

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

**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 2021-01-01--2021-12-31.

### Information om verksamheten

Backaheden Fastighets AB äger, indirekt via dotterbolaget Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, sedan 22 december 2020 fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 i Kungsbacka. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 45 468 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 deras huvudsakliga europeiska distributionscenter.

Den näst största hyresgästen när det gäller uthyrningsbar yta (2 595 m<sup>2</sup>) är Erikshjälpen som driver en Second hand-butik i samarbete med kommunen. Erikshjälpens lokaler består av den ursprungliga byggnaden från 1952. Region Halland är den näst största hyresgästen när det gäller hyresintäkter men den tredje största i storlek (2 277 m<sup>2</sup>). Deras lokaler har totalrenoverats i etapper mellan 2019 och 2021 och inkluderar moderna kontors- och vårdlokaler. Ytterligare hyresgäster i huvudbyggnaden är Fjärrås Sportskyttar (375 m<sup>2</sup>), Ocean of life (200 m<sup>2</sup>) och Securitas (136 m<sup>2</sup>) i en separat byggnad på fastigheten (630 m<sup>2</sup>) finns det en lunchrestaurang belägen som drivs av hyresgästen Matverket.

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

Koncernens resultat för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 uppgår till 101 675 tkr. Moderbolagets resultat för samma period uppgår till 15 246 tkr.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att indirekt äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheten upptog koncernen 459 000 tkr i extern finansiering från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Lånet löper t.o.m. 16 december 2025 med en fast ränta på

2,12 %, utan amortering. Räntekostnader uppgår till 10 169 tkr (0 tkr) 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 402 registrerade aktieägare den 31 december 2021. Utestående aktier per 31 december 2021 uppgick till 3 210 000. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 3 210 000 st. (579 151).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2021 var;

Namn	Andel	Antal aktier
Xrosspoint Invest AB	13,08%	420 000
Nordnet Pensionsförsäkring	10,56%	339 017
Avanza Pension	4,52%	145 022
GADD & Cie S.A.	3,74%	120 000
Familjen Kamprads stiftelse	3,12%	100 000
<b>Summa fem största aktieägarna</b>	<b>35,02%</b>	<b>1 124 039</b>
<b>Övriga</b>	<b>64,98%</b>	<b>2 085 961</b>
<b>Totalt</b>	<b>100,00%</b>	<b>3 210 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan 2020 har de allmänna marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Det har inte inneburit någon negativ effekt på bolaget under perioden.

Fastigheternas marknadsvärde har ökat med 127 356 tkr under perioden, från 756 644 tkr per 31 december 2020 till 884 000 tkr per 31 december 2021. Ökningen är främst hänförlig till sänkt direktavkastningskrav. För ytterligare information se not 11.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2021	2020 <sup>1</sup>
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	42 451	1 655
Driftnetto	34 971	82
Förvaltningsresultat	21 172	-315
Årets resultat	101 675	26 942
Resultat per aktie, kr	31,67	8,39
Marknadsvärde fastigheten	884 000	756 644
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	27,13	16,18
Fastighetens direktavkastning, %	3,96	E/T
Belåningsgrad, %	51,92	60,66
Räntetäckningsgrad, ggr	3,17	E/T
Soliditet, %	44,55	38,92
NRV per aktie, kr	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.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Backaheden Fastighets AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheten samt att koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran.

Fastighetens största hyresgäst är Santa Maria, Nordens ledande kryddföretag, med en total omsättning på cirka 3 000 tkr för år 2020, står för ca 83 % av fastighetens totala hyresintäkter. Offentlig sektor utgör ca 7 % av hyresintäkterna. De resterande ca 10 % av fastighetens hyresintäkter kommer från Erikshjälpen (4 %), en treårig hyresgaranti (3 %) och de fyra mindre hyresgästerna (3 %).

Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom fastigheten till följd av hyresgästens 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 fastigheten.

### Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten 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	302 843 735
Balanserade vinstmedel	-18 412 044
Årets resultat	15 246 542
	<hr/>
	<b>299 678 234</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	24 139 200
i ny räkning balanseras	275 539 034
	<hr/>
	<b>299 678 234</b>

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 26.

