

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2023-01-01 – 2023-12-31

**Backaheden Fastighets AB**

**559263–8240**

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## Årsredovisning för Backaheden Fastighets AB

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Backaheden Fastighets AB avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

### Information om verksamheten

Backaheden Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till företag som efterfrågar moderna, hållbara lokaler. Backaheden Fastighets AB äger idag fastigheterna Hede 3:122 i Kungälv, Macken 2 i Skövde, Drönaren 1 och Sparrhornet 3 i Varberg, Getinge-Brogård 2:16 i Getinge och Hagalund 1:27 i Enköping. Fastigheterna ligger i strategiskt geografiska lägen med närhet till större vägar, järnväg och hamnar. Största hyresgästerna är Santa Maria, bolag inom Hedin Group och Region Halland.

Backaheden Fastighets AB äger, indirekt via dotterbolaget Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, sedan 22 december 2020 fastigheten Kungälv Hede 3:122 i Kungälv. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om ca 45 700 m<sup>2</sup> och har sedan den byggdes 1952 renoverats och byggts ut i etapper. I samband med att ankarhyresgästen Santa Maria AB flyttade till fastigheten 2016 renoverades majoritet av huvudbyggnaden på fastigheten. Idag omfattar Santa Marias hyresavtal mer än 38 000 m<sup>2</sup> och fastigheten fungerar som Santa Marias huvudsakliga europeiska distributionscenter.

Sista kvartalet 2023 tillträdde Backaheden, via dotterbolag, en fastighetsportfölj om fem fastigheter. Fastigheterna består av moderna bilanläggningar, strategiskt belägna för hyresgästens verksamhet och Hedin Bil som ankarhyresgäst. Övriga hyresgäster är Bilcity Cartrade West AB och Dekra Automotive AB. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om ca 13 600 m<sup>2</sup>. Fyra av fastigheterna byggdes mellan 2014 och 2022 och en är under uppförande och planeras vara klar för inflyttning i slutet av 2024.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2023 uppgår till -19 875 tkr (9 073). Moderbolagets resultat för samma period uppgår till -1 881 tkr (-18 tkr).

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen Backaheden Hede 3:122

Fastighets AB, Backaheden Hagalund 1:27 Fastighets AB, Backaheden Getinge Brogård 2:16 Fastighets AB, Backaheden Drönaren 1 Fastighets AB och Backaheden Skövde Fastighets AB. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheten i Kungälv upptog koncernen 459 000 tkr i extern finansiering från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Lånet hos Helaba löper till 16 december 2025 utan amortering. Lånet är till 100 % räntesäkrat (hedgat) med en swap som löper enligt lånets löptid. Kostnaden för räntesäkring är 0,222% och är en konsekvens av räntesäkringens storlek, löptid och valet av finansiellt derivat. Marginalen är 1,9% vilket ger en fast ränta om till 2,12% under lånets löptid.

I samband med förvärven av Hedinportföljen i år upptog koncernen 86 473 tkr i extern finansiering från Swedbank. Lånen löper till och med 30 augusti 2028 med en rörlig ränta kopplad till STIBOR 3 månader och en amortering om 2% årligen.

Koncernens räntekostnader uppgår till 11 016 tkr (9 875) tkr för perioden.

Låneavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. För ytterligare information se not 4.

### Ägarförhållanden

Företaget listades på Spotlight Stock Market 2 februari 2021. Bolaget hade 425 (527) registrerade aktieägare den 31 december 2023. Utestående aktier per 31 december 2023 uppgick till 5 042 942 stycken.

Vid årets ingång hade bolaget 3 210 000 (3 210 000) stycken aktier utestående. Under perioden har nyemissioner om totalt 1 832 942 aktier genomförts, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 3 756 865 (3 210 000) stycken under 2023. Se ytterligare information i not 16.

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2023 var;

Namn	Andel	Antal aktier
Stenhus Fastigheter I Norden AB	3 129 550	62,06%
Hedin Group AB	378 788	7,51%
Familjen Kamprads Stiftelse	100 000	1,98%
Avanza Pensionsförsäkring	89 422	1,77%
Futur Pension	75 000	1,49%
Bjursund Invest AB	75 000	1,49%
Invima AB	75 000	1,49%
Nordnet Pensionsförsäkring	65 851	1,31%
Linnéa och Josef Carlssons stiftelse	57 135	1,13%
Stiftelsen för bistånd åt rörelsehindrade i Skåne	57 135	1,13%
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>4 102 881</b>	<b>81,36%</b>
<b>Övriga</b>	<b>938 762</b>	<b>18,64%</b>
<b>Totalt</b>	<b>5 041 643</b>	<b>100,00%</b>

