plan	-426	-872
	<b>-14 838</b>	<b>-14 412</b>
Ingående uppskrivningar	1 500	1 500
Ingående ackumulerad avskrivning på uppskrivet belopp	-1 260	-1 260
	<b>240</b>	<b>240</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 734</b>	<b>2 452</b>

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 1 372 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 20 400 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

## Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	256	-
Investeringar	452	256
Omklassificeringar	-708	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>256</b>

## Not 9 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar hyresgäster	3	-
	<u>3</u>	<u>-</u>

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

## Not 10 Avsättning för uppskjuten skatt

Uppskjuten skattefordran beräknas på underskottsavdrag då det är sannolikt att dessa kommer medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Beräkning av uppskjuten skatteskuld avseende förvaltningsfastighet baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran på underskott	-	1 303
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	-160	-238

Förändring av uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld har redovisats över årets resultat.

## Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 11 222 743, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning (kr)	11 222 743
<b>Summa</b>	<b>11 222 743</b>

## Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	387	359
<b>Summa</b>	<b>387</b>	<b>359</b>

## Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupen anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Med eventalförpliktelse avses möjligt åtagande där sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### Not 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

## Underskrifter

Sundsvall 2023-06-15



Andreas Wahlén  
Styrelseledamot