

Årsredovisning för
Tropho Bäckebo 1 AB
556405-6405

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm
Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

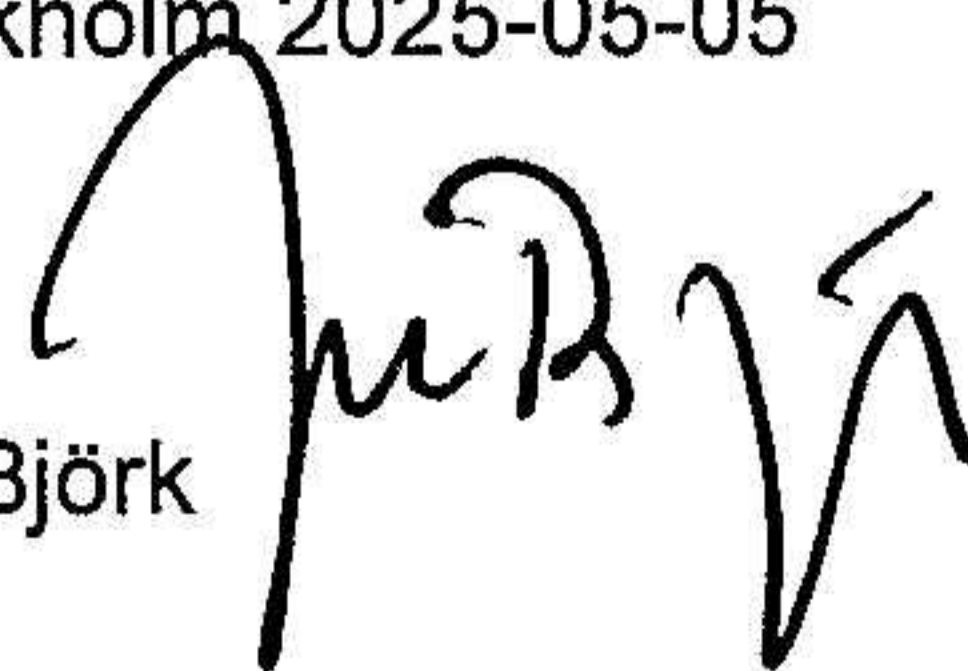
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Trophi Bäckebo 1 AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-05. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-05

Jan Björk



Årsredovisning för
Trophil Bäckebol 1 AB
556405-6405

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-18
Underskrifter	19

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Trophi Bäckebol 1 AB, 556405-6405, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Trophi Centrumfastigheter 2 AB, org nr 556939-9735, som i sin tur är helägt dotterbolag till Trophi Holding Sweden 5 AB, org nr 559065-1104. Båda bolagen har säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar en fastighet som främst hyrs ut till detaljhandel och då särskilt livsmedelshandeln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Finansiering

Finansieringen sker genom externbelåning.

Investeringar

Under året genomförda investeringar avser investeringar på befintliga fastigheter och uppgår till 13 006 tkr (1 056 tkr).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Hantering av bolagets väsentliga risker beskrivs i not 20.

Förväntad framtida utveckling

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i Tkr 2020-12-31
Hysesintäkter	106 197	103 544	104 553	86 205	89 762
Resultat efter finansiella poster	15 894	7 205	22 913	-12 500	7 975
Balansomslutning	681 049	684 922	745 886	1 311 510	793 752
Soliditet %	-	0,6	2,1	0,1	0,5

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -890 131, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserad vinst	26 712 699
Årets resultat	-27 602 830
Summa	-890 131
Balanseras i ny räkning	-890 131
Summa	-890 131

Beträffande koncernen och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter.



Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	6	106 197	103 544
Övriga rörelseintäkter	7	43	3 188
		<u>106 240</u>	<u>106 732</u>
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-30 841	-39 682
Övriga externa kostnader	8	-7 206	-6 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	13,14	-18 049	-19 000
		<u>50 144</u>	<u>41 849</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	71	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 321	-34 716
		<u>15 894</u>	<u>7 205</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner	11	-43 497	-
		<u>-27 603</u>	<u>7 205</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	12	-	-5 229
		<u>-27 603</u>	<u>1 976</u>
Årets resultat			

Årets resultat överensstämmer med totalresultat för bolaget.

Balansräkning

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	618 080	631 388
Inventarier, verktyg och installationer	14	9 168	13 580
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	15	14 386	1 843
		<u>641 634</u>	<u>646 811</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>641 634</u>	<u>646 811</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	46	50
Fordringar hos koncernföretag		25 800	27 925
Aktuell skattefordran		5 281	263
Övriga fordringar		2 126	4 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	6 162	5 552
		<u>39 415</u>	<u>38 111</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>39 415</u>	<u>38 111</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>681 049</u>	<u>684 922</u>

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	100	100
Reservfond		910	910
		<u>1 010</u>	<u>1 010</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 713	937
Årets resultat		-27 603	1 976
		<u>-890</u>	<u>2 913</u>
Summa eget kapital		<u>120</u>	<u>3 923</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	526 800	526 800
Skulder till koncernföretag		125 353	125 353
		<u>652 153</u>	<u>652 153</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		190	3 506
Skulder till koncernföretag		646	280
Övriga kortfristiga skulder	21	750	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	27 190	24 310
		<u>28 776</u>	<u>28 846</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>681 049</u>	<u>684 922</u>

2025060502793



Rapport över förändring i eget kapital

	<i>Aktiekapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Balanserat Resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Ingående eget kapital					
2023-01-01	100	910	-321	15 258	15 947
Balanserat resultat	-	-	1 258	-1 258	-
Utdelning	-	-	-	-14 000	-14 000
Årets resultat	-	-	-	1 976	1 976
Utgående eget kapital					
2023-12-31	100	910	937	1 976	3 923
Ingående eget kapital					
2024-01-01	100	910	937	1 976	3 923
Balanserat resultat	-	-	1 976	-1 976	-
Utdelning	-	-	-2 000	-	-2 000
Årets resultat	-	-	-	-27 603	-27 603
Aktieägartillskott, erhållna/lämnade	-	-	25 800	-	25 800
Utgående eget kapital					
2024-12-31	100	910	26 713	-27 603	120

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		50 144	41 849
Avskrivningar och nedskrivningar		18 049	19 000
Erlagd ränta		-34 321	-34 716
Erhållen ränta		71	72
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		135	-
Betald inkomstskatt		-5 017	-3 234
		<u>29 061</u>	<u>22 971</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		29 061	22 971
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av hyresfordringar		4	1 605
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		3 710	-443
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-3 315	350
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga rörelseskulder		18 170	-4 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 630	20 193
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-13 007	-1 056
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 007	-1 056
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		25 800	
Amortering lån			-45 000
Lämnade koncernbidrag		-43 497	-
Utdelning		-2 000	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 697	-59 000
Årets kassaflöde		14 926	-39 863
Likvida medel vid årets början		27 925	67 788
Likvida medel vid årets slut		42 851	27 925

2025060302795



Noter

Not 1 Företagsinformation

Trophi Bäckebol 1, org nr 556405-6405 är ett helägt dotterbolag till Trophi Centrumfastigheter 2 AB, org nr 556939-9735, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Trophi Holding Sweden 5 AB, org nr 559065-1104, samtliga med säte i Stockholm. Närmast överordnande moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Trophi Fastighets AB, org nr 559114-7647, med säte i Stockholm. Moderföretaget för hela koncernen är Trophi Fastighets AB, org nr 556914-7647. Trophi Fastighets AB ägs till 100 % av Tredje AP-fonden, org nr 802014-4120. Samtliga bolag har sitt säte i Stockholm.

Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Trophi Fastighets AB, org nr 559114-7647 som tillämpar IFRS Redovisningsstandarder i dess koncernredovisning.

Bolagets funktionella valuta och rapporteringsvaluta är svenska kronor.

Nya och ändrade standarder och tolkningar

Använda redovisningsprinciper är oförändrade och överensstämmer med dem som tillämpades under föregående räkenskapsår.

Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att upprätta redovisningen i enlighet med aktuellt regelverk och god redovisningssed måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka bolagets resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav).

Uppskjutna skattefordringar

Med beaktande av redovisningsreglerna redovisas uppskjuten skatt nominellt utan diskontering. Såväl aktuell som uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Den skatteberäkning som görs i samband med prissättning av fastighetstransaktioner resulterar normalt i betydligt längre skatt.

Hantering av osäkra fordringar

Hyresfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till det förväntade realiserbara värdet. En uppskattning för osäkra hyresfordringar som grundas på en objektiv utvärdering av alla utestående belopp görs vid årsslutet. Förluster hänförliga till osäkra hyresfordringar redovisas i resultaträkningen under omsättning.

Not 4 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Tkr om inget annat anges

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna utgörs väsentligen av hyresintäkter från operationella leasingavtal.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betlaning inte sker på samma sätt.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag som erhållits föregående år består av statligt elstöd. Dessa bidrag är inte är förenade med krav på framtida prestationer och redovisas som en övrig rörelseintäkt när beslut fattats av Skatteverket.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått från säljaren till köparen, vilket motsvarar kontraktsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skuldernas skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet. Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång samt övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när de avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	20-50 år
-------------------------	----------

Nedskrivningar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Värdering av finansiella tillgångar

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella tillgångar till anskaffningsvärde. Efter första redovisningstillfället värderas finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets principen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Bedömning görs vid varje balansdag om det finns någon indikation på att de finansiella anläggningstillgångarna har minskat i värde. Bedömningar sker individuellt för varje finansiellt instrument.

Värdering av finansiella skulder

Vid första redovisningstillfället värderas finansiella skulder till anskaffningsvärde. Andra låneutgifter än ränta redovisas som en korrigering av lånets anskaffningsvärde och periodiseras som en del i lånets

räntekostnader enligt effektivräntemetoden. Efter första redovisningstillfället värderas kortfristiga skulder till anskaffningsvärdet och långfristiga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre. Företagets del i koncernens cashpool redovisas under koncernmellanhavanden och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare		
Antal styrelseledamöter per balansdagen	1	1
varav män %	100%	100%

Bolaget har inga anställda och inga löner eller styrelsearvoden har utbetalas.

Not 6 Operationella leasingåtaganden- Företaget som hyresvärd

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser främst uthyrning av lokaler. Avtalade hyresintäkter visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller inom respektive intervall. Kontraktsvärdet avser hyrskontraktens värde på årsbasis.

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	94 496	100 979
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	303 025	310 643
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	183 994	219 777
Summa	581 515	631 399

Not 7 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Elstöd	-	3 112
Övrigt	43	76
Summa	43	3 188

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Revisionskostnad belastar moderbolaget Trophi Fastighets AB (publ).

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, samt rådgivning och annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	71	72
Summa	71	72

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, bank	-27 297	-27 967
Räntekostnader koncernföretag	-6 666	-6 392
Övrigt	-358	-357
Summa	-34 321	-34 716

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncernbidrag	43 497	-
Summa	43 497	-

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024-12-31	2023-12-31
Aktuell skatt	-	-5 229
	-	-5 229

Avstämning årets skattekostnad

Avstämning av effektiv skattesats

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat resultat före skatt	-27 603	7 205
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	5 686	-1 484
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	14	15
Skillnader i skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	-157	-157
Ej avdragsgillt räntenetto i år	-5 543	-3 391
Skatt föregående år	-	-212
Redovisad skatt	-	-5 229

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital eller i övrigt totalresultat.

