

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)

**Erbjudande till aktieägarna i
Backaheden Fastighets AB**

VIKTIG INFORMATION

Allmänt

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), organisationsnummer 559269-9507 ("Stenus" eller "Budgivaren"), har lämnat ett offentligt kontant budpliktsbud avseende förvärv av samtliga aktier i Backaheden Fastighets AB, organisationsnummer 559263-8240 ("Backaheden" eller "Bolaget"), som inte redan innehas av Stenus och/eller bolag som är närstående till Stenus i enlighet med avsnitt I.3 i Takeover-regler för vissa handelsplattformar utgivna av Kollegiet för svensk bolagsstyrning den 1 januari 2021 ("Takeover-reglerna") på de villkor som anges i denna erbjudandehandling ("Erbjudandet" och "Erbjudandehandlingen"). Hänvisning till "SEK" avser svenska kronor. Med "T" avses tusen och med "M" avses miljoner.

Informationen i Erbjudandehandlingen avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för offentliggörande av Erbjudandehandlingen. Det lämnas ingen försäkran om att informationen har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Förutom vad som krävs enligt Takeover-reglerna eller tillämplig lagstiftning, friskriver sig Stenus från all skyldighet att offentliggöra uppdateringar eller revideringar avseende Erbjudandehandlingen. Informationen i Erbjudandehandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Informationen om Backaheden på sidorna 11 – 38 i Erbjudandehandlingen är baserad på information som offentliggjorts av Backaheden och har granskats av Backahedens budkommitté. Stenus garanterar därför inte att informationen häri avseende Backaheden är korrekt eller fullständig och tar inget ansvar för att informationen är korrekt eller fullständig. Med undantag för där det uttryckligen anges att så har skett har ingen information i Erbjudandehandlingen granskats eller reviderats av revisorer.

Siffrorna som presenteras i Erbjudandehandlingen har i vissa fall avrundats. Detta innebär att vissa tabeller kanske inte summerar korrekt. Om ej annat anges är all information i Erbjudandehandlingen avseende aktieinnehav i Backaheden baserad på att det finns 4 891 427 utestående aktier i Backaheden, vilket är det totala antalet utestående aktier per dagen för offentliggörande av Erbjudandehandlingen.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Framåtriktade uttalanden

Uttalanden i Erbjudandehandlingen som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt andra effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller ord som "förutses", "tros", "förväntas", "avses", "planeras", "ämnas", "eftersträvas", "kommer" eller "kan" eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är till sin natur förknippad med risker och osäkerhetsmoment eftersom den avser framtida förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Till följd av ett flertal faktorer, vilka flera ligger utom Stenus kontroll, kan framtida förhållanden komma att avsevärt avvika från vad som har uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen. All sådan framtidsinriktad information gäller endast per dagen då informationen lämnades och Stenus har ingen skyldighet (och åtar sig ingen skyldighet) att uppdatera eller ändra någon sådan information till följd av ny information, framtida händelser eller andra förhållanden utöver vad som krävs enligt tillämpliga lagar och regler.

Erbjudanderestriktioner

Information till aktieägare utanför Sverige och för banker, fondkommissionärer, mäklare och andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer med hemvist utanför Sverige. För att en person ska få tillgång till Erbjudandehandlingen eller möjlighet att delta i Erbjudandet, får personen inte vara bosatt i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA och måste i övrigt delta i Erbjudandet i enlighet med de villkor som anges i Erbjudandehandlingen.

Erbjudandet lämnas inte, i enlighet med de villkor och anvisningar som presenteras i Erbjudandehandlingen, till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att en ytterligare erbjudandehandling upprättas eller att någon annan åtgärd företas utöver vad som krävs enligt svenska lagar och regler. Erbjudandehandlingen offentliggörs inte i och kommer inte att distribueras till eller inom, och får inte postas eller på annat sätt distribueras eller sändas inom eller till något land där distribution eller erbjudande skulle förutsätta att några sådana ytterligare åtgärder företas eller där det skulle strida mot lagar eller regler i det landet. Stenus kommer inte att tillåta eller godkänna någon sådan distribution. Varje försök av en person med hemvist i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA eller en bank, fondkommissionär eller någon annan intermediär som agerar för en person i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA att acceptera Erbjudandet som är ett resultat av att dessa restriktioner direkt eller indirekt har överträtts kan komma att lämnas utan avseende.

Erbjudandet utgör inte ett erbjudande att förvärva eller sälja aktier i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA eller någon annan jurisdiktion i vilken ett sådant erbjudande skulle vara oförenligt med lagar eller regler. Erbjudandet lämnas inte, direkt eller indirekt, genom e-post eller någon annan form av kommunikation (vilket inkluderar, men är inte begränsat till, telefax, elektronisk post, telex, telefon, internet eller andra former av elektronisk överföring) i eller in i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA och Erbjudandet kan inte accepteras och aktier får inte överlåtas i Erbjudandet på något sådant sätt eller med något sådant kommunikationsmedel eller hjälpmedel inom eller ifrån Australien, Kanada, Hong Kong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA. Följaktligen kommer och ska inte Erbjudandehandlingen eller annan dokumentation avseende Erbjudandet postas eller på något annat sätt distribueras till eller inom Australien, Kanada, Hong Kong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA. Stenus kommer inte att erlagga något vederlag hänförligt till Erbjudandet in i Australien, Kanada, Hong Kong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA. Erbjudandehandlingen kommer inte att sändas, och får inte sändas, till aktieägare med hemvist i Australien, Kanada, Hong Kong, Japan, Nya Zeeland, Sydafrika eller USA. Banker, fondkommissionärer eller andra institutioner som innehar förvaltarregistrerade aktier för personer med hemvist i Australien, Belarus, Hongkong, Indien, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Ryssland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA får inte vidarebefordra Erbjudandehandlingen eller relaterade dokument till sådana personer. Varje accept given av en intermediär som agerar för en person som befinner sig i USA kan komma att lämnas utan avseende. USA avser i Erbjudandehandlingen USA, dess territorier, varje stat i USA och Columbiadistriktet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I BACKAHEDEN.....	4
BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET	6
VILLKOR OCH ANVISNINGAR	7
INFORMATION OM STENHUS M.M.	10
INFORMATION OM BACKAHEDEN.....	11
FINANSIELL INFORMATION OM BACKAHEDEN I SAMMANDRAG	13
AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN	18
BACKAHEDENS BOLAGSORDNING	21
BACKAHEDENS STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR	23
BACKAHEDENS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI 2023	27
UTTALANDE FRÅN BACKAHEDENS BUDKOMMITÉ	39
SKATTEFRÅGOR I SVERIGE.....	40
KONTAKTUPPGIFTER	42

ERBJUDANDET I SAMMANDRAG

Vederlag:	För varje utstående aktie i Backaheden erbjuds 66 kronor kontant
Acceptfrist:	15 september 2023 – 13 oktober 2023
Beräknad likviddag:	Omkring den 19 oktober 2023

VISSA DEFINITIONER

I denna erbjudandehandling används följande definitioner:

”**Backaheden**” eller ”**Bolaget**” avser Backaheden Fastighets AB eller den koncern inom vilken Backaheden Fastighets AB är moderbolag (organisationsnummer 559263-8240).

”**Eminova**” avser Eminova Fondkommission AB som är emissionsinstitut inom ramen för Erbjudandet (organisationsnummer 556889-7887).

”**Erbjudandehandlingen**” avser denna erbjudandehandling.

”**Erbjudandet**” avser Stenhus offentliga erbjudande avseende samtliga utestående aktier i Backaheden som inte Stenhus redan innehar, i enlighet med de villkor som anges i Erbjudandehandlingen.

”**Företrädesemissionen**” avser den nyemission av 1 681 427 aktier med aktieägares företrädesrätt som beslutades av Backahedens styrelse den 31 juli 2023, med stöd av bemyndigande från årsstämman den 4 april 2023.

”**Spotlight**” avser handelsplattformen Spotlight Stock Market – en tillväxtmarknad för små och medelstora företag för notering och handel i aktier och aktierelaterade värdepapper som drivs av Spotlight Group AB (organisationsnummer 556797-0750).

”**Stenhus**” eller ”**Budgivaren**” avser Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) (organisationsnummer 559269-9507).

ERBJUDANDE TILL AKTIEÄGARNA I BACKAHEDEN

Erbjudandet

Stenus offentliggjorde den 14 september 2023 ett offentligt kontanterbjudande till aktieägarna i Backaheden att överlåta samtliga utestående aktier som inte Stenus redan innehar till Stenus. Aktierna i Backaheden är noterade på Spotlight under kortnamnet BACKA.

Stenus erbjuder aktieägarna i Backaheden 66 kronor kontant per aktie i Bolaget. Något courtage kommer inte att utgå i samband med Erbjudandet.

