

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2020-07-16 – 2020-12-31

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 2020-07-16--2020-12-31.

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 m² 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 m² och fastigheten fungerar som deras huvudsakliga europeiska distributionscenter.

Den näst största hyresgästen när det gäller uthyrningsbar yta (2 595 m²) 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 (1 680 m²). Deras lokaler totalrenoverades 2019 och inkluderar moderna kontors- och vårdlokaler. Ytterligare hyresgäster i huvudbyggnaden är Fjärrås Sportskyttar (375 m²), Ocean of life (200 m²) och Securitas (136 m²) i en separat byggnad på fastigheten (630 m²) 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 2020-07-16 – 2020-12-31 uppgår till 26 942 tkr. Moderbolagets resultat uppgår till -308 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 0 tkr för perioden.

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

Ägarförhållanden

Backaheden Fastighets AB är ett onoterat fastighetsbolag per 2020-12-31. Antal utestående aktier per den 31 december 2020 uppgår till 3 210 000 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Backaheden Fastighets AB bildades den 16 juli 2020 och äger och förvaltar sedan 22 december 2020 fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 genom dotterbolag. I samband med förvärvet gjorde bolaget en nyemission om 321 000 tkr.

Under perioden 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.

Förväntad framtida utveckling

Den 2 februari noterades bolaget på Spotlight Stock Market. 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)

	2020 ¹
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	1 655
Driftnetto	82
Förvaltningsresultat	-315
Årets resultat	26 942
Resultat per aktie, kr	8,39
Marknadsvärde fastigheten	756 644
Antal utestående aktier, st	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	16,18
Belåningsgrad, %	60,66
Räntetäckningsgrad, ggr	E/T
Soliditet, %	38,92
EPRA NRV per aktie, kr	105,11

¹ 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 2 900 000 tkr för år 2019, står för ca 82 % av fastighetens totala hyresintäkter. Offentlig sektor utgör ca 8 % av hyresintäkterna genom Region Halland (6 %) och Kungsbacka kommun (2 %). 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
Årets resultat	-307 644
	<hr/>
	302 536 091

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	18 104 400
i ny räkning balanseras	284 431 691
	<hr/>
	302 536 091

Utbetalning av utdelningen ska ske vid tre 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	2020 ¹
Hysesintäkter	5	1 453
Serviceintäkter	5	202
Drift- och underhållskostnader	6	-1 529
Fastighetsskatt		-44
Driftnetto		82
Administrationskostnader	7, 8	-397
Förvaltningsresultat		-315
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	35 109
Resultat före skatt		34 794
Aktuell skatt	10	148
Uppskjuten skatt	10	-8 000
Årets resultat²		26 942
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	15	8,39

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2020 ¹
Årets resultat	26 942
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat²	26 942

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

² Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastighet	11	756 644
Summa anläggningstillgångar		756 644
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar		12
Övriga kortfristiga fordringar	12	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	319
Likvida medel	14	96 341
Summa omsättningstillgångar		98 835
SUMMA TILLGÅNGAR		855 479
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		
Aktiekapital	15	3 210
Övrigt tillskjutet kapital		302 843
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		26 942
Summa eget kapital		332 995
Långfristiga skulder		
Upplåning	16	455 787
Uppskjuten skatteskuld	10, 17	4 393
Summa långfristiga skulder		460 180
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		28 699
Aktuella skatteskulder	10	4 097
Övriga kortfristiga skulder		5 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	23 908
Summa kortfristiga skulder		62 304
Summa skulder		522 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		855 479

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-07-16¹	-	-	-	-
Totalresultat	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	26 942	26 942
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	26 942	26 942
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-500	-	-	- 500
Nyemission	3 210	317 790	-	321 000
Kostnad emission	-	-18 825	-	-18 825
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	3 878	-	3 878
Summa transaktioner med aktieägare	3 210	302 843	-	306 053
Utgående eget kapital 2020-12-31²	3 210	302 843	26 942	332 995

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

² Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020 ¹
Den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	23	-315
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>	4	
Betald skatt		1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar		-12
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-2 315
Ökning/minskning av leverantörsskulder		28 699
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		29 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten		56 573
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet		-718 195
Förvärv av dotterbolag		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-718 195
Finansieringsverksamheten	4	
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		321 000
Emissionskostnader		-18 825
Upptagande av lån		455 787
Utdelning		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		757 963
Årets kassaflöde		96 341
Likvida medel vid räkenskapsårets början		-
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	96 341

