

BACKAHEDEN

FASTIGHETSAB

Halvårsrapport
1 januari – 30 juni

2024



PERIODEN 1 JANUARI – 31 JUNI 2024

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter, under perioden uppgick till 33 595 (25 380) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 28 418 (19 377) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till 4 810 (-1 917) tkr.

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2024

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 16 118 (12 162) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 14 576 (9 092) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till -1 733 (-4 451) tkr.

¹ Periodens resultat varierar mellan åren som en följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat samt förvärv av fastighetsägande bolag.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med Hyresgästanpassningarna i fastigheten Hede 3:122. Lokalerna förväntas bli klara successivt under året, med slutbesiktning planerad att genomföras under sista kvartalet 2024. Vi ser fram emot att snart kunna färdigställa anpassningarna och skapa en trivsamt och funktionell arbetsmiljö för våra hyresgäster.

Arbetet med färdigställandet av byggnationen på fastigheten Sparrhornet 3 i Varberg fortsätter på enligt plan. Beräknat tillträde för hyresgästerna Hedin Helsingborg Bil AB och Dekra Automotive AB närmar sig. Vi ser fram emot att slutföra arbetet och välkomna hyresgästerna till sina nya lokaler inom kort.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har ägt rum under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

BACKAHEDEN FASTIGHETS AB I KORTHET

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

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

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan – jun 2024	Apr – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023
Hyresintäkter inklusive serviceintäkter	33 595	16 118	25 380	12 162
Driftnetto	28 418	14 576	19 377	9 092
Förvaltningsresultat	17 819	9 132	12 812	5 831
Resultat per aktie, kr	0,95 ¹	neg. ²	neg. ¹	neg. ²
Marknadsvärde fastigheterna	1 045 949	1 045 949	824 000	824 000
Antal utestående aktier, st	5 042 942	5 042 942	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	2,04 ¹	neg. ²	neg. ¹	neg. ²
Belåningsgrad, %	57,03	57,03	55,70	55,70
Räntetäckningsgrad, ggr	3,21	3,17	3,68	3,44
Soliditet, %	41,88	41,88	42,49	42,49
Överskottsgrad, %	84,59	90,43	76,35	74,75
NRV per aktie, kr	94,49	94,49	116,74	116,74
Fastigheternas direktavkastning, %	5,43	5,57	4,70	4,42

¹ Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,43 (3,99) kr och avkastning på eget kapital till 7,30 (6,53) %.

² Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,81 (1,82) kr och avkastning på eget kapital till 7,71 (5,92) %.

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastigheterna och hyresavtalen

Per 30 juni 2024 uppgick bolagets uthyrningsgrad till 100%. Utav det samlade hyresvärdet kopplas ca 65% till Santa Maria, vilket är ett av Europas största smaksättningsföretag. Hyresavtalet med Santa Maria löper på ytterligare åtta år. Bolag inom Hedin Group, ett av Sveriges största bolag avseende fordon och fordonstjänster, står för ca 15% av hyresvärdet. Hedin Group verkar idag i 14 länder och har ca 12 500 anställda. Hyresavtalen med Hedin Group har en genomsnittlig löptid på ca 12 år. Region Halland och Erikshjälpens Second Hand står för vardera ca 10% respektive ca 5% och hyresavtalen löper på i ytterligare tio år respektive fem år. Resterande 5% av hyresvärdet är hänförliga till mindre hyresgäster.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid ett tillfälle årligen per 31 december av externa värderare.

Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2024

till 1 045 949 tkr (824 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2024.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 378 (527) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 2 april 2024 beslutades det om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enighet med styrelsens förslag.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastigheten i Kungälv 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.

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

I samband med förvärvet av Sparrhornet 3 upptogs ett byggnadskreditiv, om 55 000 tkr som löper till och med 30 maj 2025 med en rörlig ränta kopplad till STIBOR 1V.

Räntekostnaderna uppgår till 8 309 (4 938) tkr för perioden. Låneavtalen 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

Mellan Backaheden Fastighets AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån och en koncernintern förvaltningsavgift.