Det totala antalet aktier i Backaheden uppgår till 4 891 427, av vilka 4 891 427 är utestående. Erbjudandet omfattar samtliga utestående aktier i Backaheden som inte Stenus redan innehar, det vill säga 2 829 533 aktier.

Erbjudandets totala värde beräknat på samtliga utestående aktier i Backaheden som inte innehas av Stenus, uppgår till 186 749 178 kronor.

Premie/Rabatt

Erbjudandet innebär en premie om:

- 0,00 procent i förhållande till stängningskursen den 13 september 2023 om 66,00 kronor.
- 1,33 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen under de 30 senaste handelsdagarna fram till och med den 13 september 2023 om 65,14 kronor.
- 0,64 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen under de 60 senaste handelsdagarna fram till och med den 13 september 2023 om 65,58 kronor.
- 0,13 procent i förhållande till den volymvägda genomsnittliga betalkursen under de 90 senaste handelsdagarna fram till och med den 13 september 2023 om 65,91 kronor.

Styrelseledamöter i Backaheden som lämnar eller deltar i Erbjudandet

Eftersom Erik Borgblad och Tomas Georgiadis är styrelseledamöter i Backaheden och Erik Borgblad är medlem i styrelsen och Tomas Georgiadis i ledningen i Stenus Fastigheter, har Erik Borgblad och Tomas Georgiadis en intressekonflikt enligt II.18 i Takeover-reglerna. Följaktligen har Erik Borgblad och Tomas Georgiadis inte deltagit, och kommer inte att delta, i Backahedens handläggning av Erbjudandet. Detta innebär att Erik Borgblad och Tomas Georgiadis kan anses ha en sådan position i relation till Stenus att de kan påverka villkoren i Erbjudandet, vilket innebär att avsnitt IV i Takeover-reglerna är tillämpligt på Erbjudandet.

Backaheden har med anledning av detta inrättat en oberoende budkommitté bestående av styrelseledamöterna Daniel Hofmann och Christer Sundin. Att avsnitt IV är tillämpligt medför även att budkommittén ska inhämta ett värderingsutlåtande (s.k. fairness opinion) avseende aktierna från en oberoende expertis, vilket kommer tillsammans med oberoende budkommitténs rekommendation avseende Erbjudandet offentliggöras omkring den 27 september 2023. Vidare ska acceptfristen för Erbjudandet vara minst fyra veckor.

Budplikt

Erbjudandet lämnas med anledning av den budplikt som har uppstått den 14 september 2023 i samband med att Stenhus har förvärvat totalt 1 101 233 aktier i Företrädesemissionen.

Budgivarens aktieinnehav, avtal med målbolaget m.m.

Per dagen för offentliggörandet av Erbjudandet och Erbjudandehandlingen innehar Stenhus 2 061 894 aktier och röster i Backaheden, vilket motsvarar cirka 42,15 procent av antalet utestående aktier i Bolaget.

Stenhus äger eller kontrollerar inte några ytterligare finansiella instrument i Backaheden som medför en finansiell exponering motsvarande aktieinnehav i Backaheden vid tidpunkten för Erbjudandehandlingens offentliggörande.

Stenhus kan under Erbjudandet komma att förvärva, eller ingå överenskommelser om att förvärva, aktier i Backaheden. Alla sådana förvärv eller överenskommelser kommer att ske i överensstämmelse med Takeover-reglerna och samt offentliggöras i enlighet med tillämpliga regler.

Erbjudandets finansiering

Vederlaget i Erbjudandet består av ett kontant vederlag. Erbjudandet är finansierat genom Stenhus tillgängliga medel.

Due diligence

Stenhus har inte genomfört någon due diligence-undersökning av Backaheden inför Erbjudandet.

Fullföljandevillkor

Inga villkor för fullföljande av Erbjudandet uppställs.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet och de avtal som ingås i samband med Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av Takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Rådgivare

Stenhus har anlitat Born Advokater som legal rådgivare i samband med Erbjudandet.

BAKGRUND OCH MOTIV TILL ERBJUDANDET

Backahedens styrelse beslutade den 31 juli 2023, med stöd av årsstämman bemyndigande, om att öka Bolagets aktiekapital genom en nyemission med företrädesrätt för Backahedens aktieägare. Stenhus tecknade sig för totalt 1 101 233 aktier i Företrädesemissionen.

Före Företrädesemissionen uppgick Stenhus ägarandel cirka 29,93 procent av samtliga aktier och röster i Backaheden. Efter Företrädesemissionen uppgick Stenhus innehav till 2 061 894 aktier, motsvarande cirka 42,15 procent av samtliga aktier och röster i Backaheden.¹ Stenhus blev således enligt Takeover-reglerna skyldigt att inom fyra veckor därefter lämna ett offentligt uppköpserbjudande avseende resterande aktier i Backaheden (ett s.k. budpliktsbud), om inte Stenhus inom samma tid avyttrar så många aktier att deras gemensamma aktieinnehav motsvarar mindre än tre tiondelar av röstetalet för samtliga aktier i Backaheden.

Erbjudandet lämnas på grund av den budplikt som uppkom för Stenhus den 14 september 2023.

Stenhus planerar inte att efter Erbjudandet verka för några väsentliga förändringar av Backahedens verksamhet. Inte heller planeras några förändringar med avseende på Backaheden ledning och övriga anställda (inklusive anställningsvillkor) eller med avseende på sysselsättningen och verksamheten på platser där Backaheden bedriver sin verksamhet.

Budgivaren värdesätter Backahedens ledningsgrupp. Fullföljandet av Erbjudandet förväntas inte medföra några väsentliga förändringar avseende Backahedens ledning eller avseende den befintliga organisationen och verksamheten, inklusive sysselsättningen och den plats där Backaheden bedriver sin verksamhet.

Förvärvet av Backaheden förväntas inte få några väsentliga finansiella effekter för Stenhus eller Backaheden. I ett befintligt låneavtal om cirka 459 MSEK från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale), som tagits upp av Backaheden i samband med förvärv av fastigheten Kungsbacka Hede 3:122, har emellertid en klausul som tar sikte på kontrollägarförändring i Backaheden avtalats bort av parterna.

För ytterligare information hänvisas till informationen i denna Erbjudandehandling, som har upprättats av styrelsen för Stenhus i samband med Erbjudandet. Beskrivningen av Backaheden på sidorna 11 – 38 i Erbjudandehandlingen har granskats av den oberoende budkommittén i Backaheden, vars försäkran framgår på sida 39. Styrelsen för Stenhus försäkrar att, såvitt styrelsen känner till, uppgifterna i Erbjudandehandlingen beträffande Stenhus överensstämmer med de faktiska förhållandena.

15 september 2023

Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ)
Styrelsen

¹ Baserat på totalt 4 891 427 aktier i Backaheden per dagen för Erbjudandehandlingen.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

Erbjudandet

Stenhus erbjuder aktieägarna 66 kronor kontant för varje aktie i Backaheden.

Erbjudandeverderlaget för aktierna, dvs. 66 kronor per aktie, motsvarar aktiens volymvägda genomsnittliga betalkurs under de 20 handelsdagar som föregått dagen för Företrädesemissionen i Backaheden offentliggjordes 31 juli 2023.

Villkor för Erbjudandets fullföljande

Erbjudandet är inte föremål för några fullföljandevillkor.

Erbjudandehandling och acceptsedel

Erbjudandehandlingen och acceptsedel finns tillgänglig på följande webbplatser:

www.stenhusfastigheter.se

www.eminova.se

Acceptfrist och rätt till förlängning av Erbjudandet

Acceptfristen löper från och med den 15 september 2023 till och med den 13 oktober 2023. Meddelande om sådan förlängning eller senareläggning kommer att offentliggöras av Stenhus genom pressmeddelande i enlighet med gällande lagar och regler.

Stenhus Fastigheter förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. En förlängning av acceptfristen kommer inte fördröja utbetalningen av vederlag till dem som redan har accepterat Erbjudandet.

Direktregistrerade aktieägare i Backaheden

Erbjudandehandling och förfylld acceptsedel kommer att skickas till aktieägare vars aktier i Backaheden är direktregistrerade hos Euroclear Sweden AB ("Euroclear") den 15 september 2023. Aktieägare bör själva kontrollera att de förtryckta uppgifterna på anmälningssedeln stämmer.

Aktieägare i Backaheden vars aktier är direktregistrerade hos Euroclear och som önskar acceptera Erbjudandet ska under perioden från och med den 15 september 2023 till och med den 13 oktober 2023 skicka in en korrekt ifylld och undertecknad acceptsedel via e-post till Eminova på följande mailadress: info@eminova.se, alternativt till Eminova Fondkommission AB, Biblioteksgatan 3, 3tr, 111 46 Stockholm.