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 31 juli meddelade Backaheden att bolaget ingått avtal om att förvärva fyra fastigheter för cirka 150 mkr från Hedin Group AB ("Hedinportföljen") som finansieras genom en fullt säkerställd företrädesemission om cirka 111 mkr samt via senior bankfinansiering. Teckningskursen i företrädesemissionen fastställdes till 66 SEK per aktie, vilket motsvarade den volymviktade betalkursen för bolagets aktie under de 20 handelsdagar som närmast föregick 31 juli och var således utan rabatt för Bolagets aktieägare. Aktieägare som på avstämningsdagen den 9 augusti 2023 ägde aktier i Bolaget erhöll en (1) teckningsrätt för varje innehavd aktie i Bolaget. Samma dag ingick bolaget en avsiktsförklaring om att förvärva ytterligare en obebyggd fastighet i Varberg från Hedin Group AB.

Den 10 augusti beslutade styrelsen att publicera prospekt avseende företrädesemissionen och den 28 augusti offentliggjordes utfallet i företrädesemissionen och bolaget tillfördes ca 111 mkr.

Den 4 september tillträdde Backaheden Hedinportföljen.

Den 26 september beslutade den extra bolagsstämman att godkänna utdelning i enlighet med styrelsens förslag, innebärandes att vinstutdelningen beslutad på årsstämman den 4 april utökades med totalt 4 203 567,50 kronor avseende de nyemitterade aktierna. Beslutet fattades mot bakgrund av den

företrädesemission av 1 681 427 aktier som styrelsen beslutade om den 31 juli med stöd av årsstämmans bemyndigande.

Den 14 september lämnade Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus") ett offentligt uppköpserbjudande att förvärva övriga aktieägares aktier i bolaget.

Den 27 september rekommenderade Backahedens budkommitté enhälligt aktieägarna att inte acceptera Stenhus offentliga uppköpserbjudande. Som ett led i Budkommitténs utvärdering av erbjudandet hade styrelsen anlitat BDO Corporate Finance, BDO Mälardalen AB för avgivande av ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion).

Den 16 oktober offentliggjordes utfallet av det offentliga uppköpserbjudandet och Stenhus ägande i Backaheden uppgår efter detta till ca 62%.

Den 27 oktober meddelade Backaheden att bolaget har tecknat två nya tioåriga hyresavtal med region Halland avseende de sista vakanta ytorna i fastigheten Hede 3.122 i Kungsbacka och att fastigheten nu är fullt uthyrd.

Den 8 december förvärvade bolaget den obebyggda fastigheten i Varberg från Hedin Group AB. Del av likviden för förvärvet erlades kontant och återstående del erlades genom säljarrevers om ca 10 MSEK, vilken kvittades mot 151 515 aktier i Backaheden till en teckningskurs om 66 kronor per aktie. Beslut om Kvittningsemmissionen fattades av styrelsen med stöd av bemyndigande från årsstämman som lämnades den 4 april 2023.

Genom förvärvet övertog Backaheden förpliktelseerna hänfödda till färdigställande av byggnationen på Fastigheten. Bolagets kostnad för att färdigställa projektet på Fastigheten är begränsad till 95 mkr, varvid tillträdande hyresgäst Hedin Helsingborg Bil AB åtagit sig att bekosta samtliga eventuella överstigande kostnader.

#### Förväntad framtida utveckling

Koncernens verksamhet förväntas fortsätta utvecklas positivt med ett stabilt kassaflöde och resultat. Backaheden ser positivt på marknadsförutsättningarna och ser goda möjligheter i att fullfölja bolagets nya förvärvsstrategi med förvärv av moderna fastigheter med långa hyresavtal och starka hyresgäster. Arbetet kommer att fortsätta med att identifiera värdeskapande fastighetsutvecklingsåtgärder samt att färdigställa de pågående hyresgäst Anpassningarna i fastigheten Hede 3.122 i Kungsbacka.

### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2023	2022	2021	2020 <sup>1</sup>
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	54 228	45 312	42 451	1 655
Driftnetto	42 734	38 094	34 971	82
Förvaltningsresultat	27 512	24 796	21 172	-315
Årets resultat <sup>2</sup>	-19 875	9 073	101 675	26 942
Resultat per aktie, kr	-3,94	2,83	31,67	8,39
Marknadsvärde fastigheterna	983 467	837 000	884 000	756 644
Antal utestående aktier, st	5 042 942	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Genomsnittligt antal aktier, st	3 756 865	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	-4,57	2,22	27,13	16,18
Fastigheternas direktavkastning, %	4,35	4,55	3,96	E/T
Belåningsgrad, %	55,44	54,84	51,92	60,66
Räntetäckningsgrad, ggr	3,57	3,60	3,17	E/T
Soliditet, %	43,79	43,72	44,55	38,92
NRV per aktie, kr	92,97	122,91	137,49	105,11

<sup>1</sup> Gäller för perioden 16 juli till 31 december 2020. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 22 december 2020.

