

BACKAHEDEN

FASTIGHETSAB

Halvårsrapport
1 januari – 30 juni

2025



PERIODEN 1 JANUARI – 30 JUNI 2025

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter, under perioden uppgick till 39 688 (33 595) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 34 667 (28 418) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till 8 378 (4 810) tkr.

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2025

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 18 835 (16 118) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 17 293 (14 576) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till 4 262 (-1 733) 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

Koncernens resultat och kassaflöde har utvecklats i linje med förväntningarna. Trots ett högre ränteläge har bolaget levererat ett starkt första halvår, vilket främst beror på inflationsskyddade hyresintäkter och att en stor del av lånefinansieringen löper med fasta ränta.

Företaget har ett tydligt fokus på den kommande refinansieringen av sitt banklån hos Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale) på 459 miljoner kronor, som förfaller i december 2025. För att hantera det förändrade ränteläget har bolaget stärkt sin finansiella ställning genom att fortsätta optimera balansräkningen, dels genom hyresgästanpassningar och nyuthyrningar som ökar intäkterna, dels genom att balansera vinsterna från de senaste två räkenskapsåren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett under periodens utgång.

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 2025	Apr – jun 2025	Jan – jun 2024	Apr – jun 2024
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter	39 688	18 835	33 595	16 118
Driftnetto	34 667	17 293	28 418	14 576
Förvaltningsresultat	23 019	11 828	17 819	9 132
Resultat per aktie, kr	1,66 ¹	0,85 ²	0,95 ¹	neg. ²
Marknadsvärde fastigheterna	1 092 300	1 092 300	1 045 949	1 045 949
Antal utestående aktier, st	5 042 942	5 042 942	5 042 942	5 042 942
Avkastning på eget kapital, %	3,36 ¹	3,40 ²	2,04 ¹	neg. ²
Belåningsgrad, %	54,63	54,63	57,03	57,03
Räntetäckningsgrad, ggr	3,92	3,97	3,21	3,17
Soliditet, %	43,44	43,44	41,88	41,88
Överskottsgrad, %	87,35	91,81	84,59	90,43
NRV per aktie, kr	105,14	105,14	94,49	94,49
Fastigheternas direktavkastning, %	6,35	6,33	5,43	5,57

¹ Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,93 (3,43) kr och avkastning på eget kapital till 7,93 (7,30) %.

² Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,93 (1,81) kr och avkastning på eget kapital till 7,78 (7,71) %.

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastigheterna och hyresavtalen

Per 30 juni 2025 uppgick bolagets uthyrningsgrad till 98%. 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 år 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 30 juni 2025

till 1 092 300 tkr (1 045 949) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2025.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 311 (378) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 2 april 2025 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 färdigställandet av Sparrhornet 3 slutplacerades byggnadskreditivet. Bolaget har nu en extern finansiering hos Swedbank om 53 693 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 8 085 (8 309) tkr för perioden. Låneavtalen innehåller sedvanliga konvencionvillkor 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 2024 under inflytande från Stenhus Fastigheter i Norden AB då ägarandelen uppgår till ca 83 (81) %, 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 vakan- ser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsäg- ning 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 bo- lagets ledning risken för betydande intäktsbortfall som låg.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfas- tigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och risk- påslag. Samtliga dessa faktorer utgör således be- dömningar 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 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	2025-07-01	2025-04-01	2025-01-01
Justerat hyresvärde	77 256	77 256	77 256
Vakans	-	-	-
Hyresintäkter	77 256	77 256	77 256
Fastighetsomkostnader	-13 668	-13 253	-12 838
Driftöverskott	63 588	64 003	64 418
Central administration	-3 659	-3 659	-3 659
Finansnetto	-21 188	-18 737	-16 286
Förvaltningsresultat	38 740	41 606	44 472
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	7,68	8,25	8,82