Vänligen notera att ofullständiga eller felaktigt ifyllda acceptsedlar kan komma att lämnas utan avseende. Aktieägare i Backaheden som accepterar Erbjudandet bemyndigar och lämnar i uppdrag åt Eminova att leverera deras aktier i Backaheden till Stenhus i enlighet med villkoren för Erbjudandet.

Offentliggörande av utfall kommer ske genom pressmeddelande snarast möjligt efter acceptperiodens slut och beräknas ske omkring den 18 oktober 2023.

Pantsatta innehav

Är aktier i Backaheden pantsatta i Euroclears system måste såväl aktieägaren som panthavaren underteckna acceptsedeln och bekräfta att panträtten upphör om Erbjudandet fullföljs. Panträtten måste således vara avregistrerad i Euroclears system när dessa ska levereras till Stenhus.

Förvaltarregistrerade aktieägare i Backaheden

Aktieägare i Backaheden vars aktier är förvaltarregistrerade erhåller varken Erbjudandehandling eller acceptsedel. Sådana aktieägare ska, för att acceptera erbjudandet, istället följa instruktioner från sin förvaltare.

Viktig information om NID och LEI

Enligt de senaste direktiven gällande värdepappersmarknaden (MiFID II) behöver alla investerare ha en global identifieringskod för att kunna genomföra en värdepappers-transaktion. Dessa krav medför att juridiska personer behöver ange en LEI-kod (Legal Entity Identifier) och fysiska personer behöver ta reda på sitt NID-nummer (Nationellt ID eller National Client Identifier) för att kunna acceptera Erbjudandet. Observera att det är aktieägarens juridiska status som avgör om en LEI-kod eller ett NID-nummer behövs samt att emissionsinstitutet kan vara förhindrat att utföra transaktionen åt personen i fråga om LEI-kod eller NID-nummer (såsom tillämpligt) inte tillhandahålls.

Juridiska personer som behöver skaffa en LEI-kod kan vända sig till någon av de leverantörer som finns på marknaden. Via denna länk hittas godkända institutioner för det globala LEI-systemet: <https://www.gleif.org/en>.

För fysiska personer som enbart har svenskt medborgarskap består NID-numret av beteckningen ”SE” följt av personens personnummer. Om personen i fråga har något annat än svenskt medborgarskap, eller multipla medborgarskap, kan NID-numret vara någon annan typ av nummer.

Ansök om registrering av en LEI-kod (juridiska personer) eller ta reda på NID-nummer (fysiska personer) i god tid då denna information behöver anges vid accept.

Bekräftelse och överföring av aktier till spärrade VP-konton

Efter det att korrekt ifylld och undertecknad acceptsedel har mottagits och registrerats kommer aktierna att överföras till ett nyöppnat, spärrat VP-konto (apportkonto) i ägarens namn. I samband med detta skickar Euroclear en avi (”VP-avi”) som utvisar det antal aktier som debiterats från det ursprungliga VP-kontot samt en VP-avi som utvisar antalet aktier som krediteras på det nyöppnade spärrade kontot.

Utbetalning av vederlag

För de aktieägare i Backaheden som accepterat erbjudandet kommer erbjudandeverderlaget för aktierna att betalas ut till respektive aktieägares depå/VP-konto preliminärt runt den 19 oktober 2023.

Utbetalning av vederlag i form av kontanter sker genom avräkningsnota. Likvidbeloppet utbetalas till det avkastningskonto som är anslutet till det VP-konto där aktierna i Backaheden fanns registrerade. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker utbetalning av vederlag genom respektive förvaltare. Ingen VP-avi kommer att skickas ut i samband med detta.

Tvångsinlösen och avnotering

Om Stenhus Fastigheter, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till mer än 90 procent av aktierna i Backaheden avser Stenhus Fastigheter att inleda ett inlösenförfarande i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva resterande aktier i Backaheden. I sådant fall avser Stenhus Fastigheter också att verka för att Backahedens aktier avnoteras från Spotlight.

Information om behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till Eminova eller som i övrigt registreras i samband med uppdraget kommer att behandlas av Eminova i enlighet med vid var tid gällande författning. Personuppgifterna kommer att samlas in och behandlas av Eminova i syfte att Eminova ska kunna utföra kundens order. Som ett led i utförandet kommer personuppgifter bl.a. att överföras till emittenten. Detta är ändamålen och den rättsliga grunden för behandlingen. Personuppgifterna kommer att lagras under den period som anges i vid var tid gällande författning (regelverket för värdepappersbolag anger f.n. en lagringstid om ca fem år). Den registrerade har, på de villkor som anges i författning, rätt att av Eminova begära tillgång till och rättelse eller radering av personuppgifter eller begränsning av behandling som rör den registrerade eller att invända mot behandling samt till s.k. dataportabilitet. Den registrerade har även rätt att inge klagomål till tillsynsmyndigheten. Tillhandahållandet av personuppgifter är nödvändigt för att kunden ska kunna ingå avtal med Eminova om utförande av order. Du/kunden är inte skyldig att tillhandahålla personuppgifterna till Eminova. Om erforderliga personuppgifter inte tillhandahålls kommer Eminova inte att ingå avtalet om utförande av order med kunden. Det kommer inte att förekomma något automatiserat beslutsfattande. Eminova är personuppgiftsansvariga.

Frågor om Erbjudandet

Vid frågor om Erbjudandet, vänligen kontakta Eminova Fondkommission AB:

E-post: info@eminova.se

Tel: 08-684 211 00 (vardagar 09:00 – 12:00, 13:00 – 15:00)

INFORMATION OM STENHUS M.M.

STENHUS I KORTHET

Stenus är ett svenskt aktieföretag med organisationsnummer 559269-9507 och säte i Stockholm. Stenus adress är c/o Sterner Stenus, Årstaängsvägen 11, vån 8, 117 75 Stockholm. Stenus aktier är sedan 24 november 2020 noterade på Nasdaq First North Growth Market ("First North") under kortnamn "SFAST", med ISIN-koden SE0014956819. Sedan 2 juni 2022 handlas Stenus under premiumsegmentet på First North.

Stenus är ett fastighetsbolag som äger och förvaltar offentliga fastigheter och kommersiella fastigheter med tydligt geografiskt fokus på Storstockholsregionen. Stenus arbetar även aktivt med befintliga och potentiella byggrätter inom det nuvarande beståndet. Totalt äger Stenus, per den 30 juni 2023, 157 fastigheter med ett sammanlagt värde om 13 046,0 MSEK kronor.

Stenus största aktieägare är, per den 30 juni 2023, Sterner Stenus Holding AB (24,4 procent), Fastighets AB Balder (19,7 procent) och Investment AB Öresund (8,9 procent).

Stenus hade per den 30 juni 2023 ett eget kapital om cirka 5 859,7 MSEK kronor.

För ytterligare information om Stenus, hänvisas till bolagets hemsida, www.stenusfastigheter.se.

INFORMATION OM BACKAHEDEN

Följande är en sammanfattande beskrivning av Backaheden. Informationen om Backaheden på sidorna 11 – 38 i Erbjudandehandlingen är baserad på det prospekt Backaheden offentliggjorde den 10 augusti 2023 för Företrädesemissionen som beslutades den 31 juli 2023, Backahedens årsredovisningar för 2020, 2021 och 2022 och delårsrapporterna för perioderna 1 januari – 30 juni 2023 och 2022, samt information från Backahedens webbplats, www.backaheden.se, om inget annat anges.

Allmänt

Backaheden är ett publikt aktiebolag som bildades år 2020 och vars verksamhet består i att utveckla och förvalta ändamålsenliga lokaler i samarbete med dess hyresgäster och långsiktigt stödja dessa i sin dagliga verksamhet. Bolagets styrelse har säte i Stockholm. Samtliga aktier i Backaheden är av samma aktieslag och aktien är sedan den 2 februari 2021 upptagen till handel på Spotlight. Aktien handlas under kortnamnet BACKA med ISIN-kod SE0015221619.

Verksamhetsöversikt

Backaheden har sedan december 2020 ägt och förvaltat logistikfastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka. Fastigheten är belägen på Kraftvägen 2–4 strax norr om centrala Kungsbacka i ett industriområde cirka 25 km söder om centrala Göteborg. Huvudbyggnaden på fastigheten omfattar fem olika byggnadsdelar (A-E) och består främst av lager på totalt 41 507 m². Vidare finns en separat restaurangbyggnad på cirka 630 m² och en separat byggnad för samhällsservice- och kontorsändamål på cirka 3 544 m². Fastigheten omfattar en total tomtyta om 88 255 m². Den totala uthyrningsbara arean uppgår till cirka 45 680 m², varav 84 procent består av lager och logistik, 10 procent vård och kontor och 6 procent handel och övriga ytor. Hyresgäster i fastigheten är bl.a. Santa Maria AB, Region Halland oh Erikshjälpen Second Hand.

