

# BACKAHEDEN

FASTIGHETSAB

Delårsrapport  
1 januari – 31 mars

# 2024



## PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2024

- Koncernens hyresintäkter inklusive service-intäkter, under perioden uppgick till 17 477 (13 218) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 13 841 (10 279) tkr.
- Periodens resultat<sup>1</sup> uppgick till 6 543 (2 534) tkr.

<sup>1</sup> 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 Hyresgäst Anpassningarna i fastigheten Hede 3:122 och lokalerna förväntas bli klara successivt under året, med slutbesiktning under sista kvartalet 2024.

Arbetet med färdigställandet av byggnationen på fastigheten Sparrhornet 3 i Varberg fortsätter på enligt plan, med beräknat tillträde för hyresgästen, Hedin Helsingborg Bil AB, under sista kvartalet 2024.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Den 27 februari upptogs ett byggnadskreditiv, avseende fastigheten, Sparrhornet 3, i Varberg om 55 000 tkr som löper till och med 30 maj 2025.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

På årsstämman den 2 april 2024 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>	<b>1 jan – 31 mar 2024</b>	<b>1 jan – 31 mar 2023</b>
Hyresintäkter, inklusive serviceintäkter	17 477	13 218
Driftnetto	13 841	10 279
Förvaltningsresultat	8 686	6 981
Resultat per aktie, kr	1,30	0,79
Marknadsvärde fastigheterna	1 019 342	837 000
Eget kapital per aktie, kr	94,14	125,87
Antal utestående aktier, stycken	5 042 942	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	5,55%	2,52%
Belåningsgrad, %	56,45%	54,84%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,26	3,92
Soliditet, %	43,24%	44,24%
Skuldsättningskvot	2,94	3,92
Överskottsgrad, %	79,20%	77,81%
NRV per aktie, kr	94,28	124,75
Fastigheternas direktavkastning, %	5,43%	4,92%

<sup>1</sup> Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,62 (2,17) kr och avkastning på eget kapital till 6,93 (6,93) %.

### FINANSIELL UTVECKLING

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

#### Fastigheten och hyresavtalen

Per 31 mars 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 31 mars 2024 till 1 019 342 tkr (837 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2024.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 390 (529) 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 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.

Räntekostnader uppgår till 3 955 (2 384) 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 31 mars 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.

<i>Belopp i tkr</i>	<b>2024-03-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Justerat hyresvärde	68 933	66 710
Vakans	-	-
<b>Hyresintäkter</b>	<b>68 933</b>	<b>66 710</b>
Fastighetsomkostnader	-10 450	-10 640
<b>Driftöverskott</b>	<b>58 483</b>	<b>56 071</b>
Central administration	-3 659	-3 659
Finansnetto	-18 138	-18 097
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>36 686</b>	<b>34 314</b>
Ingående antal aktier, st	5 042 942	5 042 942
Nya aktier, st	-	-
Utgående antal aktier, st	5 042 942	5 042 942
Långsiktig intjäning per aktie, kr	7,27	6,80

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>1 jan – 31 mar 2024</b>	<b>1 jan – 31 mar 2023</b>
Hysesintäkter	15 047	11 208
Serviceintäkter	2 430	2 010
Drift- och underhållskostnader	-3 253	-2 695
Fastighetsskatt	-383	-244
<b>Driftnetto</b>	<b>13 841</b>	<b>10 279</b>
Administrationskostnader	-965	-625
Finansiella intäkter	8	1
Finansiella kostnader	-4 198	-2 674
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 686</b>	<b>6 981</b>
Värdeförändringar		
Fastigheter, orealiserade	-1 354	-1 069
Räntederivat, orealiserade	83	-3 527
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7 415</b>	<b>2 385</b>
Aktuell skatt	-523	-
Uppskjuten skatt	-349	149
<b>Periodens resultat</b>	<b>6 543</b>	<b>2 534</b>
Resultat per aktie, kr <sup>1</sup>	1,30	0,79
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 043	3 210

<sup>1</sup> Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,62 (2,17) kr.

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 mar 2024</b>	<b>31 dec 2023</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 019 342	983 467
Maskiner och inventarier	102	108
Derivatinstrument	25 638	25 555
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 045 083</b>	<b>1 009 130</b>
Kundfordringar	256	165
Övriga kortfristiga fordringar	11 251	5 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 633	3 572
Likvida medel	35 745	51 063
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>52 885</b>	<b>60 536</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 097 968</b>	<b>1 069 666</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	474 719	468 365
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>474 719</b>	<b>468 365</b>
Upplåning	572 507	542 207
Uppskjutna skatteskulder	26 387	26 038
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>598 895</b>	<b>568 246</b>
Leverantörsskulder	1 947	2 594
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 114	1 114
Övriga kortfristiga skulder	88	6 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 206	23 145
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 354</b>	<b>33 056</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>623 249</b>	<b>601 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 097 968</b>	<b>1 069 666</b>

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<b>Belopp i tusentals kronor, tkr</b>	<b>1 jan – 31 mar 2024</b>	<b>1 jan – 31 mar 2023</b>
Förvaltningsresultat	8 686	6 981
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	246	208
Betald skatt	-523	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>8 409</b>	<b>7 189</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-91	33
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-7 576	-1 772
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-648	-952
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 939	-846
<b>Total förändring i rörelsekapitalet</b>	<b>-10 254</b>	<b>-3 537</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 845</b>	<b>3 652</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investering i fastighet	-37 229	-1 070
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-37 229</b>	<b>-1 070</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	30 492	-
Amortering av lån	-432	-
Utdelning	-6 304	-6 035
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>23 756</b>	<b>-6 035</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-15 318</b>	<b>-3 453</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>51 063</b>	<b>34 862</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>35 745</b>	<b>31 409</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	1 jan – 31 mar 2024	1 jan – 31 mar 2023
Nettoomsättning	247	256
Administrationskostnader	-898	-583
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-651</b>	<b>-327</b>
Finansiella kostnader	-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-651</b>	<b>-327</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-651</b>	<b>-327</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-651</b>	<b>-327</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	390 189	390 189
Uppskjuten skattefordran	4 028	4 028
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>394 217</b>	<b>394 217</b>
Fordringar hos koncernföretag	156	3 022
Övriga kortfristiga fordringar	6 072	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	650	1 187
Kassa och Bank	1 019	6 327
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 897</b>	<b>11 384</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>402 114</b>	<b>405 601</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	362 750	363 590
<b>Eget kapital</b>	<b>362 750</b>	<b>363 590</b>
Leverantörsskulder	103	333
Övriga kortfristiga skulder	-	6 114
Kortfristiga skulder koncernföretag	38 967	34 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	294	597
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>39 364</b>	<b>42 011</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>402 114</b>	<b>405 601</b>

## 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 fastighetens 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

### **Fastighetens direktavkastning**

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens 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.

Delårsrapporten för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 14 maj 2024.

Stockholm den 14 maj 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 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 14 maj 2024.

## KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-08-20 Halvårsrapport  
2024-11-19 Delårsrapport Q3

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager  
Mail: [johan.askogh@paretosec.com](mailto: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](http://www.backaheden.se)