Koncernen står sedan 13 oktober 2023 under inflytande från Stenhus Fastigheter i Norden AB då ägarandelen uppgår till ca 67%, innebärande att Stenhus klassificeras som ett närstående bolag. Transaktioner med Stenhus har skett avseende utdelning.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Backaheden Fastighets AB, enligt IAS 24, och har erhållit arvode för tillhandahållna tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har erhållit arvode för utförda företagsrådgivningstjänster åt Backaheden Fastighets AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För Backaheden Fastighets AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av

värdenedgång i fastigheterna samt risk för vakanser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheterna. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall som låg.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisk.

INTJÄNINGFÖRMÅGA – RULLANDE 12 MÅNADER, TKR

För att underlätta bedömningen av bolagets intäkter och kostnader redovisas nedan den bedömda intjäningsförmågan för rullande 12 månader med utgångspunkt från de förutsättningar som gällde per 1 juli 2024. Hyresintäkter från projekten inkluderas från och med inflyttningsdatum.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte utgör en prognos för de kommande 12 månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende utveckling av hyror, framtida vakanser, värdeförändringar eller oförutsedda kostnader.

Fastighetskostnader baseras på ett normalt verksamhetsår med normalt underhåll. I fastighetskostnader ingår fastighetsskatt beräknat utifrån fastigheternas aktuella taxeringsvärden.

Administrationskostnader beräknas utifrån den aktuella organisationen och fastighetsportföljens aktuella storlek.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens beräknade genomsnittliga räntenivå, i finansnetto ingår även förutbetalda uppläggningsavgifter som inte påverkar kassaflödet framöver.

Belopp i tkr	2024-07-01	2024-04-01	2024-01-01
Justerat hyresvärde	71 155	68 933	66 710
Vakans	-	-	-
Hyresintäkter	71 155	68 933	66 710
Fastighetsomkostnader	-12 160	-10 450	-10 640
Driftöverskott	58 995	58 483	56 070
Central administration	-3 659	-3 659	-3 659
Finansnetto	-18 178	-18 138	-18 097
Förvaltningsresultat	37 158	36 686	34 314
Ingående antal aktier, st	5 042 942	5 042 942	5 042 942
Nya aktier, st	-	-	-
Utgående antal aktier, st	5 042 942	5 042 942	5 042 942
Långsiktig intjäning per aktie, kr	7,37	7,27	6,80

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2024	Apr – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023
Hysesintäkter	30 093	15 047	22 417	11 209
Serviceintäkter	3 502	1 071	2 963	953
Drift- och underhållskostnader	-4 515	-1 263	-5 516	-2 827
Fastighetsskatt	-662	-279	-487	-244
Driftnetto	28 418	14 576	19 377	1
Administrationskostnader	-1 924	-958	-1 211	-579
Finansiella intäkter	169	161	2	1
Finansiella kostnader	-8 844	-4 646	-5 356	-2 682
Förvaltningsresultat	17 819	9 133	12 812	5 831
Värdeförändringar, orealiserade	-9 457	-8 103	-16 563	-15 494
Räntederivat, orealiserade	-4 719	-4 802	-595	2 931
Resultat före skatt	3 643	-3 772	-4 346	-6 732
Aktuell skatt	-523	0	-	-
Uppskjuten skatt	1 690	2 039	2 430	2 281
Periodens resultat	4 810	-1 733	-1 916	-4 451
Resultat per aktie, kr	0,95 ¹	neg. ²	neg. ¹	neg. ²
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 043	5 043	3 210	3 210