Backaheden tillträdde den 4 september 2023 bilanläggningsfastigheterna Skövde Macken 2, Varberg Drönaren 1, Getinge-Brogård 2:16 och Enköping Hagalund 1:27, som tillsammans omfattar cirka 10 217 m² uthyrbar area där byggnaderna är uppförda utefter hyresgästernas verksamhet och behov. Fastigheterna är belägna på strategiskt viktiga lägen för hyresgästernas verksamhet i motorvägsnära lägen. Majoriteten av hyresintäkterna (84 procent) i fastigheterna är hänförlig till hyresgäster inom Hedin Group koncernen, övriga två hyresgäster är Bilcity Cartrade West AB (14 procent) samt Dekra Automotive AB (2 procent). Hyresstrukturen i majoriteten av hyresavtalen är triple-net, vilket innebär att hyresgästerna ansvarar för drift- och underhållskostnaderna. Hyresintäkterna för fastigheterna bedöms uppgå till cirka 11,6 MSEK, vilket motsvarar 1 135 kr/m². Den genomsnittliga initiala direktavkastningen för fastigheterna bedöms uppgå till cirka 7,5 procent.

Backaheden utgör moderbolag i en koncern som utgörs av totalt tre aktiebolag. Bolaget förvaltas i sin helhet av Pareto Business Management som tillhandahåller en rad specialistfunktioner anpassade för att på bästa sätt utveckla fastigheten och Backaheden som bolag.

Organisationen utgörs främst av funktionerna ekonomisk och teknisk förvaltning samt affärsutveckling. VD har det huvudsakliga ansvaret för affärsutveckling, ekonomistyrning, resultatuppföljning och informationsfrågor.

Affärsidé

Backaheden ska utveckla och förvalta ändamålsenliga lokaler i samarbete med dess hyresgäster och långsiktigt stödja dessa i sin dagliga verksamhet. Målsättningen är att samtliga hyresgästernas verksamhet skall fungera så effektivt som möjligt. Backaheden ska även föra aktiva dialoger med potentiella nya hyresgäster som är intresserade av att etableras sig i området.

Backheden ska arbeta aktivt för att stärka Bolagets kassaflöde, avkastning och miljöprofil genom värdeskapande utvecklingsprojekt i fastigheten. Förvaltning ska kännetecknas av långsiktighet, kunskap och nytänkande.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till cirka -692 TSEK för perioden 1 januari – 30 juni 2023.

I samband med förvärv av fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 upptog Backheden 459 MSEK i extern finansiering från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Låneavtalet ingicks den 16 december 2020 och lånet löper t.o.m. den 16 december 2025 med en fast ränta om 2,12 procent, utan amortering. Låneavtalet innehåller villkor om kovenanter som behöver vara uppfyllda under hela perioden. Avtalet innehöll ursprungligen en klausul som tar sikte på ägarförändring i Bolaget (s.k. change-of-control-klausul), vilken sedermera avtalats bort av parterna.

Backhedens belåningsgrad var 55,70 procent under perioden 1 januari – 30 juni 2023.

För ytterligare information om Backhedens verksamhet, se www.backaheden.se.

FINANSIELL INFORMATION OM BACKAHEDEN I SAMMANDRAG

Den finansiella informationen avseende Backaheden som presenteras nedan avseende räkenskapsåren 2022, 2021 och 2020 har hämtats från Backahedens årsredovisningar för 2022, 2021 respektive 2020, och delårsrapporterna för perioderna 1 januari – 30 juni 2023 och 2022, vilka har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och International Financial Reporting Standards (IFRS). Årsredovisningarna för 2022, 2021 och 2020 har reviderats av Backahedens revisor.

För fullständiga uppgifter om Backahedens resultatutveckling och dess finansiella ställning hänvisas till årsredovisningarna för 2022, 2021 och 2020. De finansiella rapporterna finns tillgängliga på Backahedens webbplats www.backaheden.se.

Siffrorna angivna i detta avsnitt ”Finansiell information om Backaheden i sammandrag” redovisas avrundade till tusentals kronor. Procentsatser redovisas med en decimal och har också avrundats. Avrundning kan medföra att vissa sammanställningar inte summerar korrekt.

Koncernens resultaträkning

TSEK	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022	2022	2021	2020 ¹
Hysesintäkter	22 417	20 345	40 624	38 469	1 453
Serviceintäkter	2 963	2 901	4 688	3 982	202
Drift- och underhållskostnader	-5 516	-3 322	-6 164	-6 426	-1 529
Fastighetsskatt	-487	-527	-1 054	-1 054	-44
Driftnetto	19 377	19 397	38 094	34 971	82
Administrationskostnader	-1 211	-1 309	-2 536	-2 680	-397
Finansiella intäkter	2	-	4	7	-
Finansiella kostnader	-5 356	-5 408	-10 766	-11 126	-
Förvaltningsresultat	12 812	12 680	24 796	21 172	-315
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-	-	-47 450	100 875	35 109
Värdeförändringar	-16 563	-	-	-	-
Värdeförändring räntederivat, orealiserade	-595	30 133	34 968	6 435	-
Resultat före skatt	-4 347	42 813	12 314	128 483	34 794
Aktuell skatt	-	-	-	-	148
Uppskjuten skatt	2 430	-7 233	-3 241	-26 808	-8 000
Årets/periodens resultat	-1 917	35 580	9 073	101 675	26 942

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

Koncernens balansräkning

TSEK	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastighet	824 000	884 000	837 000	884 000	756 644
Finansiella derivat	40 808	36 568	41 403	6 435	-
Summa anläggningstillgångar	864 808	920 568	878 403	890 435	756 644
Omsättningstillgångar					
Hysesfordringar	4	-	34	225	12
Övriga kortsiktiga fordringar	3 375	2 941	1 937	6 055	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 062	3 652	3 200	2 494	319
Likvida medel	30 357	31 139	34 862	35 930	96 341
Summa omsättningstillgångar	37 797	37 732	40 033	44 704	98 835
SUMMA TILLGÅNGAR	902 605	958 300	918 436	935 139	855 479
TSEK					
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	-	-	3 210	3 210	3 210
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	302 844	302 844	302 843
Reserver	-	-	-	-	-
Kapitalfonder	-	-	-	-	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-	-	95 447	110 513	26 942
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-	-
Summa eget kapital	383 534	428 008	401 501	416 567	332 995
Långfristiga skulder					
Upplåning	456 916	456 082	456 499	455 666	455 787

Uppskjuten skatteskuld	32 012	38 434	34 441	31 201	4 393
Summa långfristiga skulder	488 928	494 516	490 940	486 867	460 180
Skulder					
Leverantörsskulder	714	556	1 761	662	28 699
Aktuella skatteskulder	-	-	-	2 063	4 097
Övriga kortfristiga skulder	12 273	19 687	6 296	11 035	5 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 156	15 533	17 938	17 947	23 908
Summa kortfristiga skulder	30 143	35 776	25 995	31 707	62 304
Summa skulder	519 071	530 292	516 935	518 574	522 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	902 605	958 300	918 436	935 139	855 479

Koncernens kassaflödesanalys

TSEK	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022	2022	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Förvaltningsresultat	12 812	12 680	24 796	27 608	-315
Ej kassaflödespåverkande poster					
<i>Finansiella poster</i>	417	417	834	-5 601	-
Betald skatt	-	-2 611	-3 455	-2 034	1 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 229	10 486	22 175	19 973	693
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>					
Ökning/minskning av kundfordringar	31	225	191	-213	-12
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 299	2 503	4 803	-6 067	-2 315
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 047	-106	-681	-28 037	28 699
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-808	-5 829	-4 746	-6 593	29 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 105	7 279	21 742	-20 937	56 573
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastighet	-	-	1 329	-	-718 195
Investering i förvaltningsfastighet	-3 563	-	-	-26 449	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 563	-	1 329	-26 449	-718 195
Finansieringsverksamheten					
Bildande av bolag	-	-	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-	-	-	-	-500
Nyemission	-	-	-	-	321 000
Emissionskostnader	-	-	-	-	-18 825
Upptagande av lån	-	-	-	-955	455 787
Utdelning	-10 047	-12 070	-24 139	-12 070	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 047	-12 070	-24 139	-13 025	757 963
Årets/periodens kassaflöde	-4 505	-4 791	-1 068	-60 411	96 341
Likvida medel vid räkenskapsårets/periodens början	34 862	35 930	35 930	96 341	-
Likvida medel vid räkenskapsårets/periodens utgång	30 357	31 139	34 862	35 930	96 341

Finansiella nyckeltal (TSEK om inget annat anges)

TSEK	Jan-Jun 2023	Jan-Jun 2022	2022	2021	2020 ²
Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	25 380	23 246	45 312	42 451	1 655
Driftnetto	19 377	19 397	38 094	34 971	82
Förvaltningsresultat	12 812	12 680	24 796	21 172	-315
Årets resultat ³	-	-	9 073	101 675	26 942
Resultat per aktie, SEK	Neg. ⁴	11,08 ⁴	2,83	31,67	8,39
Marknadsvärde fastigheten	824 000	884 000	837 000	884 000	756 644
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	neg.	16,85	2,22	27,13	16,18
Fastighetens direktavkastning, %	4,70	4,39	4,55	3,96	E/T
Belåningsgrad, %	55,70	51,92	54,84	51,92	60,66
Räntetäckningsgrad, ggr	3,68	3,66	3,60	3,17	E/T
Soliditet, %	42,49	44,66	43,72	44,55	38,92
NRV per aktie, SEK	116,74	133,92	122,91	137,49	105,11
Överskottsgrad, %	76,35	83,44	-	-	-

² Gäller för perioden 16 juli till 31 december 2020. Bolaget var vilande fram till att Fastigheten förvärvades den 22 december 2020.