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2025	Apr – jun 2025	Jan – jun 2024	Apr – jun 2024
Hysesintäkter	36 052	17 992	30 093	15 047
Serviceintäkter	3 636	843	3 502	1 071
Drift- och underhållskostnader	-4 357	-1 210	-4 515	-1 263
Fastighetsskatt	-664	-332	-662	-279
Driftnetto	34 667	17 293	28 418	14 576
Administrationskostnader	-2 984	-1 158	-1 924	-958
Finansiella intäkter	17	8	169	161
Finansiella kostnader	-8 681	-4 315	-8 844	-4 646
Förvaltningsresultat	23 019	11 828	17 819	9 133
Värdeförändringar, orealiserade	-5 696	-2 510	-9 457	-8 103
Räntederivat, orealiserade	-5 735	-2 977	-4 719	-4 802
Resultat före skatt	11 588	6 341	3 643	-3 772
Aktuell skatt	-3 750	-2 285	-523	0
Uppskjuten skatt	540	206	1 690	2 039
Periodens resultat	8 378	4 262	4 810	-1 733
Resultat per aktie, kr	1,66 ¹	0,85 ²	0,95 ¹	neg. ²
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 043	5 043	5 043	5 043

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,93 (3,43) kr.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,93 (1,81) kr.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 juni 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 092 300	1 092 300
Maskiner och inventarier	73	84
Derivatinstrument	5 091	10 826
Summa anläggningstillgångar	1 097 464	1 103 210
Kundfordringar	397	322
Övriga kortfristiga fordringar	1 079	3 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 256	4 773
Likvida medel	54 716	21 539
Summa omsättningstillgångar	61 448	30 325
SUMMA TILLGÅNGAR	1 158 912	1 133 535
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	503 484	495 106
Totalt eget kapital	503 484	495 106
Upplåning	81 840	136 867
Uppskjutna skatteskulder	31 826	32 366
Summa långfristiga skulder	113 666	168 233
Leverantörsskulder	4 590	1 000
Aktuell skatt	2 830	-
Kortfristig del av långfristiga skulder	514 276	459 896
Övriga kortfristiga skulder	90	1 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 975	7 190
Summa kortfristiga skulder	541 762	469 197
Summa skulder	655 428	638 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 158 912	1 133 535

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 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	-	-	8 378	8 378
Summa totalresultat 2025-06-30	-	-	8 378	8 378
Utgående eget kapital 2025-06-30	5 043	408 004	90 437	503 484

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – jun 2025	Apr – jun 2025	Jan – jun 2024	Apr – jun 2024
Förvaltningsresultat	23 019	11 828	17 819	9 132
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	501	246	502	256
Betald skatt	-630	-891	-523	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	22 890	11 183	17 798	9 388
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	-75	66	-38	53
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 840	2 944	-7 565	11
Ökning/minskning av leverantörsskulder	3 590	660	13 925	14 572
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	11 764	-4 730	-2 688	-748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 009	10 123	21 432	23 276
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investering i fastighet	-5 696	-2 510	-71 938	-34 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 696	-2 510	-71 938	-34 709
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	52 007	21 515
Amortering av lån	-1 136	-704	-865	-432
Utdelning	-	-	-6 304	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 136	-704	44 838	21 083
Periodens kassaflöde	33 177	6 909	-5 668	9 650
Likvida medel vid periodens början	21 539	47 807	51 063	35 745
Likvida medel vid periodens slut	54 716	54 716	45 395	45 395

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2025	Apr – jun 2025	Jan – jun 2024	Apr – jun 2024
Nettoomsättning	1 002	501	495	247
Administrationskostnader	-1 964	-965	-1 742	-844
Rörelseresultat	-962	-464	-1 248	-597
Finansiella intäkter	-	-	1	-
Finansiella kostnader	-1	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-963	-464	-1 247	-597
Resultat före skatt	-963	-464	-1 247	-597
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-963	-464	-1 247	-597

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 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	187	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 582	1 800
Kassa och Bank	1 819	277
Summa omsättningstillgångar	14 592	14 390
SUMMA TILLGÅNGAR	405 684	405 482
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	374 006	374 968
Eget kapital	374 006	374 968
Leverantörsskulder	1 382	40
Kortfristiga skulder koncernföretag	29 944	29 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	352	530
Summa kortfristiga skulder	31 678	30 514
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	405 684	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 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 räntetäkter 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.

Delårsrapporten för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 19 augusti 2025.

Stockholm den 19 augusti 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 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 19 augusti 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-11-18	Delårsrapport Q3
2026-02-17	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