<sup>2</sup> Årets resultat varierar kraftigt mellan åren som en följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

#### Hyresgäster

Bolagets uthyrningsgrad uppgår vid årets slut till 100 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplas ca 65 % till Santa Maria, vilket är ett av Europas största smaksättningsföretag. Hyresavtalet med Santa Maria löper på ytterligare åtta år. Bolag inom Hedin Group, ett av Sveriges största bolag avseende fordon och fordonstjänster, står för ca 15 % av hyresvärdet. Hedin Group verkar idag i 14 länder och har ca 12 500 anställda. Hyresavtalen med Hedin Group har en genomsnittlig löptid på ca tio år. Region Halland och Erikshjälpens Second Hand står för vardera ca 10% respektive ca 5% och hyresavtalen löper på i ytterligare tio år respektive fem år. Resterande 5% av hyresvärdet är hänförliga till mindre hyresgäster.

Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheterna till följd av hyresgästs uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheterna.

#### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärderingar av oberoende värderingsinstitut, förutom Varberg Sparrhornet 3 som är under uppförande och redovisas till nedlagda kostnader per årsskiftet. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	408 004 049
Balanserade vinstmedel	-47 576 428
Årets resultat	-1 880 640
	<hr/>
	<b>358 546 981</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	358 546 981
	<b>358 546 981</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Inför årsstämman 2 april 2024 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna. Styrelsen förslag är i linje med den omläggning av bolagets strategi som påbörjades under 2023 med fokus på värdeskapande fastighetsutvecklingsåtgärder. De värdeskapande åtgärder som identifierats bedöms kunna skapa ett värde för både aktieägare och hyresgäster och bolaget kommer investera ca 25 mkr avseende hyresgästanpassningar i fastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka. För att kunna realisera detta föreslår styrelsen att årsstämman fattar beslut om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna. Det är vidare viktigt att betona att bolaget har en stark finansiell position till följd av inflationssäkrade hyresintäkter och en lånefinansiering där 86 % av externlånen löper med fast ränta till och med december 2025.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	5	48 995	40 624
Serviceintäkter	5	5 233	4 688
Drift- och underhållskostnader	6	-10 744	-6 164
Fastighetskatt		-750	-1 054
<b>Driftnetto</b>		<b>42 734</b>	<b>38 094</b>
Administrationskostnader	7, 8	-3 505	-2 536
Finansiella intäkter		163	4
Finansiella kostnader	9	-11 880	-10 766
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>27 512</b>	<b>24 796</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-36 230	-47 450
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	10, 17	-15 848	34 968
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-24 566</b>	<b>12 314</b>
Aktuell skatt	11	-362	-
Uppskjuten skatt	11	5 053	-3 241
<b>Årets resultat<sup>1</sup></b>		<b>-19 875</b>	<b>9 073</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	16	<b>-5,29</b>	<b>2,83</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	-19 875	9 073
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>-19 875</b>	<b>9 073</b>

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	12	983 467	837 000
Maskiner och inventarier		108	-
Finansiella derivat	4, 17	25 555	41 403
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 009 130</b>	<b>878 403</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hysesfordringar		165	34
Övriga kortfristiga fordringar	13	5 736	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 572	3 200
Likvida medel	15	51 063	34 862
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>60 536</b>	<b>40 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 069 666</b>	<b>918 436</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	16	5 043	3 210
Övrigt tillskjutet kapital		408 004	302 844
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		55 318	95 447
<b>Summa eget kapital</b>		<b>468 365</b>	<b>401 501</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	17	542 207	456 499
Uppskjuten skatteskuld	11, 18	26 038	34 441
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>568 246</b>	<b>490 940</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	2 594	1 761
Upplåning	17	1 114	-
Aktuella skatteskulder	11	-	-
Övriga kortfristiga skulder	19	6 202	6 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	23 145	17 938
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 056</b>	<b>25 995</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>601 301</b>	<b>516 935</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 069 666</b>	<b>918 436</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 844</b>	<b>110 513</b>	<b>416 567</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	9 073	9 073
<b>Summa totalresultat 2022-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 073</b>	<b>9 073</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-24 139	-24 139
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-24 139</b>	<b>-24 139</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31<sup>1</sup></b>	<b>3 210</b>	<b>302 844</b>	<b>95 447</b>	<b>401 501</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 844</b>	<b>95 447</b>	<b>401 501</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	-19 875	-19 875
<b>Summa totalresultat 2023-12-31</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	1 833	119 141	-	120 974
Kvittningsemission	-	-	-	-
Kostnad emission	-	-17 608	-	-17 608
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	3 627	-	3 627
Utdelning	-	-	-20 254	-20 054
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>1 833</b>	<b>105 160</b>	<b>-20 254</b>	<b>86 739</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31<sup>1</sup></b>	<b>5 043</b>	<b>408 004</b>	<b>55 318</b>	<b>468 365</b>

<sup>1</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.



## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	24	27 512	24 796
Ej kassaflödespåverkande poster			-
<i>Finansiella poster</i>	4	852	834
Betald skatt		-788	-3 455
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>27 576</b>	<b>22 175</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		51	191
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-4 074	4 803
Ökning/minskning av leverantörsskulder		710	-681
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-99 237	-4 746
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-74 974</b>	<b>21 742</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-73 488	1 329
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter		-6 207	-
Avyttrad förvaltningsfastighet		1 700	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-77 995</b>	<b>1 329</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Nyemission		120 974	-
Kvittningsemission		-	-
Emissionskostnader		-17 608	-
Upptagande av lån		86 257	-
Amortering av lån		-279	-
Utdelning		-20 174	-24 139
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>169 170</b>	<b>-24 139</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>16 201</b>	<b>-1 068</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>			
		<b>34 862</b>	<b>35 930</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>			
	15	<b>51 063</b>	<b>34 862</b>

## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning		1 226	918
Administrationskostnader	7, 8	-3 210	-2 265
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 984</b>	<b>-1 347</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		2	-
Finansiella kostnader	9	-298	-2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 281</b>	<b>-1 349</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Mottagna koncernbidrag		-	1 331
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 281</b>	<b>-18</b>
Skatt på årets resultat	11	400	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 881</b>	<b>-18</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2023	2022
Årets resultat	-1 881	-18
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-1 881</b>	<b>-18</b>

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	21	390 189	287 394
Uppskjuten skattefordran	18	4 028	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>394 217</b>	<b>287 394</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	23	3 022	49
Övriga kortfristiga fordringar	13	848	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 187	737
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 057</b>	<b>978</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>6 327</b>	<b>1 196</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 384</b>	<b>2 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>405 601</b>	<b>289 568</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 043	3 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 043</b>	<b>3 210</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		408 004	302 843
Balanserad vinst eller förlust		-47 576	-27 304
Årets resultat		-1 881	-18
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>358 547</b>	<b>275 521</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>363 590</b>	<b>278 731</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		333	818
Övriga kortfristiga skulder	19	6 114	6 035
Skulder till koncernföretag	23	34 967	3 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	597	315
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 011</b>	<b>10 837</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>405 601</b>	<b>289 568</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-3 165</b>	<b>302 888</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-18	-18
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	- 24 139	- 24 139
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-27 322</b>	<b>278 731</b>
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-27 322</b>	<b>278 731</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-1 881	-1 881
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Nyemission	1 833	119 141	-	120 974
Kvittningsemission	-	-	-	-
Kostnad emission	-	-17 608	-	-17 608
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	3 627	-	3 627
Utdelning	-	-	- 20 254	- 20 254
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>5 043</b>	<b>408 004</b>	<b>-49 457</b>	<b>363 590</b>

<sup>1</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 281	-1 349
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-2 281</b>	<b>-1 349</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-4 213	21 995
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-485	766
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		31 713	3 535
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>24 733</b>	<b>24 947</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-33	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-33</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		120 974	-
Kvittningsemission		-	-
Kostnad emission		-17 608	-
Utdelning		-20 174	-24 139
Erlagda aktieägartillskott		-102 762	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-19 570</b>	<b>-24 139</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 130</b>	<b>808</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>1 196</b>	<b>388</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	15	<b>6 326</b>	<b>1 196</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Backaheden Fastighets AB med organisationsnummer 559263–8240 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheterna Kungsbacka Hede 3:122 i Kungsbacka, Macken 2 i Skövde, Drönaren 1 och Sparrhornet 3 i Varberg, Getinge-Brogård 2:16 i Getinge och Hagalund 1:27 i Enköping.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 20 februari 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 2 april 2024.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Backaheden Fastighets AB har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivat som värderas till verkligt värde. Backaheden Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2023

Under räkenskapsår 2023 trädde ändringar av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, i kraft. Det bedöms inte finnas några ändringar som innebär någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

### Koncernredovisning

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal). Anskaffningsvärdet för tillgångarna eller nettotillgångarna fördelas på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet av fastigheten, utan eventuell rabatt avseende uppskjuten skatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta sex fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyrorna enligt kontrakten betalas i förskott månads- eller kvartalsvis. Hyreskontrakten har indexklausuler kopplade till bashyran som jämförs med konsumentprisindex och justeras den första varje nytt räkenskapsår.

Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Backaheden agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas eftersom det är sannolikt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga vilka kan nyttjas mot underskottsavdrag. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första

redovisningstillfället. När det fastighetsägande bolaget inom koncernen förvärvades klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

#### Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, i enlighet med nivå 3 av värderingsnivåerna definierade i IFRS 13, värderingsmodell där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas en gång per år per sista december vid helårsbokslutet.

Tilläggsköpeskillningar värderas löpande till verkligt värde (Nivå 3 i IFRS 13) och skulden justeras vid förändringar i det verkliga värdet via resultaträkningen. Beräkning av tilläggsköpeskillning baseras på parametrar i respektive förvärvsavtal.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

#### Finansiella instrument

##### *Klassificering och värdering*

För Backaheden Fastighets AB redovisas hyresfordringar, övriga fordringar och likvida medel till upplupet anskaffningsvärde enligt kategorin "hold to collect". Likvida medel inkluderar kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiella derivat redovisas till verkligt värde via resultaträkningen enligt kategorin "Other".

Leverantörsskulder, banklån och övriga skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden.

##### *Finansiella instrumentens verkliga värde*

Koncernens räntederivat utgörs av en ränteswap med ett totalt nominellt belopp om 459 000 tkr, vilket motsvarar 100 % av koncernens totala upplåning från Helaba. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta (STIBOR) och en ränteswap kan koncernen säkerställa en förutbestämd ränta under ränteswappens löptid. I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 redovisas räntederivat till verkligt värde och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen.

Det redovisade värdet av koncernens derivat baseras på värderingar från bankmotparten. För att fastställa verkligt värde på räntederivat nuvärdediskonteras skillnaden mellan derivatets fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid, vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13. Om rådande marknadsränta överstiger derivatets fasta ränta erhålls ett övervärde och i motsatt fall erhålls ett undervärde. Marknadsvärdet av en nominell ränteswap förändras således under derivatets löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. Värdeförändringarna påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflöde eller belåningsgrad.

Koncernen har inga ytterligare finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

##### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Backahedens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

##### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

### Fastighetsskatt

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

### Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov, i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### Värdering fastigheter

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra. Se vidare i not 12.

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är nästintill fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2023-12-31 ett externt lån om totalt 459 000 tkr hos Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale) och fyra lån om totalt 86 195 tkr hos Swedbank.

Lånet hos Helaba löper till 16 december 2025 utan amortering. Lånet är till 100 % räntesäkrat (hedgat) med en swap som löper enligt lånets löptid. Kostnaden för räntesäkring är 0,222% och är en konsekvens av räntesäkringens storlek, löptid och valet av finansiellt derivat. Marginalen är 1,9% vilket ger en fast ränta om till 2,12% under lånets löptid.

I samband med förvärvet av Hedinportföljen i september upptog koncernen 86 473 tkr i extern finansiering från Swedbank. Lånet löper till och med 30 augusti 2028 till en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2% årligen.

På förfallodagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sina skulder beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat varpå styrelsen löpande diskuterar behov av framtida finansiering. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en ränterisk som delvis hanteras genom säkring med hjälp av ränteswappar. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten på koncernens räntekostnader uppgå till 856 tkr (0 tkr).

I villkoren för bolagets externa finansiering från Helaba finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 250 % och att belåningsgraden inte får överskrida 68,5 %.

I villkoren för bolagets externa finansiering från Swedbank finns det krav att koncernens soliditet inte får understiga 30 %, att belåningsgraden, avseende av banken finansierade fastigheter, inte överstiger 60 % samt att skuldsättningståligheten på låntagarnivå inte understiger 7 %.

Bolaget uppfyller samtliga krav per 2023-12-31. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalen. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2024-03-31. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	431	1 293	543 471	-
Räntor	4 088	13 644	47 764	-
Lev skulder	2 594	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>7 113</b>	<b>14 937</b>	<b>591 235</b>	-

Koncernen 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	455 665	-
Räntor	2 469	7 406	19 750	-
Lev skulder	1 761	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 230</b>	<b>7 406</b>	<b>475 415</b>	-

Moderbolaget 2023-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	332	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>332</b>	-	-	-

Moderbolaget 2022-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	818	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>818</b>	-	-	-

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswapparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts.