³ Årets resultat varierar kraftigt mellan åren som en följd av realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.

⁴ Påverkas av realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat om, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,99 (3,63) kr.

AKTIEKAPITAL OCH ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Allmänt

Enligt Bolagets bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 3 000 000 SEK och högst 12 000 000 SEK fördelat på lägst 3 000 000 och högst 12 000 000 aktier. Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag, stamaktie och är utfärdade i enlighet med svensk rätt och är denominerade i SEK. Backahedens aktier är noterade på Spotlight under kortnamn ”BACKA”, med ISIN-koden SE0015221619.

Antal aktier och aktiekapital

Backahedens aktiekapital var per dagen för offentliggörandet av Erbjudandehandlingen 4 891 427 kronor fördelat på 4 891 427 aktier med ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Varje aktie berättigar innehavaren till en röst på årsstämman, och samtliga innehavare kan rösta för hela antalet aktier som ägs eller representeras av dessa utan någon begränsning i rösträtten.

Vissa rättigheter förenade med aktierna

Rösträtt

Varje aktie i Bolaget berättigar innehavaren till en röst på bolagsstämman och varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier

Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har de som äger aktier i Bolaget företrädesrätt till teckning av sådana värdepapper i förhållande till det antal aktier i Bolaget som de äger sedan tidigare. Bolagsordningen begränsar inte Bolagets möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Rätt till utdelning och behållning vid likvidation

Samtliga aktier i Bolaget medför lika rätt till andel i Bolagets vinst eller till eventuellt överskott vid likvidation. Beslut om utdelning fattas av bolagsstämman. Rätt till utdelning tillkommer den aktieägare som på av bolagsstämman beslutad avstämningsdag för utdelning är registrerad som innehavare av aktier i Bolaget i den av Euroclear förda aktieboken. Kan aktieägare inte nå genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en preskriptionstid om tio år. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Med förbehåll för de begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner sker utbetalningar till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är dock normalt föremål för svensk kupongskatt.

Restriktioner avseende avyttring av aktier i Bolaget

Aktierna i Bolaget är fritt överlåtbara. Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar i Sverige.

Utdelningspolicy

Backahedens utdelningspolicy är att utdelning till aktieägarna ska ske vid fyra olika tillfällen per räkenskapsår. För räkenskapsåret 2022 uppgick utdelningen till 16 050 000 SEK, vilket motsvarade 5 kronor per aktie.

Belopp i SEK	2022	2021
Utdelning per aktie	5 kronor per aktie	7,52 kronor per aktie

Extra bolagsstämma den 26 september 2023

Backahedens styrelse har den 6 september 2023 offentliggjort kallelse till extra bolagsstämma att avhållas den 26 september 2023 i Backaheden för att besluta om vinstutdelning på de 1 681 427 aktier som har emitterats genom Företrädesemissionen. Utdelningen föreslås uppgå till totalt 2,50 kronor per aktie. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid två olika tillfällen före nästa årsstämma, innebärandes att 1,25 kronor per aktie utbetalas per utbetalningstillfälle. Det föreslås att avstämningsdagar för erhållande av utdelning ska vara den 29 september 2023 och 29 december 2023. Förslaget innebär att ytterligare högst 4 203 567,50 kronor tas i anspråk för vinstutdelning.

Förutsatt stämmobeslut därom kommer avstämningsdag för utdelning för de nya aktierna vara 29 september 2023 och 29 december 2023. Bolagsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna.

Ägarförhållanden

Av nedanstående tabell framgår Bolagets största aktieägare per den 28 juni 2023 och kända ägarförändringar fram till dagen för Erbjudandehandlingen. Stenhus innehav och det totala innehavet avser förhållandena per dagen för Erbjudandehandlingen och motsvarar innehavet efter Företrädesemissionen. Övriga ägares innehav avser förhållandet före Företrädesemissionen.

Aktierna i Bolaget är av samma aktieslag och berättigar till en (1) röst på Bolagets bolagsstämma. Såvitt Bolaget känner till finns inget direkt eller indirekt ägande som kan leda till förändrad kontroll av Bolaget. Såvitt Bolaget känner till är det inte någon som ensam kontrollerar Bolaget direkt eller indirekt. Antal aktieägare i Bolaget uppgår per den 30 juni 2023 till cirka 530 stycken.

Tio största ägarna i Backaheden	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Stenhus Fastigheter i Norden AB	2 061 894*	42,15 %*
GADD & Cie S.A.	120 000**	3,74%**
Familjen Kamprads stiftelse	100 000***	3,12%***
Avanza Pension	81 431***	2,54%***
Göran Näsholm	77 000***	2,40%***
Bjursund Invest AB	75 000***	2,34%***
Anders Carlsson	75 000***	2,34%***
Futur Pension	75 000***	2,34%***
Invima AB	75 000***	2,34%***
Kungliga Fysiografiska Sällskapet	75 000***	2,34%***
Summa	2 815 325	65,65%

* Per dagen för Erbjudandehandlingen.

** Per den 31 juli 2023 (före Företrädesemissionen).

*** Per den 28 juni 2023 (före Företrädesemissionen).

Aktiebaserade incitamentsprogram, teckningsoptioner, konvertibler m.m.

Per dagen för Erbjudandehandlingen har Bolaget inte utgivit några incitamentsprogram, teckningsoptioner eller konvertibler.

Aktieägaravtal med mera

Såvitt Bolagets styrelse känner till finns inga aktieägaravtal mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några avtal eller motsvarande överenskommelser som kan leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Väsentliga avtal

Lån från svensk bank

Backaheden har erhållit finansiering från en svensk bank om 60 MSEK, vilket motsvarar en belåningsgrad om 40 procent. Låneavtalet löper med en femårig kapitalbindning samt en rörlig 3 månaders ränta som följer 3M Stibor. Den totala räntekostnaden per tillträdesdagen bedöms uppgå till 6,1 procent givet de marknadsräntor som var rådande den 27 juni 2023. Utöver ränta kommer Backaheden även att betala en årlig amortering om 2 procent. En förutsättning för lånet är att Backahedens största aktieägare Stenhus ska vara huvudägare i Backaheden.

Lån från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale)

I samband med förvärv av fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 upptog Backaheden 459 MSEK i extern finansiering från Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale). Låneavtalet ingicks den 16 december 2020 och lånet löper t.o.m. den 16 december 2025 med en fast ränta om 2,12 procent, utan amortering. Låneavtalet innehåller villkor om kovenanter som behöver vara uppfyllda under hela perioden. Avtalet innehöll ursprungligen en klausul som tar sikte på ägarförändring i Bolaget (s.k. change-of-control-klausul), vilken sedermera avtalats bort av parterna.

Emissionsbemyndigande

Backahedens årsstämma 2023 beslutade att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier. Betalning ska kunna ske kontant, genom apport, genom kvittning eller eljest förenas med villkor. Det totala antalet aktier som omfattas av sådana nyemissioner ska rymmas inom aktiekapitalets gränser vid var tid gällande bolagsordning.

Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvararen. Inga aktiebrev är utfärdade för Bolagets aktier och kommer inte heller att utfärdas för de aktier som emitterats genom Emissionen.

BACKAHEDENS BOLAGSORDNING

Bolagsordning

§1 Firma

Bolagets firma är Backahedens Fastighets AB (publ). Bolaget är publikt (publ).

§2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

§3 Verksamhet

Bolaget ska förvalta fast och lös egendom eller förvalta bolag som direkt eller indirekt äger fast eller lös egendom och upphämta finansiering för sin verksamhet samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

§4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet utgör lägst 3 000 000 kronor och högst 12 000 000 kronor. Antalet aktier ska vara lägst 3 000 000 stycken och högst 12 000 000 stycken.

§5 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 4 ledamöter utan suppleanter.

§6 Revisorer

Bolaget ska ha 1 revisor utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§7 Kallelse till bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Svenska Dagbladet upplysa om att kallelse har skett.