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2021	2020 <sup>1</sup>
Hysesintäkter	5	38 469	1 453
Serviceintäkter	5	3 982	202
Drift- och underhållskostnader	6	-6 426	-1 529
Fastighetskostnader		-1 054	-44
<b>Driftnetto</b>		<b>34 971</b>	<b>82</b>
Administrationskostnader	7, 8	-2 680	-397
Finansiella intäkter		7	-
Finansiella kostnader		-11 126	-
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>21 172</b>	<b>-315</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	100 875	35 109
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	4	6 435	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>128 483</b>	<b>34 794</b>
Aktuell skatt	10	-	148
Uppskjuten skatt	10	-26 808	-8 000
<b>Årets resultat<sup>2</sup></b>		<b>101 675</b>	<b>26 942</b>
<b>Resultat per aktie före och efter utspädning, kr</b>	15	<b>31,67</b>	<b>8,39</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2021	2020 <sup>1</sup>
Årets resultat	101 675	26 942
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>2</sup></b>	<b>101 675</b>	<b>26 942</b>

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

<sup>2</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	11	884 000	756 644
Derivatinstrument	4	6 435	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>890 435</b>	<b>756 644</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		225	12
Övriga kortfristiga fordringar	12	6 055	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 494	319
Likvida medel	14	35 930	96 341
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 704</b>	<b>98 835</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>935 139</b>	<b>855 479</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	15	3 210	3 210
Övrigt tillskjutet kapital		302 844	302 843
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		110 512	26 942
<b>Summa eget kapital</b>		<b>416 566</b>	<b>332 995</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	16	455 666	455 787
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	31 201	4 393
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>486 867</b>	<b>460 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	4	662	28 699
Aktuella skatteskulder	10	2 063	4 097
Övriga kortfristiga skulder	18	11 035	5 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17 947	23 908
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 707</b>	<b>62 304</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>518 574</b>	<b>522 484</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>935 139</b>	<b>855 479</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 2020-07-16<sup>1</sup></b>	-	-	-	-
<b>Totalresultat</b>	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	26 942	<b>26 942</b>
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>	-	-	<b>26 942</b>	<b>26 942</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	500	-	-	<b>500</b>
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	<b>- 500</b>
Nyemission	3 210	317 790	-	<b>321 000</b>
Kostnad emission	-	-18 825	-	<b>-18 825</b>
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	3 878	-	<b>3 878</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	-	<b>306 053</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31<sup>2</sup></b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>26 942</b>	<b>332 995</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>26 942</b>	<b>332 995</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	101 675	<b>101 675</b>
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>	-	-	<b>101 675</b>	<b>101 675</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-18 104	<b>-18 104</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-18 104</b>	<b>-18 104</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31<sup>2</sup></b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>110 512</b>	<b>416 566</b>

<sup>1</sup> Moderbolaget och koncernen bildades 16 juli 2020. Bolaget var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 22 december 2020.

<sup>2</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2021	2020 <sup>1</sup>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	23	27 608	-315
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>	4	-5 601	-
Betald skatt		-2 034	1 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>19 973</b>	<b>693</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-213	-12
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-6 067	-2 315
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-28 037	28 699
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-6 593	29 508
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-20 937</b>	<b>56 573</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastighet		-	-718 195
Investering i förvaltningsfastighet		-26 449	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-26 449</b>	<b>-718 195</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
	4		
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	321 000
Emissionskostnader		-	-18 825
Upptagande av lån		-955	455 787
Utdelning		-12 070	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 025</b>	<b>757 963</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-60 411</b>	<b>96 341</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>96 341</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>35 930</b>	<b>96 341</b>

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



### Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020 <sup>1</sup>
Nettoomsättning		916	-
Administrationskostnader	7, 8	-2 488	-308
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 572</b>	<b>-308</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella kostnader		-8	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 580</b>	<b>-308</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 580</b>	<b>-308</b>
Mottagna koncernbidrag		20 704	-
Skatt på årets resultat	10	-3 878	-
<b>Årets resultat</b>		<b>15 246</b>	<b>-308</b>

### Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2021	2020 <sup>1</sup>
Årets resultat	15 246	-308
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>15 246</b>	<b>-308</b>