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

	Upplåning	Ränte- derivat	Totalt
<b>Ingående balans 2023-01-01</b>	<b>456 499</b>	<b>-41 403</b>	<b>415 096</b>
Upptagna lån	86 473	-	86 473
Amortering av skuld	-279	-	-279
Uppläggningsavgifter	-216	-	-216
<b>Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>85 978</b>	-	<b>85 978</b>
Värdeförändring derivat	-	15 848	15 848
Periodiserad uppläggningsavgift	844	-	844
<b>Ej Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>844</b>	<b>15 848</b>	<b>16 692</b>
<b>Utgående balans 2023-12-31</b>	<b>543 321</b>	<b>-25 555</b>	<b>517 766</b>

	Upplåning	Ränte- derivat	Totalt
<b>Ingående balans 2022-01-01</b>	<b>455 665</b>	<b>-6 435</b>	<b>449 230</b>
Upptagna lån	-	-	-
Amortering av skuld	-	-	-
<b>Kassaflödespåverkande poster</b>	-	-	-
Värdeförändring derivat	-	-34 968	-34 968
Periodiserad uppläggningsavgift	834	-	844
<b>Ej Kassaflödespåverkande poster</b>	<b>834</b>	<b>-34 968</b>	<b>-34 134</b>
<b>Utgående balans 2022-12-31</b>	<b>456 499</b>	<b>-41 403</b>	<b>415 096</b>

#### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av



hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2023-12-31	Moderbolaget 2023-12-31
Övriga fordringar	5 736	847
Hysesfordringar	165	-
Koncerninterna fordringar	-	3 022
Likvida medel	51 063	6 326
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>56 963</b>	<b>10 195</b>

	Koncernen 2022-12-31	Moderbolaget 2022-12-31
Övriga fordringar	1 937	192
Hysesfordringar	34	-
Koncerninterna fordringar	-	49
Likvida medel	34 862	1 196
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>36 833</b>	<b>1 437</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter.

#### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	5 736	5 736
Hysesfordringar	165	165
Likvida medel	51 063	51 063
<b>Summa</b>	<b>56 963</b>	<b>56 963</b>

Finansiella tillgångar 2023-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	25 555	25 555
<b>Summa</b>	<b>25 555</b>	<b>25 555</b>

Finansiella skulder 2023-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	542 207	542 207

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 114	1 114
Leverantörsskulder	2 594	2 594
Övriga kortfr. skulder	6 202	6 202
<b>Summa</b>	<b>552 118</b>	<b>552 118</b>

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	1 937	1 937
Hysesfordringar	34	34
Likvida medel	34 862	34 862
<b>Summa</b>	<b>36 833</b>	<b>36 833</b>

Finansiella tillgångar 2022-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	41 403	41 403
<b>Summa</b>	<b>41 403</b>	<b>41 403</b>

Finansiella skulder 2022-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	456 499	456 499
Leverantörsskulder	1 761	1 761
Övriga kortfr. skulder	6 296	6 296
<b>Summa</b>	<b>464 556</b>	<b>464 556</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen i enlighet med nivå 2, se vidare kring värdering i redovisningsprinciper. Det finansiella instrumentet avser en swap och per den 31 december 2023 uppgår värdet på swappen till 25 555 tkr (41 403).

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 25.

## Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2023	2022
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	48 033	39 570
Fastighetsskatt	962	1 054
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>48 995</b>	<b>40 624</b>
<b>Serviceintäkter</b>		
El	2 763	2 160
Värme	1 377	1 155
Övriga serviceintäkter	1 093	1 373
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>5 233</b>	<b>4 688</b>

## Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2023	2022
Inom 1 år	60 480	39 888
Senare än 1 men inom 2 år	60 401	39 655
Senare än 2 men inom 3 år	60 401	39 655
Senare än 3 men inom 4 år	58 416	39 655
Senare än 4 men inom 5 år	55 818	39 655
Senare än 5 år	192 502	182 157
<b>Summa</b>	<b>488 018</b>	<b>380 665</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

## Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetsskötsel	488	642
Löpande underhåll	510	799
Planerat underhåll	4 302	18
Media	5 062	4 482
Försäkringspremier	314	223
<b>Summa</b>	<b>10 744</b>	<b>6 164</b>

## Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	1 112	822	1 112	822
Teknisk förvaltning	285	266	285	257
Övrig administration	2 108	1 448	1 814	1 186
<b>Summa</b>	<b>3 505</b>	<b>2 536</b>	<b>3 210</b>	<b>2 265</b>

## Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	250	148	250	148
Rådgivning	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>250</b>	<b>148</b>	<b>250</b>	<b>148</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

## Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Tomas Georgiadis	60	60	60	60
Erik Borgblad	40	-	40	-
Daniel Hofmann	40	-	40	-
Christer Sundin	40	-	40	-
Håkan Klinterhäll	-	40	-	40
Robin Englén	-	40	-	40
Erik Lindholm	-	40	-	40
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>

## Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	11 016	9 875	-	-
Övriga finansiella kostnader	863	891	298	2
<b>Summa</b>	<b>11 879</b>	<b>10 766</b>	<b>298</b>	<b>2</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. orealiserad värdeförändring). Av övriga finansiella kostnader avser -844 tkr (-834) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

## Not 10 Orealiserade värdeförändringar, derivat

	Koncernen	
	2023	2022
Vinst/förlust räntederivat	15 848	34 968
<b>Summa</b>	<b>15 848</b>	<b>34 968</b>

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av

förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Orealiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte förvaltningsresultat eller kassaflöde.