Kallelse till bolagsstämma ska ske tidigast sex och senast två veckor före stämman.

§8 Rätt att delta i bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma skall dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av aktieboken avseende förhållandena sex bankdagar före stämman, dels göra anmälan till bolaget den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Aktieägare får ha med sig ett eller två biträden vid bolagsstämma om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget på det sätt som anges i första meningen i denna paragraf.

§9 Öppnande av stämma

Styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser öppnar bolagsstämman och leder förhandlingarna till dess ordförande vid stämman valts.

§10 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

På årsstämma ska följande ärenden förekomma.

1. Val av ordförande vid stämman,
2. Upprättande och godkännande av röstlängd,
3. Godkännande av dagordning,
4. Val av en eller två justeringspersoner,
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad,
6. Föredragning av framlagd årsredovisning och revisionsberättelse samt koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse,
7. Beslut om
 - a) fastställande av resultaträkning och balansräkning, samt koncernresultaträkning och

- koncernbalansräkning,
b) dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
c) ansvarsfrihet åt styrelseledamöter och verkställande direktör,
8. Fastställande av styrelse- och revisorsarvoden,
9. Val av styrelse och revisionsbolag eller revisorer,
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§11 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska omfatta tiden den 1 januari - den 31 december.

§12 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

BACKAHEDENS STYRELSE, LEDNING OCH REVISOR

Styrelse

Enligt Backahedens bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fyra styrelseledamöter utan suppleanter. Bolagets styrelse består för närvarande av fyra styrelseledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna är valda för tiden intill nästa årsstämma.

Namn	Befattning	Ledamot sedan	Oberoende	Aktier
Tomas Georgiadis	Styrelseordförande	2021	Nej*	2 061 894 indirekt genom bolag
Christer Sundin	Styrelseledamot	2022	Ja	-
Daniel Hofmann	Styrelseledamot	2022	Ja	-
Erik Borgblad	Styrelseledamot	2023	Nej*	6 090 aktier privat

* Ej oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.

Tomas Georgiadis

Styrelseordförande sedan 2021

Född: 1976.

Utbildning: Civilingenjör, Linköpings tekniska högskola.

Övriga nuvarande befattningar: Vice VD och CFO i Sterner Stenhus Holding AB och CFO i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Styrelseledamot i Nischer Properties AB och Fasadgruppen AB (publ). Styrelseordförande i Krona Public Real Estate AB, Hyrex AB, MaxFastigheter i Sverige AB, Randviken Fastigheter AB (publ) och ISOLVE AB. Styrelseledamot i Hyrex Holding AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Quantum Invest AB, HSTR Hus av Trä AB, J.S. Logistikfastigheter AB, Hellenic NeoClassics AB, Verfast AB, Bright Point Invest AB, JS Utveckling AB, Lastaren Utveckling AB, Lastaren K1 AB, Lastaren K2 AB, Ersmark Holding 2 AB, Ersmark Holding 1 AB och i samtliga dotterbolag till Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ). Styrelseledamot och VD i Sygma Group AB. Styrelsesuppleant i A-P Group AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i Hyrex Industri AB och Alugo Aktiebolag. Styrelseledamot i Rotnivå AB, Sterner Stenhus Fasad AB, A-P Group AB, A-P Tech AB och Delta Invest AB.

Innehav: 2 061 894 aktier indirekt genom Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) där Tomas Georgiadis äger 30 procent genom Sterner Stenhus Holding AB.

Christer Sundin

Styrelseledamot sedan 2022

Född: 1949

Utbildning: Civilekonom, Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseordförande i Elvida i Skandinavien AB, Kraftkonsult Fastigheter AB Kraftkonsult i Skandinavien AB, Kraftkonsult Systems i Skandinavien AB och Lignus Housing AB. Styrelseledamot i Krona Public Real Estate AB, Colabit Sweden AB, Björnrike Syd Utvecklings AB, Björnrike Syd Holding AB, Björnrike Syd Hotellfastighets AB, Björnrike Syd Lift AB och C L S Invest AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseordförande i MaxFastigheter Sverige AB, Colabit Produktion AB, Colabitoil Fastigheter AB, Norrsundets Hamn AB, Östersundshem 2 AB. VD och styrelseordförande i SUBO Konsult AB. VD och styrelseledamot i Östersundshem Holding AB, Östersundshem 4 AB och Östersundshem 5 AB.

Innehav: 0 aktier.

Daniel Hofmann

Styrelseledamot sedan 2022.

Född: 1976

Utbildning: MBA, Handelshögskolan i Stockholm och civilekonom, Stockholms universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Partner, Stockholm Corporate Finance AB. Styrelseledamot och styrelseordförande i Corpbox AB och Marenbox AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i Grovallen AB.

Innehav: 0 aktier.

Erik Borgblad

Styrelseledamot sedan 2023.

Född: 1981

Utbildning: Jur. kand. Uppsala universitet.

Övriga nuvarande befattningar: Advokat och partner på Born Advokater. Styrelseledamot i Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), Krona Public Real Estate AB, DALBGROB AB, Otingo Invest AB, Varakani Invest AB, Varakani AB. Styrelseordförande i Nischer Properties AB och Triad Fastigheter AB. Styrelsesuppleant i PK Advokat AB, JLEB Invest AB, Trylon AB, ALT 945 Invest AB, Alt 946 Invest AB, AB TASICO, SF WELL Co AB, ARTEME ART AB, BM2 Fastighetsutveckling AB och SoBo Consulting AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot för Manacor AB, Svenska Krämfabriken AB, Torsplan Holding AB, Fastighetsbolaget Emilshus AB, Rickombergas Hage. Styrelsesuppleant för Borgblad Juridik AB, Cellbes Real Estate AB; Consortio Business Center AB, Glenthorne AB, SF Sub Co AB, Fastighets AB Talmaj, Fastighetsbolaget Wanda och Wanda Holding AB.

Innehav: 6 090 aktier privat.

Revisor

Ernst & Young Aktiebolag med adress Box 7850, 103 99, Stockholm är Bolagets revisor sedan den 9 november 2020. Fredric Hävrén, auktoriserad revisor och medlem i FAR, är huvudansvarig revisor sedan den 9 november 2020. Ernst & Young Aktiebolag har varit revisor, och Fredric Hävrén har varit huvudansvarig revisor, under hela den tid som refereras till i den historiska finansiella informationen, och omvaldes till Bolagets revisor på årsstämman som hölls den 4 april 2023, intill slutet av nästa årsstämma.

Ledande befattningshavare

Nedanstående tabell listar namn, position, anställningsår och aktieinnehav för Backahedens ledande befattningshavare.

Namn	Befattning	Anställningsår	Aktier
Johan Åskogh	Verkställande direktör	2020*	0
Ingeborg Magnusson	Investerarrelationer	2020**	0
Johan Ahlström	Teknisk förvaltning	2020*	0
Eva Björkman	Finansiell förvaltning	2020*	0

* Anställd på Pareto Business Management AB

** Anställd på Pareto Securities AB

Johan Åskogh

Verkställande direktör

Född: 1980

Utbildning: Ekonomi, Stockholms internationella handelsskola.

Övriga nuvarande befattningar: Styrelseledamot och ordförande i Origa Care Holding AB. Styrelseledamot i Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, Preservium Vinkelslipen AB, Preservium Snickarlyan AB, Preservium Midco AB, PPF Berzelii Invest 1 AB, PPF Berzelii Invest 2 AB. Extern verkställande direktör i Korsängen Fastighets AB och Korsängen Midco AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Styrelseledamot i LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 KDÄ AB, LP2 Prestando 1 AB, LP1 Nybro Tallen 58 AB, LPA2 Solsten 1:127 AB, LP2 Lärlingen 2 AB, LP1 Tingsryd Tingsryd 3:14 AB, LP1 Lidköping Säware 19:12 AB, LP1 Götene Skräddaren 1 AB, LP2 Skyttbrink 29 AB, LP1 Örebro Tackjärnet 3 AB, Motala Kylskåpet 2 AB, LP2 Revisorn 7 AB, LP1 Jönköping Älgskytten 13 AB, LP1 Olofström Holje 103:9 AB, LP1 Olofström Holje 103:9 KDÄ AB, LP2 Falevi 2:1 AB, Logistri Portfolio 3 AB, Catena Logistiken 3 AB, Catena Vrangelsro 5:4 AB, Catena Midco 2 AB, Catena Midco 1 AB, Highland Public Property Midco AB, Highland Public Property AB, Preservium Property AB, Open Infra Mälardalen AB, One Publicus Lagern 4 AB, One Publicus Fastighets 4 AB, Jönköping Logistics PropCo AB, Nyköping Logistics PropCo AB och Norrköping Logistics PropCo AB.

Styrelseledamot och ordförande i Krona Public Real Estate AB, Origa Care AB (publ).

Styrelseledamot och verkställande direktör i LP2 Ösby 1:32 AB, LP2 Sillö 6 AB, LP2 Åkaren 7 AB, Logistri Portfolio 2 AB, Aarhus Residentials Denmark AB och LP2 Åkaren 7 AB.

Verkställande direktör i Sydsvenska Hem AB (publ).

Innehav: 0 aktier.

Ingeborg Magnusson

Investerarrelationer

Född: 1982

Utbildning: Ekonom med magisterexamen samt fil.kand. i rättsvetenskap, Stockholms Universitet.

Övriga nuvarande befattningar: IR-kontakt på Bonäsudden Holding AB (publ), Logistri Fastighets AB (publ), Fleming Properties AB, Krona Public Real Estate AB och Preservium Property AB.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): IR-kontakt på Mälårasen AB, Bosjö Fastigheter AB (publ), Delarka Holding AB (publ), Halmslätten Fastighets AB och Sydsvenska Hem AB (publ).

Innehav: 0 aktier.

Johan Ahlström

Teknisk förvaltning

Född: 1984

Utbildning: Fastighetsförvaltning, John Ericsson Institutet

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Inga

Innehav: 0 aktier.

Eva Björkman

Finansiell förvaltning

Född: 1965

Utbildning: Ekonomi, Stockholms universitet

Övriga nuvarande befattningar: Inga.

Tidigare befattningar (senaste fem åren): Inga.

Innehav: 0 aktier.

**BACKAHEDENS DELÅRSRAPPORT FÖR PERIODEN
1 JANUARI – 30 JUNI 2023**

Backaheden Fastighets AB
559263–8240

Halvårsrapport 1 januari - 30 juni 2023

BACKAHEDEN
FASTIGHETS AB

BACKAHEDEN FASTIGHETS AB – HALVÅRSRAPPORT JANUARI - JUNI 2023

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2023

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 25 380 (23 246) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 19 377 (19 397) tkr.
- Periodens resultat uppgick till -1 917 (35 580) tkr.

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2023

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 12 162 (11 981) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 9 092 (10 738) tkr.
- Periodens resultat uppgick till -4 451 (16 379) tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolaget har under perioden arbetat intensivt med fastighetsutveckling med ambitionen att öka fastighetens uthyrningsgrad, öka dess intäkter samt för att modernisera delar av fastigheten.

Bolaget har slutfört installationen av en solcellanläggning på fastighetens tak. Solcellsanläggningen kommer täcka ca 17 % av fastighetens elbehov årligen. Investeringen bekostas i sin helhet av bolaget.

Bolaget har tecknat ett nytt femårigt hyresavtal med Erikshjälpen rörande 2 595 m².

Bolaget har tecknat ett nytt treårigt hyresavtal med Securitas rörande 112 m².

Det är väldigt tillfredsställande att vi nu börjar se resultatet av vårt hårda arbete med fokus på fastighetsutveckling, att vi är i hamn med två nya hyresavtal och att solcellerna är satta i drift.

Bolaget har en stark finansiell position till följd av inflationssäkrade hyresintäkter och lånefinansiering till fast ränta till och med december 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Årsstämman den 4 april beslutade att välja Erik Borgblad som ny styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma. Håkan Klintershäll avböjde omval.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har ingått avtal avseende att förvärva en fastighetsportfölj om fyra fastighetsägande bolag och fyra fastigheter.

Fastigheterna som ingår i fastighetsportföljen är Skövde Macken 2, Varberg Drönaren 1, Getinge-Brogård 2:16, Enköping Hagalund 1:27.

Fastighetsportföljen omfattar cirka 10 217 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheterna är belägna i strategiska motorvägsnära lägen i Varberg, Getinge, Skövde och Enköping. Den genomsnittliga initiala bedöms uppgå till cirka 7,5%.

Bolaget har även ingått en avsiktsförklaring med Tuve Projektutveckling AB som ger bolaget ensamrätt att förhandla kring ett eventuellt förvärv avseende samtliga aktier i TBP 3 AB och indirekt fastigheten Varberg Sparrhornet 3. Fastigheten är obebyggd och Backaheden har för avsikt att, indirekt genom TBP 3 AB uppföra en Mercedes-anläggning för upplåtelse till Hedin Helsingborg Bil Aktiebolag. Avsiktsförklaring är inte på något sätt bindande och Backaheden har inga skyldigheter att förvärva fastigheten. Ett eventuellt förvärv förutsätter till exempel att Backaheden säkerställer finansiering innan ett bindande överlåtelseavtal ingås. Under förutsättning att Backaheden kommer överens med Tuve Projektutveckling AB ska aktierna i TBP 3 AB överlätas till Bolaget enligt villkor som slutligen bestäms i ett överlåtelseavtal. Den potentiella investeringen för att förvärva fastigheten bedöms uppgå till cirka 95 mkr och den initiala direktavkastningen förväntas uppgå till ca 7,0 procent.

I samband med förvärvet har bolaget publicerat information avseende företrädesemission. Mer information återfinns i följande länk, <https://www.backaheden.se/investor-relations/pressmeddelanden/?slug=backaheden-fastighets-ab-ingar-avtal-om-forvarv-av-fyra-fast-23398>

BACKAHEDEN FASTIGHETS AB I KORTHET

Backaheden Fastighets AB har sedan december 2020 ägt och förvaltat logistikfastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka. Största hyresgäst är Santa Maria som representerar cirka 84 % av hyresintäkterna. Santa Maria är Europas största smaksättningsföretag med drygt 900 anställda och bolaget är en del av den familjeägda finska livsmedelskoncernen Paulig Group.

BACKAHEDEN

FASTIGHETS AB

Övriga hyresgäster inkluderar bland annat Region Halland och Erikshjälpen. Fastigheten omfattar totalt cirka 45 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och har ett strategiskt geografiskt läge med närhet till Göteborgs hamn och motorvägsnätet.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan 2 februari 2021.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter	25 380	12 162	23 246	11 981
Driftnetto	19 377	9 092	19 397	10 738
Förvaltningsresultat	12 812	5 831	12 680	7 410
Resultat per aktie, kr	neg. ¹	neg. ²	11,08 ¹	5,10 ²
Marknadsvärde fastigheten	824 000	824 000	884 000	884 000
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	16,85	15,61
Belåningsgrad, %	55,70	55,70	51,92	51,92
Räntetäckningsgrad, ggr	3,68	3,44	3,66	4,00
Soliditet, %	42,49	42,49	44,66	44,66
Överskottsgrad, %	76,35	74,75	83,44	89,63
NRV per aktie, kr	116,74	116,74	133,92	133,92
Fastighetens direktavkastning, %	4,70	4,42	4,39	4,86

¹ Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat om , exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,99 (3,63) kr.

² Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,82 (2,16) kr.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastigheten och hyresavtalen

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 45 538 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 Santa Marias 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 och kommer renoveras under 2023. Region Halland är den näst största hyresgästen när det gäller hyresintäkter men den tredje största i storlek (2 277 m²). Region Hallands lokaler har totalrenoverats i etapper mellan 2019 och 2022 och inkluderar moderna kontors- och vårdlokaler. Ytterligare hyresgäster i huvudbyggnaden är Fjärrrås Sportskyttar (375 m²), Ocean of life (200 m²) och Securitas (112 m²). I en separat byggnad på fastigheten (630 m²) finns det en lunchrestaurang belägen som drivs av hyresgästen Matverket.

Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheten har värderats per 30 juni 2023 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2023 till 824 000 (884 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2023.

AKTIEN OCH ÄGARNÄ

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 527 (431) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 4 april 2023 beslutades det om en utdelning på 5 kr per aktie, vilket utgör en total

utdelning om 16 050 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,25 kr per aktie per tillfälle, eller totalt 4 012 500. Avstämningsdag för betalning av utdelning var 6 april 2023 och 30 juni 2023, och kommande avstämningsdagar är 29 september 2023 respektive 29 december 2023.