¹ 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	2020¹
Nettoomsättning		-
Administrationskostnader	7, 8	-308
Rörelseresultat		-308
<hr/>		
Resultat före skatt		-308
Skatt på årets resultat	10	-
Årets resultat		-308

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2020¹
Årets resultat	-308
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	-308

¹ 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	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	20	287 394
Uppskjuten skattefordran	10, 17	3 878
Summa finansiella anläggningstillgångar		291 272
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	22	6 390
Övriga kortfristiga fordringar	12	58
Summa kortfristiga fordringar		6 448
Kassa och bank	14	33 716
Summa omsättningstillgångar		40 164
SUMMA TILLGÅNGAR		331 436
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	15	3 210
Summa bundet eget kapital		3 210
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond		302 843
Årets resultat		-308
Summa fritt eget kapital		302 535
Summa eget kapital		305 745
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		23 143
Övriga kortfristiga skulder	18	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 998
Summa kortfristiga skulder		25 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		331 436

Förändring av eget kapital, moderbolaget

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

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		-308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-308
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-6 448
Ökning/minskning av leverantörsskulder		23 143
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		2 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 934
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag		-287 394
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-287 394
Finansieringsverksamheten	4	
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		321 000
Emissionskostnader		-18 825
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		302 176
Årets kassaflöde		33 716
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		-
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	14	33 716

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 2020 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 förvärvar 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 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

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 förvärvar 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 intäktförs 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 hänför sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig 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, hänförligt 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 hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. 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 förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på 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 innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga 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 innehåses 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. Leverantörsskuldernas 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 erhållet 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 förändring 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 2020-12-31 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 ränteexponeringen 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 2020-12-31. 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 2021-03-31. 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 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	455 787	-
Räntor	-	-	-	-
Lev skulder	28 699	-	-	-
Summa	28 699	-	455 787	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	23 143	-	-	-
Summa	23 143	-	-	-

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 2020-07- 16	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2020-12- 31
Upplåning	-	455 787	-	455 787
Summa	-	455 787	-	455 787

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 utthyrd 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 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Övriga fordringar	2 163	58
Likvida medel	96 341	33 716
Maximal exponering för kreditrisk	98 504	33 774

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

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
Summa	490 086	490 086

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens förvaltningsfastighet värderas emellertid 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 2020-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	-315
Fin. kostnader	-
Räntetäckningsgrad, ggr	E/T

Belåningsgrad	Koncernen 2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	459 000
Fastighetens marknadsvärde	756 644
Belåningsgrad, %	60,66

Soliditet	Koncernen 2020-12-31
Eget kapital	332 995
Balansomslutning	855 479
Soliditet, %	38,92

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen 2020
Hyresintäkter	1 413
Hyresintäkter exkl. tillägg	40
Summa hyresintäkter	1 453

Serviceintäkter	
El	108
Värme	87
Övriga serviceintäkter	7
Summa serviceintäkter	202

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen 2020
Inom 1 år	39 481
Senare än 1 men inom 2 år	38 326
Senare än 2 men inom 3 år	37 194
Senare än 3 men inom 4 år	37 194
Senare än 4 men inom 5 år	37 194
Senare än 5 år	215 001
Summa	404 390

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 Driftkostnader

	Koncernen 2020
Fastighetsskötsel	44
Löpande underhåll	566
Planerat underhåll	174
Media	732
Försäkringspremier	13
Summa	1 529

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Ekonomisk förvaltning	150	150
Teknisk förvaltning	164	100
Övrig administration	83	58
Summa	397	308

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	-	-
Summa	-	-

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
	2020	2020
Oskar Wigsén	-	-
Sara Williamson	-	-
Johan Åskogh	-	-
Summa	-	-

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2020	2020
Räntekostnader	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-
Summa	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser -tkr periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet. För perioden 22-31 december har inga upplupna räntekostnader bokats.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2020	2020
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	148	-
Summa	148	-
Uppskjuten skatt		
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-8 000	-
Summa	-8 000	-
Total redovisad skattekostnad	-7 852	-