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	901 035	901 035
Vid årets slut	901 035	901 035
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-269 647	-255 333
-Omklassificeringar retroaktiva projekt	-	-
-Årets avskrivning	-13 308	-14 314
Vid årets slut	-282 955	-269 647
Redovisat värde vid årets slut	618 080	631 388

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheter uppgår till 1 250 000 tkr (1 240 000 tkr). Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Värderingsmetoden enligt nivå 3 innebär att Trophi Bäckebol 1 AB tillämpar en avkastningsbaserad metod. Den vanligaste använda kalkylperioden är 10 år. Kalkylperiod väljs utifrån fastighetsekonomiska förutsättningar för fastigheten som värderas, t.ex. längd på hyresavtal, kostnader etc. Direktavkastningskrav bedöms utifrån transaktioner utförda på fastighetsmarknaden. Kalkylräntan beräknas med Gordons formel, $k=(1+dr)(1+i)-1$, dr= direktavkastningskrav, i=inflation. Kalkylräntan kan även bedömas olika för kassaflödet och restvärdesbedömningen, då risken under kassaflödet/kalkylperioden i vissa fall kan bedömas som lägre. Fastigheterna värderas fyra gånger om året. Utöver detta skall en fastighet värderas om den förändras väsentligt vad det gäller t.ex. uthyrningsgrad och investeringar.

Värderingsantaganden

Värderingsantaganden

Inflationsantagande, %	7,9
Direktavkastning, %	6,0
Långsiktig vakans, %	3,3
Hyresvärde kr per kvm	2248

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	118 657	118 657
-Omklassificering	328	-
	118 985	118 657
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-105 077	-100 391
-Omklassificeringar retroaktiva projekt	-	-
-Årets avskrivning	-4 740	-4 686
	-109 817	-105 077
Redovisat värde vid årets slut	9 168	13 580

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 843	787
Omklassificering till balansräkningen	-328	-
Omklassificering till resultaträkningen	-135	-
Investeringar	13 006	1 056
Redovisat värde vid årets slut	14 386	1 843

Not 16 Hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	231	250
Avsättning för osäkra fordringar	-185	-200
Summa	46	50

<i>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar</i>	<i>Förfallna fordringar-avsättningar gjorda</i>	<i>Förfallna fordringar-ej reserverade</i>
2024-12-31			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 31-60 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 61-90 dagar	-	-	-
Förfallna sedan 91-180 dagar	34	27	7
Förfallna sedan mer än 180 dagar	197	158	39
Summa förfallna fordringar	231	185	46
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	231	185	46

	2024-12-31	2023-12-31
Avsättning för osäkra hyresfordringar		
Reserv för osäkra hyresfordringar vid årets början	200	228
Återföring under året	-15	-28
Summa	185	200

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella kostnader	507	866
Hyresrabatter	3 521	2 270
Upplupna intäkter	-	145
Driftskostnader	2 134	2 271
	6 162	5 552

Not 18 Eget kapital (kr)

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2024	1 000	1 000 000
Per 31 december 2024	1 000	1 000 000

Not 19 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	125 353	125 353
Summa långfristiga skulder	125 353	125 353

Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.
Säkerheter som ställts för lånen är företagets byggnader och mark.

Not 20 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Trophi Bäckebol 1 AB är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder samt likvida medel som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk, kreditrisk och ränterisk. Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	Bokfört värde	Verkligt värde
2024-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyres- och kundfordringar	46	46
Övriga kortfristiga fordringar	7 407	7 407
Fordringar hos koncernföretag	25 800	25 800
Summa	33 253	33 253
Skulder i balansräkningen		
Räntebärande skulder inklusive koncernlån	-652 153	-652 153
Skulder till koncernföretag	-646	-646
Leverantörsskulder och andra skulder	-190	-190
Summa	-652 989	-652 989
2023-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Hyres- och kundfordringar	50	50
Övriga kortfristiga fordringar	4 584	4 584
Fordringar hos koncernföretag	27 925	27 925
Summa	32 559	32 559
Skulder i balansräkningen		
Räntebärande skulder inklusive koncernlån	-652 153	-652 153
Skulder till koncernföretag	-280	-280
Leverantörsskulder och andra skulder	-3 506	-3 506
Summa	-655 939	-655 939

Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde eller där verkligt värde upplyses om ska klassificeras enligt en värderingshierarki.
De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
- Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)
- Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke

observerbara indata)

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, så som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet reflektera verkligt värde.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket är redovisat i ovanstående tabeller.