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 om 2,12 %, utan amortering. Räntekostnader uppgår till 4 938 (4 938) tkr för perioden. Låneavtalet innehåller sedvanliga kovenantvillkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av hög inflationstakt, höjda räntor samt Rysslands invasion av Ukraina. För Backaheden Fastighets AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall som låg.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheten 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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022
Hysesintäkter	22 417	11 209	20 345	10 283
Serviceintäkter	2 963	953	2 901	1 698
Drift- och underhållskostnader	-5 516	-2 827	-3 322	-979
Fastighetsskatt	-487	-244	-527	-264
Driftnetto	19 377	9 092	19 397	10 738
Administrationskostnader	-1 211	-579	-1 309	-522
Finansiella intäkter	2	1	-	-
Finansiella kostnader	-5 356	-2 682	-5 408	-2 806
Förvaltningsresultat	12 812	5 831	12 680	7 410
Värdeförändringar	-16 563	-15 494	-	-
Räntederivat, orealiserade	-595	2 931	30 133	11 903
Resultat före skatt	-4 347	-6 732	42 813	19 313
Uppskjuten skatt	2 430	2 281	-7 233	-2 934
Periodens resultat	-1 917	-4 451	35 580	16 379
Resultat per aktie, kr	neg. ¹	neg. ²	11,08 ¹	5,10 ²
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 210	3 210	3 210	3 210

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,99 (3,63) kr.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,82 (2,16) kr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	824 000	837 000
Derivatinstrument	40 808	41 403
Summa anläggningstillgångar	864 808	878 403
Kundfordringar	4	34
Övriga kortfristiga fordringar	3 375	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 062	3 200
Likvida medel	30 357	34 862
Summa omsättningstillgångar	37 797	40 033
SUMMA TILLGÅNGAR	902 605	918 437
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	383 534	401 501
Totalt eget kapital	383 534	401 501
Uppskjutna skatteskulder	32 012	34 442
Upplåning	456 916	456 499
Summa långfristiga skulder	488 928	490 941
Leverantörsskulder	714	1 761
Övriga kortfristiga skulder	12 273	6 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 156	17 938
Summa kortfristiga skulder	30 143	25 995
Summa skulder	519 071	516 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	902 605	918 437

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022
Förvaltningsresultat	12 812	5 831	12 680	7 410
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	417	208	417	208
Betald skatt	-	-	-2 611	-1 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 229	6 040	10 486	5 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	31	-2	225	191
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 299	-527	2 503	-645
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 047	-95	-106	-310
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-808	38	-5 829	-561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 105	5 454	7 279	4 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investering i fastighet	-3 563	-2 494	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 563	-2 494	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Utdelning	-10 047	-4 013	-12 070	-6 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 047	-4 013	-12 070	6 035
Periodens kassaflöde	-4 505	-1 052	-4 791	-1 389
Likvida medel vid periodens början	34 862	31 409	35 930	32 528
Likvida medel vid periodens slut	30 357	30 357	31 139	31 139

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022
Nettoomsättning	513	256	465	233
Administrationskostnader	-1 206	-622	-1 192	-510
Rörelseresultat	-693	-366	-727	-277
Finansiella intäkter	1	1	-	-
Finansiella kostnader	-	-	-1	-1
Resultat efter finansiella poster	-692	-365	-728	-278
Resultat före skatt	-692	-365	-728	-278
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-692	-365	-728	-278

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	287 394	287 394
Summa finansiella anläggningstillgångar	287 394	287 394
Fordringar hos koncernföretag	332	49
Övriga kortfristiga fordringar	49	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	849	737
Likvida medel	4 586	1 197
Summa omsättningstillgångar	5 816	2 174
SUMMA TILLGÅNGAR	293 210	289 568
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	258 779	275 521
Eget kapital	261 989	278 731
Leverantörsskulder	218	818
Övriga kortfristiga skulder	12 038	6 035
Kortfristiga skulder till koncernföretag	18 669	3 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297	315
Summa kortfristiga skulder	31 221	10 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	293 210	289 568

ALLMÄN INFORMATION

Backaheden Fastighets AB, med organisationsnummer 559263-8240, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta en logistikfastighet i Kungsbacka.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Backaheden Fastighets AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna Halvårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2022, sidorna 12–19.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: två kvartalsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

REVISION

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisor. Se revisorns granskningsrapport på sidan 10.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Avkastning på eget kapital

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

NRV (Net Reinvestment Value) per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Halvårsrapporten för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 8 augusti 2023.

Stockholm den 8 augusti 2023
Backaheden Fastighets AB
Org.nr: 559263-8240

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Christer Sundin
Styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Daniel Hofmann
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Backaheden Fastighets AB, org.nr 559263-8240

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Backaheden Fastighets AB per 30 juni 2023 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Backaheden Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 8 augusti 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-11-28	Delårsrapport Q3
2024-02-27	Bokslutskommuniké

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN
KONTAKTA**

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: joan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Ingeborg Magnusson, IR-Kontakt
Mail: ingeborg.magnusson@backaheden.se
Tel: + 46 8 402 51 05

Backaheden Fastighets AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559263-8240
Hemsida: www.backaheden.se

UTTALANDE FRÅN BACKAHEDENS BUDKOMMITÉ

Beskrivningen av Backaheden på sidorna 11 – 38 i denna Erbjudandehandling har granskats av Backahedens budkommitté. Budkommittén anser att denna kortfattade beskrivning ger en korrekt och rättvisande, om än inte fullständig, bild av Backaheden.

Stockholm, den 15 september 2023

Backaheden Fastighets AB

Budkommittén

SKATTEFRÅGOR I SVERIGE

Nedan följer en sammanfattning av vissa skattefrågor relaterade till Erbjudandet, som rör fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige (om inte annat anges). Sammanfattningen är baserad på gällande svensk lagstiftning och är endast avsedd som allmän information. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor och skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av Erbjudandet. Exempelvis tas inte följande upp: (i) de särskilda regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är eller tidigare har varit s.k. fåmansföretag eller på aktier som förväntas med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansföretag; (ii) de särskilda reglerna för skattefri utdelning och kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) i bolagssektorn som kan bli tillämpliga då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade; (iii) aktier som innehas av kommandit- eller handelsbolag; (iv) aktier som innehas som lagertillgångar i näringsverksamhet; och (v) aktier som innehas via ett s.k. investeringssparkonto eller kapitalförsäkringar och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning. Sammanfattningen behandlar inte heller utländska företag som bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige. Vidare tillämpas särskilda skatteregler som gäller för vissa typer av investerare, till exempel investmentföretag och försäkringsföretag, vilka inte behandlas här. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes specifika situation. Varje aktieägare bör rådfråga en oberoende skatterådgivare om de specifika skattemässiga konsekvenserna som kan uppkomma ur Erbjudandet, inklusive tillämpligheten och påverkan av utländska regler och bestämmelser i dubbelbeskattningsavtal som kan vara tillämpliga. Nedan sammanfattning är baserad på antagandet att aktierna relaterade till Erbjudandet anses vara marknadsnoterade för svenska skatteändamål.

Allmän information

När marknadsnoterade aktier, såsom aktierna i Backaheden, säljs eller på annat sätt avyttras kan en skattepliktig kapitalvinst eller en avdragsgill kapitalförlust uppstå. Kapitalvinsten eller kapitalförlusten beräknas vanligtvis som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för alla aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med tillämpning av genomsnittsmetoden. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier kan omkostnadsbeloppet alternativt fastställas enligt schablonmetoden enligt vilken omkostnadsbeloppet beräknas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter.

Fysiska personer

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas kapitalvinster i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier är fullt ut avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra noterade värdepapper som beskattas som aktier (med undantag för andelar i värdepappersfonder eller specialfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter, s.k. räntefonder). Kapitalförluster som inte kan kvittas på nämnda sätt är avdragsgilla till 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 SEK och 21 procent av resterande del. Ett sådant underskott kan inte sparas (rullas framåt) till senare beskattningsår.

Aktiebolag

För aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar på noterade aktier, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 20,6 procent.

Avdragsgilla kapitalförluster på aktier eller andra delägarrätter får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier eller andra värdepapper som beskattas som aktier. En sådan kapitalförlust kan dock även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier hos ett annat bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda bolagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av bolagens bokföringsskyldighet upphör).

En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst beskattningsår får sparas (rullas framåt) av det bolag som realiserat kapitalförlusten och kvittas mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan någon begränsning i tiden.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är normalt inte föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av aktier. Aktieägare kan dock vara föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild skatteregel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid försäljning av aktier i ett svenskt aktiebolag om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel begränsas dock i flera fall genom dubbelbeskattningsavtal mellan Sverige och andra länder.

KONTAKTUPPGIFTER

BUDGIVARE

Stenus Fastigheter i Norden AB (publ)
c/o Sterner Stenus AB
Årstaängsvägen 11, vån 8
117 75 Stockholm
Webbplats: www.stenusfastigheter.se

LEGAL RÅDGIVARE TILL BUDGIVARE

Born Advokater KB
Strandvägen 7A
102 45 Stockholm
Telefon: 08-566 119 00
Webbplats: www.born.se

EMISSIONSINSTITUT

Eminova Fondkommission AB
Biblioteksgatan 3, 3 tr
111 46 Stockholm
Telefon: 08-684 211 00
Webbplats: www.eminova.se

MÅLBOLAG

Backaheden Fastighets AB
Berzelii Park 9, c/o Pareto Business
Management AB
Box 7415, 103 91 Stockholm
Webbplats: www.backaheden.se

KONTOFÖRANDE INSTITUT

Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
111 64 Stockholm
Telefon: 08-402 90 00
Webbplats: www.euroclear.com