

BACKAHEDEN

FASTIGHETSAB

Bokslutskommuniké

2024



PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2024

- Koncernens hyresintäkter inklusive service-intäkter under perioden uppgick till 69 208 (54 228) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 59 857 (42 734) tkr.
- Årets resultat¹ uppgick till 26 931 (-19 875) tkr.

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2024

- Koncernens inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 19 610 (16 023) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 16 808 (12 174) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till 10 329 (-30 072) tkr.

¹ Det negativa resultatet för jämförelseåret är en följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Under året har arbetet fortsatt med Hyresgästanspassningarna i fastigheten Hede 3:122 avseende nya lokaler till Securitas och Region Halland. Den 1 september flyttade den första hyresgästen Securitas Sverige AB in i sina lokaler om 112 m² och den 20 december flyttade Region Halland in i sina, tidigare vakanta lokaler om 1 142 m². Efter Region Hallands tillträde är fastigheten fullt uthyrd. Vi är glada att vi nu är i mål med hyresgästanspassningarna och att vi skapat en trivsamt och funktionell arbetsmiljö för våra hyresgäster.

Den 2 december tillträdde Hyresgästerna Hedin Helsingborg Bil AB och Dekra Automotive AB sina lokaler i fastigheten Sparrhornet 3, Varberg, i samband med färdigställandet av byggnaderna. Vi ser fram emot ett långsiktigt samarbete och är övertygade om att detta kommer att skapa positiva möjligheter för båda parter.

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, Drönanaren 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 – dec 2024	Okt – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2023
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter	69 208	19 610	54 228	16 023
Driftnetto	59 857	16 808	42 734	12 174
Förvaltningsresultat	37 586	11 154	27 512	7 563
Resultat per aktie, kr	5,34 ¹	2,05 ²	neg.	neg.
Marknadsvärde fastigheterna	1 092 300	1 092 300	983 467	983 467
Antal utestående aktier, st	5 042 942	5 042 942	5 042 942	5 042 942
Avkastning på eget kapital, %	5,59 ¹	8,43 ²	neg.	neg.
Belåningsgrad, %	54,73	54,73	55,44	55,44
Räntetäckningsgrad, ggr	3,21	3,58	3,57	3,29
Soliditet, %	43,68	43,68	43,79	43,79
Överskottsgrad, %	86,49	85,71	78,80	75,98
NRV per aktie, kr	102,45	102,45	92,97	92,97
Fastigheternas direktavkastning, %	5,48	6,16	4,35	4,95

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 7,20 (7,23) kr och avkastning på eget kapital till 7,53 (6,24) %.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,06 (1,46) kr och avkastning på eget kapital till 8,48 (6,02) %.

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastigheterna och hyresavtalen

Per 31 december 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 sju 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 respektive fyra 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 31 december 2024 till 1 092 300 tkr (983 467) tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 342 (425) aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 1 april 2025 föreslår att den ansamlade vinsten överförs i ny räkning. Förslaget grundar sig i en bedömning om att det är av större värde för bolaget att stärka balansräkningen inför refinansieringen av 459 000 tkr i december 2025.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastigheten i Kungsbacka 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 17 606 (11 016) tkr för perioden. Låneavtalen innehåller sedvanliga konventionvillkor 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 77%, innebärande att Stenhus klassificeras som ett närstående bolag.

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 januari 2025. 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	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01	2024-04-01
Justerat hyresvärde	77 256	73 378	71 155	68 933
Vakans	-	-	-	-
Hyresintäkter	77 256	73 378	71 155	68 933
Fastighetsomkostnader	-12 838	-10 735	-10 260	-10 450
Driftöverskott	64 418	62 643	60 896	58 483
Central administration	-3 659	-3 659	-3 659	-3 659
Finansnetto	-18 260	-18 219	-18 178	-18 138
Förvaltningsresultat	42 499	40 765	39 058	36 686
Ingående antal aktier, st	5 042 942	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	5 042 942
Långsiktig intjäning per aktie, kr	8,43	8,08	7,75	7,27

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – dec 2024	Okt – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2023
Hyresintäkter	62 949	17 667	48 995	14 362
Serviceintäkter	6 259	1 942	5 233	1 661
Drift- och underhållskostnader	-7 913	-2 305	-10 744	-3 837
Fastighetsskatt	-1 438	-497	-750	-12
Driftnetto	59 857	16 808	42 734	12 174
Administrationskostnader	-3 778	-993	-3 505	-1 178
Finansiella intäkter	374	134	163	157
Finansiella kostnader	-18 867	-4 795	-11 880	-3 591
Förvaltningsresultat	37 586	11 154	27 512	7 563
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	11 698	8 227	-36 230	-29 243
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	-14 730	-2 388	-15 848	-12 118
Resultat före skatt	34 554	16 993	-24 566	-33 799
Aktuell skatt	-1 296	-773	-362	-362
Uppskjuten skatt	-6 328	-5 891	5 053	4 090
Periodens resultat	26 931	10 329	-19 875	-30 072
Resultat per aktie, kr	5,34	2,05	neg. ¹	neg. ²
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 043	5 043	3 757	4 923

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 7,20 kr (7,23)

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,06 kr (1,46)

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 092 300	983 467
Maskiner och inventarier	84	108
Derivatinstrument	10 826	25 555
Summa anläggningstillgångar	1 103 210	1 009 130
Kundfordringar	322	165
Övriga kortfristiga fordringar	3 691	5 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 773	3 572
Likvida medel	21 539	51 063
Summa omsättningstillgångar	30 325	60 536
SUMMA TILLGÅNGAR	1 133 535	1 069 666
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	495 106	468 365
Totalt eget kapital	495 106	468 365
Uppskjutna skatteskulder	32 366	26 038
Upplåning	136 867	542 207
Summa långfristiga skulder	168 233	568 246
Leverantörsskulder	1 000	2 594
Kortfristig del av långfristiga skulder	459 896	1 114
Övriga kortfristiga skulder	1 111	6 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 190	23 145
Summa kortfristiga skulder	469 197	33 056
Summa skulder	638 429	601 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 133 535	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	-	-	26 931	26 931
Summa totalresultat 2024-12-31	-	-	26 931	26 931
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-189	-189
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-189	-189
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 043	408 004	82 059	495 106

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – dec 2024	Okt – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2023
Förvaltningsresultat	37 586	11 154	27 512	7 561
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	1 123	365	852	225
Betald skatt	-1 296	-773	-788	-615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	37 414	10 746	27 576	7 171
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	-156	14	51	214
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	844	2 673	763	2 919
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 594	-5 045	710	-775
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-14 932	3 664	4 072	15 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 576	12 052	33 172	24 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastighet	-	-	-181 635	-34 389
Investering i fastighet	-97 135	-10 788	-6 206	-1 156
Avyttring av fastighet	-	-	1 700	1 700
Kassaflöde från den investeringsverksamheten	-97 135	-10 788	-186 142	-33 845
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	-	-	120 974	10 000
Emissionskostnader	-	-	-17 608	-203
Upptagna lån	54 070	2 063	86 257	30 696
Amortering av lån	-1 729	-432	-279	-279
Utdelning	-6 304	-	-20 174	-6 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	46 037	1 631	169 170	34 100
Periodens kassaflöde	-29 524	2 895	16 201	24 923
Likvida medel vid periodens början	51 063	18 644	34 862	26 140
Likvida medel vid periodens slut	21 539	21 539	51 063	51 063

Jämförelseåret är omarbetat genom att kassautflöde i form av lösen av skulder i förvärvat dotterbolag redovisas i investeringsverksamheten istället för förändring av rörelsekapitalet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – dec 2024	Okt – dec 2024	Jan – dec 2023	Okt – dec 2023
Nettoomsättning	1 869	1 126	1 226	456
Administrationskostnader	-3 682	-1 074	-3 210	-959
Rörelseresultat	-1 813	52	-1 984	-503
Finansiella intäkter	97	96	2	-
Finansiella kostnader	-768	-768	-298	-297
Resultat efter finansiella poster	-2 484	-620	-2 281	-801
Bokslutsdispositioner	17 177	17 177	-	-
Resultat före skatt	14 693	16 557	-2 281	-801
Skatt	-3 126	-3 126	401	401
Periodens resultat	11 567	13 431	-1 881	-400

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	390 189	390 189
Uppskjuten skattefordran	903	4 028
Summa finansiella anläggningstillgångar	391 092	394 217
Fordringar hos koncernföretag	12 191	3 022
Övriga kortfristiga fordringar	122	848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 800	1 187
Kassa och Bank	277	6 327
Summa omsättningstillgångar	14 390	11 384
SUMMA TILLGÅNGAR	405 482	405 601
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	374 968	363 590
Eget kapital	374 968	363 590
Leverantörsskulder	40	333
Övriga kortfristiga skulder	-	6 114
Kortfristiga skulder koncernföretag	29 944	34 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	530	597
Summa kortfristiga skulder	30 514	42 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	405 482	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.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande samt fullmaktsformulär kommer senast den 11 mars 2025 finns tillgängliga hos bolaget, Backaheden Fastighets AB adress c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Stockholm, på bolagets webbplats www.backaheden.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med 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 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.

Bokslutskommuniké för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 18 februari 2025.

Stockholm den 18 februari 2025
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 MAR

Informationen i denna Bokslutskommuniké är sådan information som Backaheden Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 18 februari 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-04-01 Årsstämma
2025-05-13 Delårsrapport

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