

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

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Beretta Logistikfastigheter AB, 556182-7253 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### 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 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

#### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 872 kkr (779). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1086 kkr (644).

#### 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	1 867	1 786	1 594	1 456	1 781
Driftnetto	872	779	813	618	774
Överskottsgrad, %	47%	44%	51%	42%	43%
Resultat efter finansiella poster	570	218	219	-354	-224
Soliditet, %	56%	53%	39%	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 11 710 403, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	11 710 403
<b>Summa</b>	<b>11 710 403</b>

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

2024051501331

2024051501332

## Resultaträkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Hysesintäkter		1 867	1 786
		<u>1 867</u>	<u>1 786</u>
Fastighetskostnader	1	-941	-953
Fastighetsskatt		-54	-54
<b>Driftnetto</b>		<u>872</u>	<u>779</u>
Avskrivningar	2	-516	-426
Central administration	3	-270	-233
<b>Rörelseresultat</b>		<u>86</u>	<u>120</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 049	451
Räntekostnader	4	-565	-353
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>570</u>	<u>218</u>
Bokslutsdispositioner	5	-82	5 830
<b>Resultat före skatt</b>		<u>488</u>	<u>6 048</u>
Skatt på årets resultat	6	-	-1 226
<b>Årets resultat</b>		<u>488</u>	<u>4 822</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2024051501333

## Balansräkning

<i>Belopp i kkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	2 526	2 734
		<u>2 526</u>	<u>2 734</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>2 526</u>	<u>2 734</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	9	3
Fordringar hos koncernföretag		19 445	19 764
Aktuell skattefordran		38	38
Övriga fordringar		26	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47	105
		<u>19 565</u>	<u>19 916</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>770</u>	<u>472</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>20 335</u>	<u>20 388</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>22 861</u>	<u>23 122</u>

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<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		11 223	6 401
Årets resultat		488	4 822
		<u>11 711</u>	<u>11 223</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>12 700</u>	<u>12 212</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	12		
Akkumulerade överavskrivningar		102	387
		<u>102</u>	<u>387</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	160	160
		<u>160</u>	<u>160</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 400	9 800
		<u>9 400</u>	<u>9 800</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		64	80
Övriga kortfristiga skulder		400	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		35	83
		<u>499</u>	<u>563</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>22 861</u>	<u>23 122</u>

2024051501335

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
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>
2023				
Belopp vid årets ingång	500	489	6 401	4 822
Disposition av föregående års resultat			4 822	-4 822
Årets resultat				488
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>489</b>	<b>11 223</b>	<b>488</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 2023.

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	570	218
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	516	426
	<u>1 086</u>	<u>644</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 086</b>	<b>644</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32	11 750
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-64	-32
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 054</b>	<b>12 362</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-308	-452
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-12 169
Avyttring av finansiella tillgångar	319	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>11</b>	<b>-12 621</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-767	-400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-767</b>	<b>-400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>298</b>	<b>-659</b>
Likvida medel vid årets början	<u>472</u>	<u>1 131</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>770</b>	<b>472</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	1 049	451
Erlagd ränta	-600	-317
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	516	426
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	770	472

## 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.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

### Värderingsprinciper m m

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

### Intäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter aviseras i förskott och redovisas linjärt över hyresperioden. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

### 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 hänförs till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

### Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller 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.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Hyresgästanpassningar	3-5 år
Markanläggningar	100 år
Installationer	5 år
Inventarier	5 år

### **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 % (19) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-753	-710
Reparationer och underhållskostnader	-152	-214
Tomträttsavgäld	-36	-29
<b>Summa</b>	<b>-941</b>	<b>-953</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 2023 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-516	-426
<b>Summa</b>	<b>-516</b>	<b>-426</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader till bank	-565	-353
<b>Summa</b>	<b>-565</b>	<b>-353</b>

Bolagets banklån löper med rörlig ränta mot Stibor 3 mån.

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållet koncernbidrag	-	5 859
Lämnade koncernbidrag	-367	-
Förändring avskrivningar utöver plan	285	-29
<b>Summa</b>	<b>-82</b>	<b>5 830</b>

## Not 6 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	0	-1 226
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-</b>	<b>-1 226</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	488	6 048
Skatt enligt gällande skattesats	-101	-1 246
Ej skattepliktiga intäkter	101	-
Förändring uppskjuten skatt pga ändrad skattesats	-	20
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-</b>	<b>-1 226</b>

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	17 332	16 624
-Nyanskaffningar	28	-
-Omklassificering från projekt	280	708
	<b>17 640</b>	<b>17 332</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 838	-14 412
-Årets avskrivning enligt plan	-516	-426
	<b>-15 354</b>	<b>-14 838</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>2 526</b>	<b>2 734</b>

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 1 291 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 24 000 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med NP3-koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3, där bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjektet och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdesberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. För Beretta Logistikfastigheter AB uppgick direktavkastningskravet vid värderingen till 7,75 procent och kalkylräntan till 9,91 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	256
Investeringar	280	452
Omklassificeringar	-280	-708
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 9 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	46	3
-Avsättningar osäkra fordringar	-37	-
	<b>9</b>	<b>3</b>

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.

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	-160	-160

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

### Not 11 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 11 710 403, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning (kr)	11 710 403
<b>Summa</b>	<b>11 710 403</b>

### Not 12 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	102	387
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>387</b>

### Not 13 Finansiella instrument och riskhantering

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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

### Not 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

#### Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 14 pages before this page  
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

f2139fca-04c5-4fff-8e3f-8cc033575d69 - 2024-05-06 14:54:42 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 21d24ab0-11d9-4922-b151-c82f15b95273 - SE

2024051501343

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

2024-05-15

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-14. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-14

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

2024051501344