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

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	287 394	287 394
Uppskjuten skattefordran	10, 17	-	3 878
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>287 394</b>	<b>291 272</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	22	20 934	6 390
Övriga kortfristiga fordringar	12	130	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		708	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 642</b>	<b>6 448</b>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>388</b>	<b>33 716</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 030</b>	<b>40 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>309 424</b>	<b>331 436</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 210	3 210
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 210</b>	<b>3 210</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		302 843	302 843
Årets resultat		-3 165	-308
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>299 678</b>	<b>302 535</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>302 888</b>	<b>305 745</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		52	23 143
Övriga kortfristiga skulder	18	6 035	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	449	1 998
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 536</b>	<b>25 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>309 424</b>	<b>331 436</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2020-07-16</b>	-	-	-	-
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	-308	<b>-308</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Bolagsbildning	500	-	-	<b>500</b>
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	<b>-500</b>
Nyemission	3 210	317 790	-	<b>321 000</b>
Kostnad emission	-	-18 825	-	<b>-18 825</b>
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	3 878	-	<b>3 878</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-308</b>	<b>305 745</b>
<b>Ingående balans 2021-01-01</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-308</b>	<b>305 745</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	15 246	<b>15 246</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	- 18 104	<b>- 18 104</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>3 210</b>	<b>302 843</b>	<b>-3 165</b>	<b>302 888</b>

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

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23	19 124	-308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>			<b>-308</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-15 194	-6 448
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-23 091	23 143
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-2 098	2 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-21 259</b>	<b>18 934</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag		-	-287 394
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-</b>	<b>-287 394</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Bildande av bolag		-	500
Nedsättning aktiekapital		-	-500
Nyemission		-	321 000
Emissionskostnader		-	-18 825
Utdelning		-12 070	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 070</b>	<b>302 176</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-33 329</b>	<b>33 716</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>		<b>33 717</b>	<b>-</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>	14	<b>388</b>	<b>33 716</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 fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 i Kungsbacka.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 9 mars 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 13 april 2021.

### 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 IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2021 eller senare.

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 som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Backaheden Fastighets AB har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021

Det bedöms inte finnas några ändringar som kommer att innebära någon väsentlig påverkan på företagets resultat och ställning.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Backaheden Fastighets AB och de bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvat ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

#### Segmentrapportering

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

#### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. 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. Förskottshyror 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 alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Backaheden agerar i huvudsak huvudman i sin roll som fastighetsägare.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. 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 motsvarar 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.

### Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs.

### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. 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/balansräkning. 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, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. 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 hänförbara utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt

värde. Vinster och förluster hänförliga till värdet förändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på de externa marknadsvärderingar som inhämtats i samband med förvärvet.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheten värderas enligt nivå 3

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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp

och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Backaheden Fastighets AB redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

#### *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.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Upplåning**

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

#### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

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 visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. 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.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

#### Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

#### 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

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag 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 fastigheten

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 framtida 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 11.

#### 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. Fastigheten 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 hyresbetalningar.

Koncernen hade per 2021-12-31 ett externt lån om totalt 459 000 tkr hos Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Lånet löper till 16 december 2025, med en fast ränta på 2,12 % och utan amortering. På förfallodagen, kommer bolaget att

behöva refinansiera sin utestående skuld. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld 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. I och med att koncernen har bunden ränta under lånets löptid är räntexponeringen begränsad. Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten t.o.m 2025-12-16 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 250,0 % och att belåningsgraden inte får överskrida 68,5 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2021-12-31. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2022-03-31. 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 efter de lånevillkor som fanns efter refinansiering och vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	455 787	-
Räntor	2 542	7 627	30 707	-
Lev skulder	662	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3204</b>	<b>7627</b>	<b>486 494</b>	-

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	455 787	-
Räntor	-	-	-	-
Lev skulder	28 669	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>28 699</b>	-	<b>455 787</b>	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	52	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>52</b>	-	-	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	23 143	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>23 143</b>	-	-	-

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

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2021-12-31
Upplåning	455 787	-955	834*	455 666
Räntederivat	-	-	-6 435	-6 435
<b>Summa</b>	<b>455 787</b>	<b>-955</b>	<b>-5 601</b>	<b>449 230</b>

\* Avser periodiserad uppläggningsavgift

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	UB 2020-12-31
Upplåning	-	455 787	-	455 787
Räntederivat	-	-	-	-
<b>Summa</b>	-	<b>455 787</b>	-	<b>455 787</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. Fastigheten är för närvarande 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 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 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Övriga fordringar	6 055	130
Hyresfordringar	225	-
Koncerninterna fordringar	-	20 804
Likvida medel	35 930	388
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>42 210</b>	<b>21 322</b>



	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Övriga fordringar	2 163	58
Likvida medel	96 341	33 716
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>98 504</b>	<b>33 774</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. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

