

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

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

<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	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Beretta Logistikfastigheter AB, 556182-7253 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### 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 2024.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

#### Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 2 918 kkr (872). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 145 kkr (1 086).

#### 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	3 985	1 867	1 786	1 594	1 456
Driftnetto	2 918	872	779	813	618
Överskottsgrad, %	73%	47%	44%	51%	42%
Resultat efter finansiella poster	2 955	570	218	219	-354
Soliditet, %	56%	56%	53%	39%	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 12 155 294, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	12 155 294
<b>Summa</b>	<b>12 155 294</b>

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

ank=20250702;2025070401966

## Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter		3 985	1 867
		<u>3 985</u>	<u>1 867</u>
Fastighetskostnader	1	-1 013	-941
Fastighetsskatt		-54	-54
<b>Driftnetto</b>		<u>2 918</u>	<u>872</u>
Avskrivningar	2	-190	-516
Central administration	3	-217	-270
<b>Rörelseresultat</b>		<u>2 511</u>	<u>86</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 052	1 049
Räntekostnader	4	-608	-565
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>2 955</u>	<u>570</u>
Bokslutsdispositioner	5	-2 509	-82
<b>Resultat före skatt</b>		<u>446</u>	<u>488</u>
Skatt på årets resultat	6	-1	-
<b>Årets resultat</b>		<u>445</u>	<u>488</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

ank=20250702;2025070401967

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7	3 376	2 526
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 250	-
		<u>4 626</u>	<u>2 526</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 626</u>	<u>2 526</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	9	5	9
Fordringar hos koncernföretag		17 406	19 445
Aktuell skattefordran		38	38
Övriga fordringar		2	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78	47
		<u>17 529</u>	<u>19 565</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 140</u>	<u>770</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>18 669</u>	<u>20 335</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 295</u>	<u>22 861</u>

ank=20250702;2025070401968

## Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<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		11 710	11 223
Årets resultat		445	488
		<u>12 155</u>	<u>11 711</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 144</u>	<u>12 700</u>
<b>Obeskattade reserver</b>	11		
Akkumulerade överavskrivningar		97	102
		<u>97</u>	<u>102</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	161	160
		<u>161</u>	<u>160</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 000	9 400
		<u>9 000</u>	<u>9 400</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		175	64
Övriga kortfristiga skulder		490	400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228	35
		<u>893</u>	<u>499</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>23 295</u>	<u>22 861</u>

ank=20250702;2025070401969

## Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>2023</b>				
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>
<b>2024</b>				
Belopp vid årets ingång	500	489	11 223	488
Disposition av föregående års resultat			488	-488
Justeringspost			-1	
Årets resultat				445
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500</b>	<b>489</b>	<b>11 710</b>	<b>445</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 2024.

ank=20250702;2025070401970

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	2 955	570
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	190	516
	<u>3 145</u>	<u>1 086</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 145</b>	<b>1 086</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4	32
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	394	-64
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 535</b>	<b>1 054</b>
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 290	-308
Avyttring av finansiella tillgångar	2 039	319
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-251</b>	<b>11</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-2 914	-767
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 914</b>	<b>-767</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>370</b>	<b>298</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>770</b>	<b>472</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 140</b>	<b>770</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Betalda räntor</b>		
Erhållen ränta	1 052	1 049
Erlagd ränta	-610	-600
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar av tillgångar	190	516
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 140	770

ank=20250702;2025070401971

## 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.

### 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 intäktsförs 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 hänför sig 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 18 % (19) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

ank=20250702;2025070401973

## Noter

### Not 1 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel och driftkostnader	-927	-753
Reparationer och underhållskostnader	-79	-152
Tomträttsavgäld	-7	-36
<b>Summa</b>	<b>-1 013</b>	<b>-941</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. Under 2024 har bolaget friköpt den upplåtna tomträtten.

### Not 2 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-190	-516
<b>Summa</b>	<b>-190</b>	<b>-516</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

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

### Not 4 Räntekostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader till bank	-608	-565
<b>Summa</b>	<b>-608</b>	<b>-565</b>

Bolagets banklån löper med rörlig ränta mot Stibor 3 mån.

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 514	-367
Förändring avskrivningar utöver plan	5	285
<b>Summa</b>	<b>-2 509</b>	<b>-82</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Aktuellt skattekostnad</b>		
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	-
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-1	0
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning effektiv skatt</b>		
Redovisat resultat före skatt	446	488
Skatt enligt gällande skattesats	-92	-101
Ej skattepliktiga intäkter	91	101
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>

ank=20250702;2025070401975

## Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 640	17 332
-Nyanskaffningar	1 039	28
-Omklassificering från projekt	-	280
-Justering	1	-
	<b>18 680</b>	<b>17 640</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 354	-14 838
-Årets avskrivning enligt plan	-190	-516
	<b>-15 544</b>	<b>-15 354</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>3 376</b>	<b>2 526</b>
varav mark	1 039	-

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 2 249 kkr.

Fastighetens marknadsvärde uppgår till 42 506 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 7,67 procent och kalkylräntan till 9,72 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 1 procent 2025 och 2 procent åren därefter. Under det fjärde kvartalet 2024 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

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar	1 250	280
Omklassificeringar	-	-280
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 250</b>	<b>-</b>

ank=20250702;2025070401976

## Not 9 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar hyresgäster	26	46
-Avsättningar osäkra fordringar	-21	-37
	<u>5</u>	<u>9</u>

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

## Not 10 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 12 155 294, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning (kr)	12 155 294
<b>Summa</b>	<b>12 155 294</b>

## Not 11 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
-Inventarier	97	102
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>102</b>

## Not 12 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld på temporära skillnader	-161	-160

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

ank=20250702;2025070401977

### 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

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>10 000</b>	<b>15 000</b>

### Not 15 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

### Underskrifter

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska signatur

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401978

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

This documents contains 15 pages before this page  
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

**THORD ANDREAS WAHLÉN**

ee6aa9f6-e80f-4f26-8f19-923e9f285066 - 2025-06-13 19:38:29 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - 5c7be9cb-cc10-4a9d-9831-b3084fe5e057 - SE

ank=20250702;2025070401979

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

**Beretta Logistikfastigheter AB**

556182-7253

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-06-25. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2025-06-25

Andreas Wahlén  
Styrelseledamot

ank=20250702;2025070401980