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,43 (3,99) kr.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,81 (1,82) kr.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 juni 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 045 949	983 467
Maskiner och inventarier	95	108
Derivatinstrument	20 837	25 555
Summa anläggningstillgångar	1 066 881	1 009 130
Kundfordringar	203	165
Övriga kortfristiga fordringar	11 520	5 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 354	3 572
Likvida medel	45 395	51 063
Summa omsättningstillgångar	62 472	60 536
SUMMA TILLGÅNGAR	1 129 353	1 069 666
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	472 985	468 365
Totalt eget kapital	472 985	468 365
Upplåning	593 840	542 207
Uppskjutna skatteskulder	24 349	26 038
Summa långfristiga skulder	618 189	568 246
Leverantörsskulder	16 519	2 594
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 114	1 114
Övriga kortfristiga skulder	90	6 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 456	23 145
Summa kortfristiga skulder	38 179	33 056
Summa skulder	656 368	601 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 129 353	1 069 666

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	3 210	302 844	95 447	401 501
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	-19 875	-19 875
Summa totalresultat 2023-12-31	-	-	-19 875	-19 875
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	1 833	119 141	-	120 974
Kostnad emission	-	-17 608	-	-17 608
Skatteeffekt på emissionskostnader	-	3 627	-	3 627
Utdelning	-	-	-20 254	-20 254
Summa transaktioner med aktieägare	1 833	105 160	-20 254	86 739
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 043	408 004	55 318	468 365
Ingående eget kapital 2024-01-01	5 043	408 004	55 318	468 365
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	4 810	4 810
Summa totalresultat 2024-06-30	-	-	4 810	4 810
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-190	-190
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-190	-190
Utgående eget kapital 2024-06-30	5 043	408 004	59 938	472 985

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – jun 2024	Apr – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023
Förvaltningsresultat	17 819	9 132	12 812	5 831
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	502	256	417	208
Betald skatt	-523	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	17 798	9 388	13 229	6 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	-38	53	31	-2
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-7 565	11	-2 299	-527
Ökning/minskning av leverantörsskulder	13 925	14 572	-1 047	-95
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-2 688	-748	-808	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 432	23 276	9 105	5 454
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investering i fastighet	-71 938	-34 709	-3 563	-2 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-71 938	-34 709	-3 563	-2 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	52 007	21 515	-	-
Amortering av lån	-865	-432	-	-
Utdelning	-6 304	-	-10 047	-4 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	44 838	21 083	-10 047	-4 013
Periodens kassaflöde	-5 668	9 650	-4 505	-1 052
Likvida medel vid periodens början	51 063	35 745	34 862	31 409
Likvida medel vid periodens slut	45 395	45 395	30 357	30 357

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2024	Apr – jun 2024	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023
Nettoomsättning	495	247	513	256
Administrationskostnader	-1 742	-844	-1 206	-622
Rörelseresultat	-1 248	-597	-693	-366
Finansiella intäkter	1	-	1	1
Resultat efter finansiella poster	-1 247	-597	-692	-365
Resultat före skatt	-1 247	-597	-692	-365
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-1 247	-597	-692	-365

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	390 189	390 189
Uppskjuten skattefordran	4 028	4 028
Summa finansiella anläggningstillgångar	394 217	394 217
Fordringar hos koncernföretag	6 072	3 022
Övriga kortfristiga fordringar	297	848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 313	1 187
Kassa och Bank	246	6 327
Summa omsättningstillgångar	7 928	11 384
SUMMA TILLGÅNGAR	402 145	405 601
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	362 154	363 590
Eget kapital	362 154	363 590
Leverantörsskulder	64	333
Övriga kortfristiga skulder	-	6 114
Kortfristiga skulder koncernföretag	39 567	34 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	360	597
Summa kortfristiga skulder	39 991	42 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	402 145	405 601

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 fastighetsportfölj om sex fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Backaheden Fastighets AB tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2023, sida 13.

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

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV (Net Reinvestment Value) per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkras 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.

Delårsrapporten för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 20 augusti 2024.

Stockholm den 20 augusti 2024
Backaheden Fastighets AB
Org.nr: 559263–8240

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Christer Sundin
Styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Daniel Hofmann
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM JUN

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 20 augusti 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-11-19	Delårsrapport Q3
2025-02-18	Bokslutskommuniké

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Verkställande direktör
Mail: johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

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

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