Ränterisk

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Företaget använder ränteswappar i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt för att kunna påverka låneportföljens bindningstid.

Den räntebärande nettoskuldspositionen som löper med rörlig ränta, inbegriper kassa och banktillgodohavanden uppgick till 652 153 005 kr (652 153 005 kr).

Per den 31 december 2024 påverkar en samtidig förändring av räntan upp eller ned med en procentenhet de årliga nettoräntekostnaderna med 4 945 494 kr (4 945 494 kr) efter hänsyn tagen till utestående räntederivat, förutsatt att bolagets löptid och finansieringsstruktur förblir konstant under året.

Kundkreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte kan uppfylla ett åtagande under ett finansiellt instrument eller kundavtal, och leder till en finansiell förlust. Kreditrisk kan hanteras med förskottsbetalningar och bankgarantier. Ledningen anser att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk med någon enskild kund, motpart eller geografisk region för Trophi Bäckebol 1 AB. Åldersanalyser av hyresfordringar framgår av not hyresfordringar.

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I Trophi Bäckebol 1 ABs finansieringspolicy anges att koncernens externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som garanterar att bolaget inte exponeras för refinansieringsrisker.

Tabellen nedan visar avtalade återstående kontraktensliga löptider (odiskonterade värden) på de finansiella skulderna. Skulderna inkluderas i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2024-12-31	Redovisat värde	År 1	År 2	År 3	År 4-5	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder till kreditinstitut	526 800	-	526 800	-	-	-
Räntebärande skulder till koncernföretag	125 353	-	-	-	-	125 353
Leverantörsskulder	190	190	-	-	-	-

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

Riskhantering av eget kapital

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen som aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier och sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande nettoskuld	652 153	652 153
Summa eget kapital	120	3 923
Förhållande mellan skuld och eget kapital	5 435	166

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	750	750
Summa	750	750

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	22 964	21 651
Övriga poster	4 226	2 659
Summa	27 190	24 310

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	571 800	571 800
	571 800	571 800
Summa ställda säkerheter	571 800	571 800

Eventalförpliktelser

2024-12-31	2023-12-31
Inga	Inga

Not 24 Transaktioner med närstående

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
Inköp, %	17,7%	12,7%
Försäljning %	-	-

Inköp från koncernföretag avser managementkostnader fakturerade av moderbolaget.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jan Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545057365

Dokument

269 Trophi Bäckebol 1 AB
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-04-24 13:46:37 CEST (+0200) av
Christoffer Hjorth (CH)
Färdigställt 2025-04-29 16:49:36 CEST (+0200)

Initierare

Christoffer Hjorth (CH)
Retta AB
christoffer.hjorth@retta.se
+460761083773

Signerare

Jan Björk (JB)
Personnummer 6502251033
jan.bjork@trophi.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Henrik Fredrik Björk"
Signerade 2025-04-24 17:18:05 CEST (+0200)

Camilla Norell (CN)
Personnummer 7206080561
camilla.norell@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA NORELL"
Signerade 2025-04-29 16:49:36 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trophi Bäckebo 1 AB, org.nr 556405-6405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trophi Bäckebo 1 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trophi Bäckebo 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trophi Bäckebo 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Trophi Bäckebo 1 AB för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Trophi Bäckebo 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CAMILLA NORELL

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young

Serienummer: c5e4437072b81b[...]06898029f82eb

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 18:28:31 UTC



2025060302811

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.