#### Not 11 Inkomstskatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt på årets resultat	-363	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-363</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporära skillnader hänförlig till fastigheterna	4 190	5 585	-	-
Underskott	650	-154	401	-
Finansiella derivat	3 265	-7 204	-	-
Obeskattade reserver	-3 052	-1 468	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 053</b>	<b>-3 241</b>	<b>401</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>4 690</b>	<b>-3 241</b>	<b>401</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6% på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för innevarande och kommande år, 20,6%.

Koncernen tillämpar ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 18.

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-24 566	12 314	-2 281	-18
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>4 690</b>	<b>-3 241</b>	<b>401</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats	5 061	-2 537	470	4
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-15	-28	-8	-4
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	3 627		3 627	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1 179			
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- /bokföringsmässiga avskrivningar	-	-995	-	-
Nyttjat underskott	194	318	-	-
Skatteeffekt av att utgående temporära skillnader understiger temporära skillnader vid förvärvet	-1 935	-	-	-
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	207	-	-61	-
Skatteeffekt bokad direkt mot Eget Kapital	-3 627		-3 627	
<b>Summa</b>	<b>4 690</b>	<b>-3 241</b>	<b>401</b>	<b>0</b>

#### Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter, vilka innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Kungsbacka Hede 3:122	Kungsbacka
Varberg Drönaren 1	Varberg
Halmstad Getinge Brogård 2:16	Halmstad
Enköping Hagalund 1:27	Enköping
Skövde Macken 2	Skövde
Varberg Sparrhornet 3	Varberg

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, förutom Varberg Sparrhornet 3 som är under uppbyggnad och redovisas till nedlagda kostnader. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2023 är en extern marknadsvärdering utförd av två oberoende värderingsinstitut, CBRE, för Kungsbacka Hede respektive Newsec för Hedinportföljen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	837 000	884 000	-	-
Fastighetsförvärv	177 622			
Avyttringar	-1 700			
Tillkommande investering	6 775	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-36 230	-47 000	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>983 467</b>	<b>837 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör.

För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

	2023	2022
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,9-9,2	7,4
Direktavkastningskrav, %	5,7-7,1	5,1
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,5-5,0	4,0

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderings-parametrar	Antagande	Snitt (tkr)	
		2023	2022
Kalkylränta	+/- 0,5 %	-71 922 / 84 600	-32 000 / 33 600
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %	-70 266 / 83 579	-72 400 / 88 200
Marknadshyra Lokaler	+/- 5,0 %	35 054 / - 35 254	30 800 / -14 000
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,0 %	-15 427 / 15 428	-14 000 / 14 000
Drift & Underhåll	+/- 10,0 %	-9 159 / 9 159	-17 500 / 17 500

#### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Momsfordran	3 203	468	651	134
Övrigt	2 532	1 469	197	58
<b>Summa</b>	<b>5 736</b>	<b>1 937</b>	<b>848</b>	<b>192</b>

#### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 262	836	1 187	737
Periodiserad hyresrabatt	2 310	2 364	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 572</b>	<b>3 200</b>	<b>1 187</b>	<b>737</b>

#### Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	51 063	34 862	6 326	1 196
<b>Summa</b>	<b>51 063</b>	<b>34 862</b>	<b>6 326</b>	<b>1 196</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

#### Not 16 Eget kapital

##### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 5 042 942 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st.	5 042 942	3 210 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st.	5 042 942	3 210 000

##### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till genomförda nyemissioner i samband med förvärv av fastigheterna.

## Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	544 081	459 000	-	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	1 114	-	-	-
Uppläggningsavgift	-1 873	-3 334	-	-
Finansiella derivat	-25 555	-6 435	-	-
<b>Summa</b>	<b>517 767</b>	<b>449 230</b>	-	-

## Not 18 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	-34 441	-31 200	-	-
Förändring hänförlig till förvärv	-277	-	-	-
Redovisat över resultaträkning en	5 053	-3 241	-	-
Redovisat direkt i Eget Kapital	3 627	-	-	-
<b>Redovisad skuld vid årets utgång</b>	<b>-26 038</b>	<b>-34 441</b>	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskottsavdrag	4 287	10	4 028	-
<b>Summa</b>	<b>4 287</b>	<b>10</b>	<b>4 028</b>	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Förvaltningsfastigheter	-20 016	-24 206	-	-
Räntederivat	-5 264	-8 529	-	-
Obeskattade reserver	-5 045	-1 716	-	-
<b>Summa</b>	<b>-30 325</b>	<b>-34 451</b>	-	-

	Koncernen	Moderbolaget		
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatt, netto</b>	<b>-26 038</b>	<b>-34 441</b>	<b>4 028</b>	-

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Underskotten i koncernen uppgår till 20 812 tkr (47) med hänsyn taget till resultatet för år 2023. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade

spärrar avseende 45 tkr (45). För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 19 553 tkr (0).

## Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till aktieägare	6 114	6 035	6 114	6 035
Övrigt	88	261	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 202</b>	<b>6 296</b>	<b>6 114</b>	<b>6 035</b>

## Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet hyresintäkter	18 274	14 584	-	-
Upplupna räntekostnader	1 584	1 295	-	-
Övrigt	3 287	2 059	596	315
<b>Summa</b>	<b>23 145</b>	<b>17 938</b>	<b>596</b>	<b>315</b>

## Not 21 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	287 394	287 394
Förvärv av dotterbolag	33	-
Aktieägartillskott	102 762	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>390 189</b>	<b>287 394</b>

Direktägda dotterbolag	Kapital andel i %	Antal aktier	Bokfört värde	Eget kapital
Backaheden Midco 1 AB	100	50 000	287 394	287 394
Backaheden Midco 3 AB	100	25 000	102 795	96 978
<b>Summa</b>			<b>390 189</b>	<b>384 372</b>

Direktägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Backaheden Midco 1 AB	559275-6760	Stockholm
Backaheden Midco 3 AB	559402-3524	Stockholm

Indirektägda dotterbolag	Org.nr.	Säte
Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB	556990-7099	Stockholm
Backaheden Hagalund 1:27 Fastighets AB	559146-0125	Stockholm
Backaheden Getinge Brogård 2:16 Fastighets AB	559032-2177	Stockholm
Backaheden Drönaren 1 Fastighets AB	556928-1636	Stockholm
Backaheden Skövde Fastighets AB	559298-5021	Stockholm
Backaheden Sparrhornet 3 Fastighets AB	559298-5013	Stockholm

## Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Aktier i dotterbolag	379 684	397 406	390 189	287 394
Fastighets-inteckningar	544 080	459 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>923 764</b>	<b>856 406</b>	<b>390 189</b>	<b>287 394</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	-	-	-	-

Bolaget har ett rådgivningsavtal med Pareto Securities AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av det fastighetsägande dotterbolaget utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

## Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende förvaltningskostnader om 1 396 tkr (929) och räntekostnader om 298 tkr (-). Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 3 022 tkr (49) och skulder till koncernbolag till 34 967 tkr (3 669). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

Koncernen står sedan 13 oktober 2023 under inflytande från Stenhus Fastigheter i Norden AB då ägarandelen sedan nyemissionen och det offentliga uppköpserbudandet uppgår till ca 62%, innebärande att Stenhus klassificeras som ett närstående bolag. Transaktioner med Stenhus har skett avseende utdelning om 4 979 tkr (4 008) och garantiersättning vid företrädesemissionen om 6 616 468 kr. Per 2023-12-31 uppgår moderbolagets skuld till Stenhus till 3 912 tkr (1 806) och avser av stämman beslutad, men ännu inte utbetald, utdelning.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Backaheden Fastighets AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Arvodet för året har uppgått till 2 234 tkr (1 248). Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har utfört företagsrådgivningstjänster åt Backaheden Fastighets AB uppgående till 6 041 tkr (233).

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

## Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Erlagd ränta	-11 016	-9 875	-	-
<b>Summa</b>	<b>-11 016</b>	<b>-9 875</b>	-	-

## Not 25 Definitioner

### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

### Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

### Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd tillgång/skuld för räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

## Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 27 Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	408 004 049
Balanserade vinstmedel	-47 576 428
Årets resultat	-1 880 640
	<b>358 546 981</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning balanseras	358 546 981
	<b>358 546 981</b>

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 20 februari 2024.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 20 februari 2024

Tomas Georgiadis  
Styrelseordförande

Erik Borgblad  
Styrelseledamot

Daniel Hofmann  
Styrelseledamot

Christer Sundin  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 februari 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Backaheden Fastighets AB, org.nr 559263-8240

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Backaheden Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 revisionsssed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Backaheden Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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.

#### *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 någon styrelseledamot 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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredrik Hävrén  
Auktoriserad revisor