Inkomstskatt beräknas med 21, 4% på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för 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
	2020	2020
Resultat före skatt	34 793	-308
Årets skattekostnad	-7 852	-
Skatt enligt svensk skattesats	-7 446	66
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-
Skatteeffekt av ej bokförda avdragsgilla kostnader	3 878	3 878
Skatteeffekt av skillnad mellan skatte- /bokföringsmässiga avskrivningar	-73	-66
Skatteeffekt ej aktiverat underskott	-81	-
Skatteeffekt i koncern på förvärvat resultat	-221	-
Skatteeffekt på ränteavdragsbegränsning	3	-
Skatteeffekt av ändrad skattesats	-3 878	-3 878
Skatteeffekt bokad direkt mot eget kapital		
Summa	-7 852	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastighet, vilken innehas 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 2020 är en intern värdering baserad på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Jones Lang LaSalle.

	Koncernen	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	-	-
Fastighetsförvärv	718 195	-
Tillkommande investering	3 340	-
Orealiserade värdeförändringar	35 109	-
Utgående verkligt värde	756 644	-

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 taxeringsvärden. 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, %	2,10
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,31
Direktavkastningskrav, %	4,97
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	10,00

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	
	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10,00 %	46 000 / -47 000
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-41 000 / 36 000
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-12 000 / 11 000

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31
Momsfordran	1 973	58
Övrigt	190	-
Summa	2 163	58

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	319	-
Summa	319	-

Not 14 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2020-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	96 341	33 716
Summa	96 341	33 716

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
	2020-12-31	2020-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	459 000	-
Uppläggningsavgift	-3 213	-
Summa	455 787	-

Not 17 Uppskjuten skatteskuld och skattefordran

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Underskotts-avdrag	-	3 878
Summa	-	3 878

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt hänförlig till transaktionskostnader	3 878	-
Uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver	-253	-
Temporär skillnad hänförlig till fastigheten	-8 017	-
Summa	-4 393	-

Uppskjuten skatteskuld/fordran, netto	-4 393	3 878
--	---------------	--------------

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 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Deposition säljare	5 000	-
Övrigt	600	550
Summa	5 600	550

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Förutbet hyresintäkter	12 063	-
Övrigt	11 845	1 997
Summa	23 908	1 997

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag 2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-
Förvärv av dotterbolag	50
Aktieägartillskott	287 344
Utgående anskaffningsvärde	287 394

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Backaheden Midco 1 AB	100	100	287 394	287 381
Summa	100	100	287 394	287 381

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Aktier i dotterbolag	1 023 045	287 394
Kontopant för likvida medel	-	-
Fastighets-inteckningar	459 000	-
Summa	1 482 045	287 394
Eventual-förpliktelser	-	-

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget har skett avseende transaktionskostnader om 6 216 tkr. Per 2020-12-31 uppgår moderbolagets fordringar på koncernbolag till 6 390 tkr. Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 22 december 2020. Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 23 057 tkr och Pareto Business Management AB tjänster som uppgick till 250 tkr.

	Koncernen 2020	Moderbolaget 2020
Pareto Securities AB	23 057	18 824
Pareto Business Management AB	250	250
Summa	23 307	19 074

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Erlagd ränta	-	-
Summa	-	-

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

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

EPRA 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

Den 2 februari noterades bolaget på Spotlight Stock Market. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att bolagets första utdelning sker med avstämningsdag den 30 juni 2021 eftersom bolaget genomfört en uthyrning till Region Halland och med anledning av detta tagit på sig kostnader för att iordningställa lokalerna. Styrelsen föreslår således att till aktieägarna utdela ett belopp om 5,64 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 18 104 400 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid tre olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,88 kronor per aktie, eller totalt 6 034 800 kronor. Det föreslås att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 30 juni 2021, 30 september 2021 respektive 30 december 2021.

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Övrigt tillskjutet kapital	302 843 735
Årets resultat	-307 644
	<hr/>
	302 536 091

Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	18 104 400
i ny räkning balanseras	284 431 691
	<hr/>
	302 536 091

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 9 mars 2021.

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 9 mars 2021

Oskar Wigsén
Styrelseordförande

Sara Williamson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 9 mars

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor