

BACKAHEDEN

FASTIGHETSAB

Delårsrapport
1 januari – 31 mars

2025



KVARTALET JANUARI – MARS 2025

- Koncernens hyresintäkter inklusive service-intäkter, under perioden uppgick till 20 851 (17 477) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 17 372 (13 841) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 4 115 (6 543) tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och kassaflöde har utvecklats enligt plan. I en marknad med högre ränteläge har bolaget levererat ett starkt första kvartal till följd av inflationssäkrade hyresintäkter och lånefinansiering som till stor del löper med fast ränta.

Bolaget arbetar med stort fokus på den stundande refinansieringen av den existerande bankskulden hos Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale) om 459 000 tkr som förfaller i december 2025. Bolaget har rustat sig för att möta det förändrade ränteläget genom att fortsatt optimera balansräkningen, dels genom intäktsdrivande hyresgästanpassningar och nyuthyrning, dels genom att balansera de två senaste årens vinstmedel.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett under periodens utgång.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

På årsstämman den 1 april 2025 beslutades det om omval av Tomas Georgiadis till styrelseordförande, Daniel Hofmann, Christer Sundin och Erik Borgblad till styrelseledamöter. Årsstämman beslutade om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enighet med styrelsens förslag.

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 – mar 2025	Jan – mar 2024
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter	20 851	17 477
Driftnetto	17 372	13 841
Förvaltningsresultat	11 189	8 686
Resultat per aktie, kr ¹	0,82	1,30
Marknadsvärde fastigheterna	1 092 300	1 019 342
Antal utestående aktier, st	5 042 942	5 042 942
Avkastning på eget kapital, %	3,31	5,55
Belåningsgrad, %	54,69	56,45
Räntetäckningsgrad, ggr	3,87	3,26
Soliditet, %	43,11	43,24
Överskottsgrad, %	83,31	79,20
NRV per aktie, kr	103,75	94,28
Fastigheternas direktavkastning, %	6,36	5,43

¹Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,93 (1,62) kr och avkastning på eget kapital till 7,82 (6,92) %.

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 mars 2025 till 1 092 300 tkr (1 019 342) tkr.

Orealiserade värdeförändringar uppgår till 3 186 tkr och är direkt hänförliga till pågående projekt i fastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 312 (390) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 1 april 2025 beslutades det om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag. 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 färdigställandet av Sparrhornet 3 slutplacerades byggnadskreditivet. Bolaget har nu

en extern finansiering hos Swedbank om 54 234 tkr som löper till och med 30 december 2025 med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2% årligen.

Räntekostnaderna uppgår till 4 018 (3 955) 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 77%, innebärande att Stenhus klassificeras som ett närstående bolag. Inga transaktioner har ägt rum med Stenhus Fastigheter i Norden AB under perioden.

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 april 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.

<i>Belopp i tkr</i>	2025-04-01	2025-01-01	2024-10-01	2024-07-01
Justerat hyresvärde	77 256	77 256	74 620	71 983
Vakans	-	-	-	-
Hyresintäkter	77 256	77 256	74 620	71 983
Fastighetsomkostnader	-13 253	-12 838	-12 423	-12 008
Driftöverskott	64 003	64 418	62 196	59 975
Central administration	-3 659	-3 659	-3 659	-3 659
Finansnetto	-18 737	-16 286	-15 990	-15 694
Förvaltningsresultat	41 606	44 472	42 547	40 622
Ingående antal aktier, st	5 042 942	5 042 942	5 042 942	5 042 942
Utgående antal aktier, st	5 042 942	5 042 942	5 042 942	5 042 942
Långsiktig intjäning per aktie, kr	8,25	8,82	8,44	8,06

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024
Hysesintäkter	18 060	15 047
Serviceintäkter	2 792	2 430
Drift- och underhållskostnader	-3 148	-3 253
Fastighetsskatt	-332	-383
Driftnetto	17 372	13 841
Administrationskostnader ¹	-1 826	-965
Finansiella intäkter	9	8
Finansiella kostnader	-4 366	-4 198
Förvaltningsresultat	11 189	8 686
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-3 186	-1 354
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	-2 758	83
Resultat före skatt	5 245	7 415
Aktuell skatt	-1 465	-523
Uppskjuten skatt	335	-349
Periodens resultat	4 115	6 543
Resultat per aktie, kr ²	0,82	1,30
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 043	5 043

¹ Administrationskostnader 2025 påverkas av en befarad kundförlust om 798 tkr.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,93 (1,62) kr och avkastning på eget kapital till 7,82 (6,92) %.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 092 300	1 092 300
Maskiner och inventarier	79	84
Derivatinstrument	8 068	10 826
Summa anläggningstillgångar	1 100 447	1 103 210
 Kundfordringar	 462	 322
Övriga kortfristiga fordringar	3 379	3 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 899	4 773
Likvida medel	47 807	21 539
Summa omsättningstillgångar	57 547	30 325
 SUMMA TILLGÅNGAR	 1 157 994	 1 133 535
 Eget kapital och skulder		
Eget kapital	499 221	495 106
Totalt eget kapital	499 221	495 106
 Uppskjutna skatteskulder	 32 031	 32 366
Upplåning	136 476	136 867
Summa långfristiga skulder	168 507	168 233
 Leverantörsskulder	 3 930	 1 000
Aktuell skatt	1 436	-
Kortfristig del av långfristiga skulder	460 104	459 896
Övriga kortfristiga skulder	2 183	1 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 613	7 190
Summa kortfristiga skulder	490 266	469 197
Summa skulder	658 773	638 429
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	 1 157 994	 1 133 535

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
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
Ingående eget kapital 2025-01-01	5 043	408 004	82 059	495 106
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	4 115	4 115
Summa totalresultat 2025-03-31	-	-	4 115	4 115
Utgående eget kapital 2025-03-31	5 043	408 004	86 174	499 221

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024
Belopp i tusentals kronor, tkr		
Förvaltningsresultat	11 189	8 686
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	256	246
Betald skatt	261	-523
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 706	8 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av kundfordringar	-142	-91
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 104	-7 576
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 930	-648
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	16 496	-1 939
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29 886	-1 845
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-3 186	-37 229
Kassaflöde från den investeringsverksamheten	-3 186	-37 229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	30 492
Amortering av lån	-432	-432
Utdelning	-	-6 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-432	23 756
Periodens kassaflöde	26 268	-15 318
Likvida medel vid periodens början	21 539	51 063
Likvida medel vid periodens slut	47 807	35 745

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – mar 2025	Jan – mar 2024
Nettoomsättning	501	247
Administrationskostnader	-998	-898
Rörelseresultat	-497	-651
Finansiella kostnader	-1	-
Resultat efter finansiella poster	-498	-651
Bokslutsdispositioner	-	-
Resultat före skatt	-498	-651
Skatt	-	-
Periodens resultat	-498	-651

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mars 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	390 189	390 189
Uppskjuten skattefordran	903	903
Summa finansiella anläggningstillgångar	391 092	391 092
Fordringar hos koncernföretag	11 004	12 191
Övriga kortfristiga fordringar	12	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 039	1 800
Kassa och Bank	1 689	277
Summa omsättningstillgångar	13 744	14 390
SUMMA TILLGÅNGAR	404 836	405 482
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	374 470	374 968
Eget kapital	374 470	374 968
Leverantörsskulder	122	40
Övriga kortfristiga skulder	10	-
Kortfristiga skulder koncernföretag	29 944	29 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290	530
Summa kortfristiga skulder	30 366	30 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	404 836	405 482

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 2024, 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 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.

Delårsrapport för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 13 maj 2025.

Stockholm den 13 maj 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 delårsrapport är sådan information som Backaheden Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 13 maj 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-08-19	Halvårsrapport
2025-11-18	Delårsrapport Q3

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