#### Kategorisering av finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	6 055	6 055
Hysesfordringar	225	225
Likvida medel	35 930	35 930
<b>Summa</b>	<b>42 210</b>	<b>42 210</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	6 435	6 435
<b>Summa</b>	<b>6 435</b>	<b>6 435</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	449 230	449 230
Leverantörsskulder	662	662
Övriga kortfr. skulder	11 035	11 035
<b>Summa</b>	<b>460 927</b>	<b>460 927</b>

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	2 163	2 163
Likvida medel	96 341	96 341
<b>Summa</b>	<b>98 504</b>	<b>98 504</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Värdering till verkligt värde (Other)	Redovisat värde
Räntederivat	6 435	6 435
<b>Summa</b>	<b>6 435</b>	<b>6 435</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	455 787	455 787
Leverantörsskulder	28 699	28 699
Övriga kortfr. skulder	5 600	5 600
<b>Summa</b>	<b>490 086</b>	<b>490 086</b>

#### Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

#### 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 24.

Räntetäckningsgrad	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	32 284	-315
Fin. kostnader	-10 169	-
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,17</b>	<b>E/T</b>

Belåningsgrad	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	459 000	459 000
Fastighetens marknadsvärde	884 000	756 644
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>52,91</b>	<b>60,66</b>

Soliditet	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	416 566	332 995
Balansomslutning	935 139	855 479
<b>Soliditet, %</b>	<b>44,55</b>	<b>38,92</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2021	2020
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter exkl. tillägg	37 476	1 413
Fastighetsskatt	993	40
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>38 469</b>	<b>1 453</b>

#### Serviceintäkter

El	2 590	108
Värme	2 121	87
Övriga serviceintäkter	-632	7
<b>Summa serviceintäkter</b>	<b>3 982</b>	<b>202</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2021	2020
Inom 1 år	39 803	39 481
Senare än 1 men inom 2 år	39 017	38 326
Senare än 2 men inom 3 år	37 938	37 194
Senare än 3 men inom 4 år	37 938	37 194
Senare än 4 men inom 5 år	37 938	37 194
Senare än 5 år	182 157	215 001
<b>Summa</b>	<b>374 792</b>	<b>404 390</b>

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

#### Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2021	2020
Fastighetsskötsel	687	44
Löpande underhåll	74	566
Planerat underhåll	1 433	174
Media	3 977	732
Försäkringspremier	255	13
<b>Summa</b>	<b>6 426</b>	<b>1529</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	800	150	800	150
Teknisk förvaltning	253	164	250	100
Övrig administration	1 627	83	1 438	58
<b>Summa</b>	<b>2 680</b>	<b>397</b>	<b>2 488</b>	<b>308</b>

#### Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	249	-	249	-
Rådgivning	45	-	45	-
<b>Summa</b>	<b>293</b>	<b>-</b>	<b>293</b>	<b>-</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	
	2021	2020	2021	2020
Mikael Igelström	60	-	60	-
Robin Englén	40	-	40	-
Håkan Klintershäll	40	-	40	-
Erik Lindholm	40	-	40	-
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>-</b>	<b>180</b>	<b>-</b>

#### Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2021
Räntekostnader	-10 169	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-957	-	-8	-
<b>Summa</b>	<b>-11 126</b>	<b>-</b>	<b>-8</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser -834 tkr periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

#### 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	0	148	-	-
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>148</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-22 476	-8 000	-3 878	-
Underskott	-3 714	-	-	-
Räntederivat	-1 325	-	-	-
Återföring pga byte redovisningsprincip	701	-	-	-
Obeskattade reserver	6	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-26 808</b>	<b>-8 000</b>	<b>-3 878</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-26 808</b>	<b>-7 852</b>	<b>-3 878</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 20,6% (21, 4%) 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 alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad. För mer information om uppskjuten skatt, se not 17.

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	128 483	34 793	19 124	-308
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-26 808</b>	<b>-7 852</b>	<b>-3 878</b>	-
Skatt enligt svensk skattesats	-26 467	-7 446	-3 940	66
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-9	-2	-2	
Skatteeffekt av obeskattade reserver	6	-	-	
Temporär skillnad hänförlig till derivat	-1 326	-	-	
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	-	3 878	-	3 878
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- /bokföringsmässiga avskrivningar	-1 180	-32	-	-
Nyttjat underskott	3 944	-	3 941	-
Skatteeffekt av byte redovisningsprincip i dotterbolag	-483	-	-	-
Skatteeffekt ej aktiverat underskott	164	-73	-	-66
Skatteeffekt i koncern på förvärvat resultat	-	-81	-	-
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	-1 457	-221	-	-
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-	3	-	-
Skatteeffekt bokad direkt mot eget kapital	-	-3 878	-	-3 878
<b>Summa</b>	<b>-26 808</b>	<b>-7 852</b>	<b>-3 878</b>	-

#### Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehåses med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Kungsbacka Hede 3:122	Kungsbacka

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2021 är en intern värdering baserad på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, CBRE.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	756 644	-	-	-
Fastighetsförvärv	-	718 195	-	-
Tillkommande investering	26 480	3 340	-	-
Orealiserade värdeförändringar	100 876	35 109	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>884 000</b>	<b>756 644</b>	-	-

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 15 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 fastighetens 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 taxeringsvärdet. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,4
Direktavkastningskrav, %	4,4
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	3,0

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10,00 %	66 300 / -66 300
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-47 000 / 52 700
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-15 000 / 15 000

#### Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Momsfordran	3 657	1 973	61	58
Övrigt	2 398	190	70	-
<b>Summa</b>	<b>6 055</b>	<b>2 163</b>	<b>131</b>	<b>58</b>

#### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	789	319	708	-
Periodiserad hyresrabatt	1 705	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 494</b>	<b>319</b>	<b>708</b>	<b>-</b>

#### Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	35 930	96 341	388	33 716
<b>Summa</b>	<b>35 930</b>	<b>96 341</b>	<b>388</b>	<b>33 716</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

#### Not 15 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 3 210 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

##### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

##### 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 tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

#### Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	459 000	459 000	-	-
Uppläggningsavgift	-3 334	-3 213	-	-
Ränteswap	-6 435	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>449 230</b>	<b>455 787</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjuten skattefordran</b>				
Underskotts-avdrag	164	-	-	3 878
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 878</b>

##### Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	-	3 878	-	--
Uppskjuten skatteskuld avseende temporär skillnad derivat	-1 326	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskatade reserver	-247	-253	-	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-29 792	-8 017	-	-
<b>Summa</b>	<b>-31 201</b>	<b>-4 393</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

##### Uppskjuten skatteskuld/fordran, netto

	<b>-31 201</b>	<b>-4 393</b>	<b>-</b>	<b>3 878</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 19 166 tkr med hänsyn taget till resultatet för år 2020. Möjligheten att utnyttja underskottsavdragen påverkas av skatteregler om tidsbegränsade spärrar. För moderbolaget uppgår motsvarande belopp till 19 133 tkr.

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Deposition säljare	5 000	5 000	-	-
Avräkning investerare	6 035	-	6 035	-
Övrigt	-	600	-	550
<b>Summa</b>	<b>11 035</b>	<b>5 600</b>	<b>6 035</b>	<b>550</b>

## Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbet hyresintäkter	13 526	12 063	-	-
Övrigt	4 421	11 845	449	1 997
<b>Summa</b>	<b>17 947</b>	<b>23 908</b>	<b>449</b>	<b>1 997</b>

## Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	287 394	-
Förvärv av dotterbolag	-	50
Aktieägartillskott	-	287 344
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>287 394</b>	<b>287 394</b>

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Backaheden	100	100	287 394	287 394
Midco 1 AB				
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>287 394</b>	<b>287 394</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Backaheden Midco 1 AB	559275-6760	Stockholm

## Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterbolag	574 788	1 023 045	287 394	287 394
Kontopant för likvida medel	-	-	-	-
Fastighets-inteckningar	459 000	459 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 033 788</b>	<b>1 482 045</b>	<b>287 394</b>	<b>287 394</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende förvaltningskostnader om 906 tkr (0 tkr). Per 2021-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 20 804 tkr (6 390 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

## Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd ränta	-10 169	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-10 169</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 24 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 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

## Not 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,52 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 24 139 200 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma.

Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,88 kronor per aktie, eller totalt 6 034 800 kronor.

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

Övrigt tillskjutet kapital	302 843 735
Årets resultat	-3 165 501
	<b>299 678 234</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	24 139 200
i ny räkning balanseras	275 539 034
	<b>299 678 234</b>

### Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 22 februari 2022.

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 22 februari 2022

Tomas Georgiadis  
Styrelseordförande

Robin Englén  
Styrelseledamot

Håkan Klintehäll  
Styrelseledamot

Erik Lindholm  
Styrelseledamot

Johan Åskogh  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2022

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 2021.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans 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 2021 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 ansvarfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

- företaget 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor