



2024

**BOHO GROUP AB** (publ)

556975-7684  
Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm  
Info@bohogroup.se  
www.bohogroup.com



# EBITDA förbättrades med 31%

## JULI – SEPTEMBER 2024

Intäkterna från bolagets operatörsverksamhet Boho Club uppgick till 41 037 (37 331) TSEK motsvarande en tillväxt på 9,9%. I de totala intäkterna från operatörsverksamheten i det tredje kvartalet 2023 på 41 164 TSEK ingick även intäkter från lägenhetshotellet med 4 120 TSEK vilket avvecklades under hösten 2023.

Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 13 220 (22 940) TSEK och avser försäljning av tre lägenheter i Hacienda Collection.

Rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 11 973 (9 129) TSEK motsvarande en förbättring med 2 844 TSEK jämfört med föregående år.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till -5 781 (9 236) TSEK.

Bruttoresultatet förbättrades med 4 201 TSEK och uppgick till 13 787 (9 586) TSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till 2 121 (302) TSEK.

Resultatet per aktie för perioden 1 juli – 30 september 2024 uppgick till 0,04 (0,01) SEK.

## JANUARI – SEPTEMBER 2024

Intäkterna från bolagets operatörsverksamhet Boho Club uppgick till 83 047 (75 346) TSEK motsvarande en tillväxt på 10,2%. I de totala intäkterna från operatörsverksamheten i det tredje kvartalet 2023 på 83 559 TSEK ingick även intäkter från lägenhetshotellet med 8 213 TSEK vilket avvecklades under hösten 2023.

Intäkterna från avyttring av fastigheter uppgick under perioden till 54 481 (98 636) TSEK och avser försäljning av 12 lägenheter i Hacienda Collection.

Rörelseresultatet före avskrivningar (EBITDA) uppgick till 5 752 (3 319) TSEK motsvarande en förbättring med 2 433 TSEK jämfört med föregående år.

Bolagets kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick till 62 620 (60 369) TSEK. Kassaflödet har påverkats positivt av erhållen köpeskilling från tidigare redovisad försäljning av fastighet.

Bruttoresultatet förbättrades med 1 088 TSEK och uppgick till 9 020 (7 932) TSEK.

Resultatet efter skatt uppgick till -27 796 (-22 150) TSEK.

Resultatet per aktie för perioden 1 januari – 30 september 2024 uppgick till -0,48 (-0,38) SEK.

Redovisat eget kapital per den 30 september 2024 uppgick till 198 390 (223 135) TSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER DET TREDJE KVARTALET

I augusti hölls en extra bolagsstämma som beslutade om det tidigare kommunicerade namnbytet av bolaget från Quartiers Properties till Boho Group. Namnbytet görs för att reflektera Bolagets strategi att växa inom hotellsektorn, såväl som driftbolag som fastighetsbolag, och där konceptet och varumärket Boho Club är en grundpelare.

Vid den extra bolagsstämman den 8 augusti valdes även Fredrik Björklund in som ny styrelseledamot.

I september öppnades ett nytt wellnesscenter på bolagets befintliga hotellanläggning. Det nya wellnesscentret kommer att bidra till att minska de naturliga säsongsvariationerna och bidra positivt till intäkter och vinst.

## HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.



# BOHO GROUP *i korthet*

## VERKSAMHET

Boho Group har specialiserat sig på att skapa unika hotellupplevelser i premiumklassen.

Med rötterna i nordisk designtradition och en passion för enastående service, levererar Boho Group hotell som inte bara lockar gäster från hela världen utan även uppskattas av den lokala befolkningen i Spanien. Vårt framgångsrika koncept, Boho Club, är mer än bara ett hotell—det är en livsstilsdestination som sömlöst förenar boende och kulinariska upplevelser, och skapar både kontinuerliga intäkter och långsiktig tillväxt.

Vår filosofi bygger på övertygelsen att starka upplevelser och meningsfulla relationer är centrala delar av ett rikt liv. Vi strävar efter att erbjuda våra kunder en unik kombination av båda—oförglömliga ögonblick och djupa band.

Vår vision är att varje besök hos oss ska berika våra gäster och skapa värdefulla minnen som varar länge.

Vår ambition är att växa Boho Club till ett internationellt varumärke som förknippas med lyx och unika upplevelser. Vi satsar på att stärka vår position i Marbella, vår hemstad, där vi redan erbjuder minnesvärda ögonblick för våra gäster. Samtidigt arbetar vi aktivt med att expandera till andra områden som liknar Marbella, både i sina egenskaper och i sin målgrupp – platser som attraherar en sofistikerad och upplevelsesökande publik.

Med denna expansionsstrategi vill vi ge våra aktieägare tillgång till en unik investeringsmöjlighet för de som söker långsiktig värdetillväxt och stabil avkastning.

*– Boho Groups vision är att varje besök hos oss ska berika våra gäster och skapa värdefulla minnen som varar länge*



# Finansiella NYCKELTAL

Under det tredje kvartalet växte bolagets kärnverksamhet, hotell- och restaurangverksamheten Boho Club med närmare 10% och nådde för första gången över 100 mkr i intäkter under 12 månader.

EBITDA rullande 12 uppgick till 20,3 mkr motsvarande en rörelsemarginal på 20%.

Projektutvecklingen avser idag endast försäljning av lägenheter. Under det tredje kvartalet såldes tre lägenheter och vid utgången av kvartalet fanns åtta lägenheter kvar.

|                           | Kvartal 3 2024 | Kvartal 2 2024 | Kvartal 1 2024 | Kvartal 4 2023 | Kvartal 3 2023 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Boho Club</b>          |                |                |                |                |                |
| Bokfört värde fastighet   | 309 496        | 302 216        | 299 362        | 289 374        | 300 982        |
| Marknadsvärde fastighet*  | 487 007        | 489 572        | 496 704        | 469 982        | 470 526        |
| Intäkter rullande 12      | 100 449        | 96 512         | 96 176         | 93 300         | 93 000         |
| Tillväxt                  | 4%             | 0%             | 3%             | 0%             | 9%             |
| EBITDA rullande 12        | 20 343         | 13 370         | 14 558         | 14 500         | 13 800         |
| EBITDA marginal           | 20%            | 14%            | 15%            | 16%            | 15%            |
| Tillväxt EBITDA           | 52%            | -8%            | 0%             | 6%             | 6%             |
| <b>Projektutveckling</b>  |                |                |                |                |                |
| Försäljning fastigheter   | 13 220         | 27 298         | 13 463         | 131 750        | 22 940         |
| Bokfört värde fastigheter | 17 618         | 28 860         | 54 053         | 63 602         | 131 422        |
| <b>Balansräkning</b>      |                |                |                |                |                |
| Soliditet bokförda värden | 46%            | 46%            | 45%            | 46%            | 45%            |
| Soliditet marknadsvärden  | 79%            | 85%            | 79%            | 75%            | 86%            |
| Lånekvot                  | 33%            | 27%            | 38%            | 35%            | 33%            |

\* Senaste externa värdering utförd per 31 mars 2024 av Savills Aguirre Newman i enlighet med RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

# VD har ordet

## KÄRA AKTIEÄGARE,

Tredje kvartalet är alltid en intensiv period för oss på Boho Group, och i år har det verkligen visat sig vara vårt viktigaste kvartal. Under sommarmånaderna möttes vi av en stor tillströmning av gäster, och vår förmåga att hantera dessa volymer har varit avgörande för att nå våra högt satta försäljningsmål. Jag är stolt över att se att vår organisation har hållit måttet på alla nivåer och klarat av de påfrestningar som ett fullbokat Boho Club medför. Tack vare vårt fokus på effektivitet har vi lyckats förbättra vår EBITDA med hela 31 % jämfört med föregående år, och vi ser nu en rullande EBITDA-marginal på 20 %, en ökning från 14 % förra kvartalet.

Vi har också sett stor framgång med lanseringen av Bohis bar och öppningen av Ashiana Wellness Center. Mottagandet har varit mycket positivt, vilket visar att dessa nya investeringar, som påverkat kassaflödet negativt under kvartalet, kommer att stärka vår omsättning framgent och ytterligare förbättra kundupplevelsen. Dessa satsningar är exempel på hur vi kontinuerligt arbetar för att skapa en komplett upplevelse för våra gäster och stärka Boho Club som varumärke.

Tomterna vid vårt lyxhotell Boho Club i Marbella har stor potential för kraftigt ökade byggrätter. Vi har arbetat intensivt och i nära samarbete med Marbellas kommun och Junta de Andalucía för att detaljplanera våra tomter i syfte att möjliggöra byggandet av cirka 28.400 m<sup>2</sup> hotellyta. Under det tredje kvartalet har processen tagit stora steg framåt. I en tekniskt komplicerad process har de administrativa tidsfristerna och de uppsatta stadsmålen uppfyllts.

Denna expansion är en viktig del av vår långsiktiga värdetillväxt där vi estimerar att värdet av de nya byggrätterna motsvarar cirka 15 SEK per stamaktie vid erhållen detaljplanering. Det tillkommer därutöver ytterligare värden genom bland annat projekteringen och utvecklingen av projektet. Vi hoppas kunna återkomma med fler uppdateringar inom en snar framtid.

När vi nu går in i lågsäsongen fortsätter vi med samma engagemang och passion för att utveckla Boho Group. Fokus kommer att ligga på att förbereda för nästa års sommarsäsong genom att utöka vårt restaurangutbud och stärka vår position lokalt samt utforska möjligheter på andra marknader. Marbella är en stark och attraktiv destination, och Boho Club är redo att växa vidare och befästa sin plats som en destination i världsklass.

*Med vänliga hälsningar,  
Andreas Bonnier VD Boho Group*



– Denna expansion är en viktig del av vår långsiktiga värdetillväxt där vi estimerar att värdet av de nya byggrätterna motsvarar cirka 15 SEK per stamaktie vid erhållen detaljplanering.

Andreas Bonnier, VD Boho Group

# KOMMENTARER *till perioden*

Rapporten har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Se årsredovisning 2023 för fullständiga redovisningsprinciper.

## RESULTAT JULI – SEPTEMBER

Nettoomsättningen i tredje kvartalet uppgick till 54 257 (64 104) TSEK. Omsättningen från avyttring av fastigheter uppgick till 13 220 (22 940) TSEK och avsåg tre lägenheter i Hacienda Collection. Intäkterna från operatörsverksamheten uppgick till 41 037 (41 164) TSEK. Bruttoresultatet uppgick till 13 787 (9 586) TSEK.

## KASSAFLÖDE OCH FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 46% (45%). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 221 697 (261 728) TSEK. Räntebärande skulder redovisas med avdrag för kapitaliserade finansieringskost-

nader med 6 651 (9 202) TSEK. Lånekvoten uppgick till 32,97% (33,24%).

Koncernens likvida medel uppgick den 30 september till 49 644 (26 506) TSEK.

Kassaflödet från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter uppgick under tredje kvartalet till -5 781 (9 236) TSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -12 868 (-2 153) TSEK.

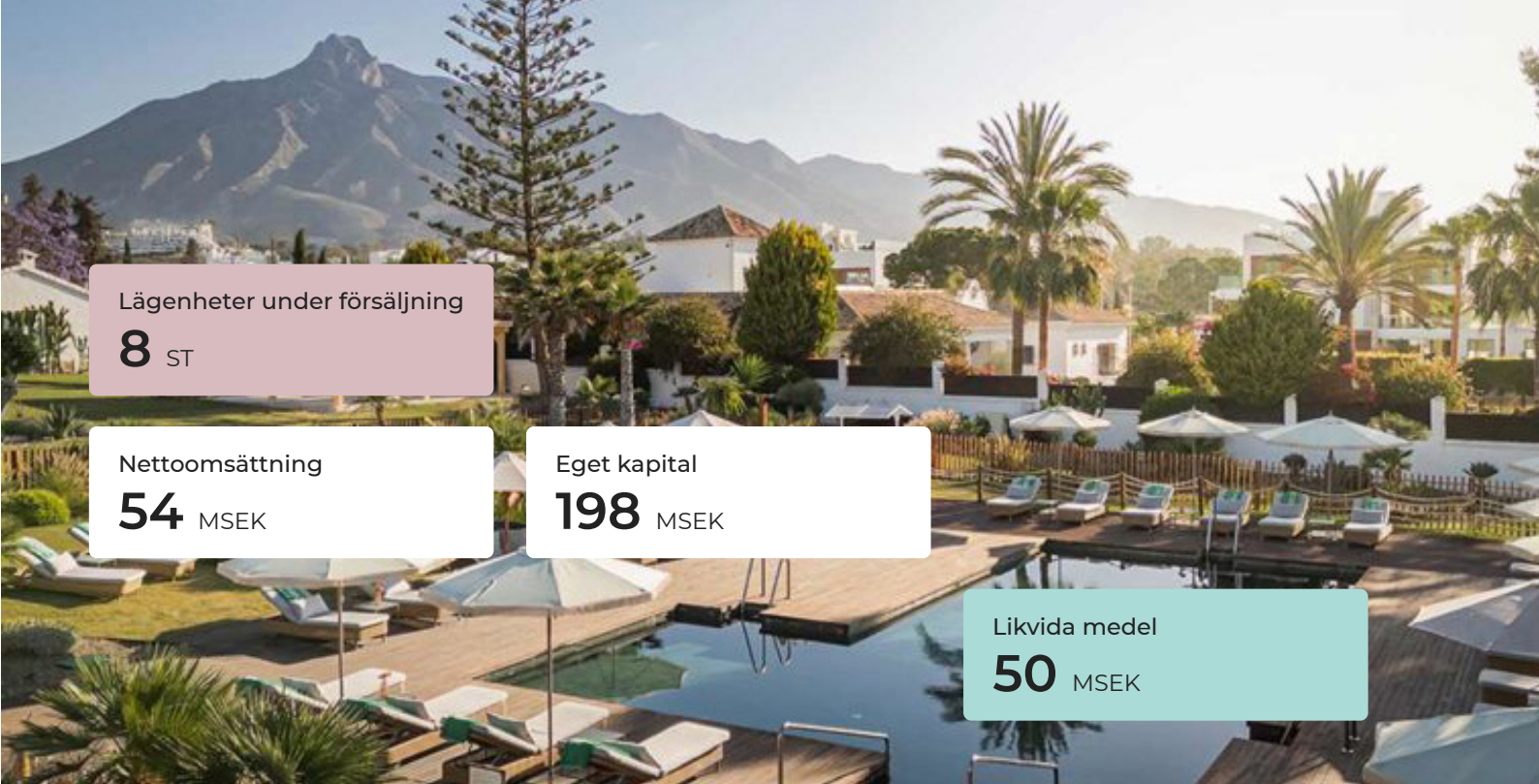
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4 852 (-6 608) TSEK och utgjordes främst av amorteringar på lån. Utdelning på preferensaktien har lämnats om 1 625 (0) TSEK. Ackumulerad ej utbetald utdelning, inestående belopp, uppgick per den 30 september 2024 till 28 197 TSEK, inklusive uppräknings med en räntesats om 12% per år på ej utbetalt belopp.

# ÄGARLISTA *top 10* – 30 SEPTEMBER 2024

| #  | ÄGARE                              | Stamaktier | Preferensaktier | Kapital | Röster  |
|----|------------------------------------|------------|-----------------|---------|---------|
| 1  | House of K Holding Limited         | 10 069 442 | 1 000 000       | 17,17%  | 17,45%  |
| 2  | Fastighets Aktiebolag Bränneröd    | 7 299 000  | 70 000          | 11,43%  | 12,65%  |
| 3  | Rocet AB                           | 5 868 922  | 0               | 9,10%   | 10,17%  |
| 4  | Egonomics AB                       | 5 050 000  | 0               | 7,83%   | 8,75%   |
| 5  | Bosmac Invest AB                   | 4 085 110  | 0               | 6,34%   | 7,08%   |
| 6  | LMK Stiftelsen                     | 3 500 000  | 1 054 000       | 7,06%   | 6,07%   |
| 7  | SIX SIS AG                         | 3 244 847  | 0               | 5,03%   | 5,62%   |
| 8  | Bernt Lundberg Fastigheter Lund AB | 2 426 372  | 0               | 3,76%   | 4,21%   |
| 9  | Avanza Pension                     | 1 952 056  | 614 197         | 3,98%   | 3,38%   |
| 10 | CS Client Omnibus ACC              | 1 451 705  | 10 000          | 2,27%   | 2,52%   |
|    | Other                              | 12 749 551 | 4 021 671       | 26,02%  | 22,10%  |
|    | Total                              | 57 697 005 | 6 769 868       | 100,00% | 100,00% |

Källa: Euroclear





Lägenheter under försäljning

**8** ST

Nettoomsättning

**54** MSEK

Eget kapital

**198** MSEK

Likvida medel

**50** MSEK

## FASTIGHETER

Som rörelsefastighet redovisas hotellfastigheten Boho Club. Investeringar i fastigheten uppgick under perioden till 11 679 (2 010) TSEK. Investeringarna avser framförallt expansion av anläggningen med ett wellness- retreatcenter.

Som projektfastigheter redovisas fastighetsutvecklingsprojekt i anslutning till Boho Club samt 11 lägenheter som är under försäljning.

Under perioden uppgick investeringar i projektfastigheter till 0 (2 810) TSEK.

## AKTIER

Boho Group har två utstående aktieslag i form av stamaktier och en preferensaktieserie. Stam- och preferensaktierna i Boho Group handlas sedan den 21 juni 2017 på Nasdaq First North Stockholm. Marknadsvärdet på bolagets stamaktier uppgick per den 30 september 2024 till 591 MSEK, baserat på en stängningskurs för aktien om 10,25 SEK. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning motsvarande 0,96 SEK per aktie som utbetalas kvartalsvis. Under perioden juni 2020 till juni 2023 betalades ingen utdelning ut. Utdelningen återupptogs i Q3 2023.

## TECKNINGSOPTIONER

Per den 30 september fanns inga utestående teckningsoptioner.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden 1 juli - 30 september till 0 (451) TSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -4 466 (548) TSEK.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick under perioden 1 januari - 30 september till 140 (1 419) TSEK. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -16 144 (-2 494) TSEK. Moderbolagets finansiella nettokassa uppgick per den 30 september till 2 254 (-1 558) TSEK. Eget kapital uppgick till 323 582 (275 052) TSEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER DET TREDJE KVARTALET

I augusti hölls en extra bolagsstämma som beslutade om det tidigare kommunicerade namnbytet av bolaget från Quartiers Properties till Boho Group. Namnbytet görs för att reflektera Bolagets strategi att växa inom hotellsektorn, såväl som driftbolag som fastighetsbolag, och där konceptet och varumärket Boho Club är en grundpelare.

Vid den extra bolagsstämman den 8 augusti valdes även Fredrik Björklund in som ny styrelseledamot.

I september öppnades ett nytt wellnesscenter på bolagets befintliga hotellanläggningen. Det nya wellnesscentret kommer att bidra till att minska de naturliga säsongsvariationerna och bidra positivt till intäkter och vinst.

## HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Boho Group är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. För information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer hänvisas till årsredovisningen för 2023. Den beskrivningen är fortsatt relevant.

## REVISOR

PwC är bolagets revisor. Henrik Boman är ansvarig auktoriserad revisor. Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## NÄSTA RAPPORTDATUM OCH FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2025-02-20

Delårsrapport jan-mar 2025-02-15

Delårsrapport apr-jun 2025-07-18

## CERTIFIED ADVISER

Bolagets Certified Adviser är Mangold Fondkommission AB. Mangold nås på telefonnummer 08-503 015 50 eller e-post [ca@mangold.se](mailto:ca@mangold.se).

## STYRELSENS & VD:S INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 8 november 2024

Jörgen Cederholm, styrelseordförande

Merja Rahkola, styrelseledamot

Raouf Lotfi, styrelseledamot

Fredrik Björklund, styrelseledamot

Andreas Bonnier, verkställande direktör





# FINANSIELL INFORMATION

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING I *sammandrag*

| BELOPP TUSENTALS KRONOR                                     | Kv3 2024       | Kv3 2023       | 1 jan - 30 sep 2024 | 1 jan - 30 sep 2023 | Helår 2023     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Avyttring fastigheter                                       | 13 220         | 22 940         | 54 481              | 98 636              | 230 386        |
| Intäkter operatörsverksamhet                                | 41 037         | 41 164         | 83 047              | 83 559              | 99 404         |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                | <b>54 257</b>  | <b>64 104</b>  | <b>137 528</b>      | <b>182 195</b>      | <b>329 789</b> |
| Kostnad sålda fastigheter                                   | -12 115        | -21 916        | -51 976             | -95 245             | 163 167        |
| Driftskostnader                                             | -28 355        | -32 602        | -76 532             | -79 018             | 103 374        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                            | <b>-40 470</b> | <b>-54 518</b> | <b>-128 508</b>     | <b>-174 263</b>     | <b>266 541</b> |
| <b>Bruttoresultat</b>                                       | <b>13 787</b>  | <b>9 586</b>   | <b>9 020</b>        | <b>7 932</b>        | <b>63 248</b>  |
| Central administration                                      | -4 733         | -3 146         | -11 564             | -12 982             | 19 521         |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader                        | 17             | 26             | 52                  | 80                  | 113            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                      | <b>9 071</b>   | <b>6 466</b>   | <b>-2 492</b>       | <b>-4 970</b>       | <b>43 840</b>  |
| varav rörelseresultat före avskrivningar EBITDA             | 11 973         | 9 129          | 5 752               | 3 319               | 54 783         |
| Resultat från finansiella poster                            | -6 745         | -6 342         | -26 506             | -18 446             | 25 022         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | <b>2 326</b>   | <b>124</b>     | <b>-28 998</b>      | <b>-23 416</b>      | <b>18 818</b>  |
| Inkomstskatt                                                | -205           | 177            | 1 202               | 1 266               | 12 190         |
| <b>Periodens resultat</b>                                   | <b>2 121</b>   | <b>302</b>     | <b>-27 796</b>      | <b>-22 150</b>      | <b>6 628</b>   |
| <b>Resultat per stamaktie före och efter utspädning SEK</b> | <b>0,04</b>    | <b>0,01</b>    | <b>-0,48</b>        | <b>-0,38</b>        | <b>0,03</b>    |
| Antal utestående stamaktier vid periodens utgång            | 57 697 005     | 57 697 005     | 57 697 005          | 57 697 005          | 57 697 005     |
| Genomsnittligt antal stamaktier före utspädning             | 57 697 005     | 57 697 005     | 57 697 005          | 57 697 005          | 57 697 005     |
| Genomsnittligt antal stamaktier efter utspädning            | 57 697 005     | 57 697 005     | 57 697 005          | 57 697 005          | 57 697 005     |

## KONCERNENS RAPPORT *över* TOTALRESULTATET

| BELOPP I TUSENTALS KRONOR                        | Kv3 2024      | Kv3 2023      | 1 jan - 30 sep 2024 | 1 jan - 30 sep 2023 | Helår 2023   |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|---------------------|--------------|
| <b>Periodens resultat</b>                        | <b>2 121</b>  | <b>302</b>    | <b>-27 976</b>      | <b>-22 150</b>      | <b>6 628</b> |
| Övrigt totalresultat                             | 0             | 0             | 0                   | 0                   | 0            |
| Omräkningsdifferenser avseende utlandsverksamhet | -7 454        | -5 317        | -5 783              | 4 904               | -3 667       |
| <b>Periodens totalresultat</b>                   | <b>-5 333</b> | <b>-5 014</b> | <b>-33 579</b>      | <b>-17 244</b>      | <b>2 961</b> |

# KONCERNENS BALANSRÄKNING *i sammandrag*

| BELOPP I TUSENTALS KRONOR                                         | 2024-09-30     | 2023-09-30     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                                                 |                |                |                |
| Rörelsefastigheter                                                | 264 335        | 325 533        | 242 751        |
| Nyttjanderättstillgångar, inventarier, verktyg och installationer | 18 326         | 19 631         | 18 431         |
| Projektfastigheter                                                | 64 947         | 106 871        | 110 225        |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde              | 7 537          | 1 690          | 8 581          |
| Omsättningstillgångar                                             | 28 732         | 20 792         | 98 940         |
| Likvida medel                                                     | 49 644         | 26 506         | 37 168         |
| <b>Summa tillgångar</b>                                           | <b>433 521</b> | <b>501 023</b> | <b>516 096</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                                   |                |                |                |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare             | 198 390        | 223 135        | 238 468        |
| Uppskjuten skatteskuld                                            | 3 948          | 12 416         | 9 026          |
| Räntebärande skulder                                              | 215 047        | 252 527        | 223 579        |
| Leverantörsskulder                                                | 7 235          | 4 958          | 4 878          |
| Övriga skulder                                                    | 8 832          | 7 927          | 39 458         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                      | 69             | 60             | 689            |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                             | <b>433 521</b> | <b>501 023</b> | <b>516 096</b> |

## KONCERNENS *förändringar* I EGET KAPITAL

| BELOPP I TUSENTALS KRONOR             | Eget kapital hänförligt til moderbolagets ägare |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Ingående balans per 2023-01-01</b> | <b>240 380</b>                                  |
| Periodens resultat                    | -22 150                                         |
| Utdelning preferensaktier             | 0                                               |
| Omräkningsdifferenser                 | 4 904                                           |
| <b>Utgående balans per 2023-09-30</b> | <b>223 135</b>                                  |
| <b>Ingående balans per 2024-01-01</b> | <b>238 467</b>                                  |
| Periodens resultat                    | -27 796                                         |
| Utdelning preferensaktier             | -6 499                                          |
| Omräkningsdifferenser                 | -5 782                                          |
| <b>Utgående balans per 2024-09-30</b> | <b>198 390</b>                                  |



# KONCERNENS *kassaflödesanalys*

| BELOPP I TUSENTALS KRONOR                                                                 | Kv3 2024       | Kv3 2023       | 1 jan - 30 sep 2024 | 1 jan - 30 sep 2023 | Helår 2023     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------|
| <b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>                                    |                |                |                     |                     |                |
| Rörelseresultat                                                                           | 9 090          | 6 514          | -2 438              | -4 889              | 43 727         |
| Varav resultat från avyttring av fastigheter                                              | -1 105         | -1 024         | -2 505              | -3 391              | -67 218        |
| Av- och nedskrivningar                                                                    | 2 902          | 2 662          | 8 243               | 8 288               | 10 943         |
| Övriga värdejusteringar                                                                   | -104           | 0              | 7 978               | 0                   | -442           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                                 | 0              | 1              | 4                   | 1                   | 15             |
| Erlagd ränta (hänförlig till finansieringsverksamheten)                                   | -6 775         | -6 712         | -20 000             | -17 680             | -24 950        |
| Betald skatt                                                                              | -13 365        | -5 095         | -20 824             | -5 095              | -24 662        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>         | <b>-9 357</b>  | <b>-3 654</b>  | <b>-29 542</b>      | <b>-22 766</b>      | <b>-62 587</b> |
| <b><i>Förändringar i rörelsekapital</i></b>                                               |                |                |                     |                     |                |
| Investeringar i projektfastigheter                                                        | 0              | -2 810         | 0                   | -4 494              | -4 716         |
| Försäljning av projektfastigheter                                                         | 12 424         | -190           | 50 841              | 18 389              | 27 724         |
| Förändring av rörelsefordringar och skulder                                               | -8 848         | -3 586         | 41 321              | -4 333              | 47 367         |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>                                                 | <b>3 576</b>   | <b>-6 586</b>  | <b>92 162</b>       | <b>9 562</b>        | <b>70 375</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                           | <b>-5 781</b>  | <b>-10 240</b> | <b>62 620</b>       | <b>-13 204</b>      | <b>7 788</b>   |
| Avyttring av rörelsefastigheter                                                           | 0              | 19 476         | 0                   | 73 573              | 86 607         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten inklusive avyttring av rörelsefastigheter</b> | <b>-5 781</b>  | <b>9 236</b>   | <b>62 620</b>       | <b>60 369</b>       | <b>94 395</b>  |
| <b><i>Kassaflöde från övrig investeringsverksamhet</i></b>                                |                |                |                     |                     |                |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                         | -334           | 0              | -6 934              | 0                   | -6 449         |
| Förvärv och investeringar i rörelsefastigheter                                            | -11 679        | -2 010         | -22 610             | -21 638             | -22 037        |
| Investeringar i maskiner och inventarier                                                  | -855           | -143           | -1 408              | -1 182              | -1 210         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                           | <b>-12 868</b> | <b>-2 153</b>  | <b>-30 952</b>      | <b>-22 820</b>      | <b>-29 696</b> |
| <b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>                                   |                |                |                     |                     |                |
| Amortering av lån                                                                         | -3 227         | -6 608         | -14 928             | -30 576             | -44 705        |
| Utbetald utdelning preferensaktieägare                                                    | -1 625         | 0              | -4 875              | 0                   | -1 625         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                          | <b>-4 852</b>  | <b>-6 608</b>  | <b>-19 803</b>      | <b>-30 576</b>      | <b>-46 330</b> |
| Periodens kassaflöde                                                                      | -23 501        | 475            | 11 865              | 6 973               | 18 369         |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                                 | <b>73 324</b>  | <b>26 434</b>  | <b>37 167</b>       | <b>18 905</b>       | <b>18 905</b>  |
| Kursdifferens i likvida medel                                                             | -179           | -403           | 612                 | 628                 | -105           |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                                   | <b>49 644</b>  | <b>26 506</b>  | <b>49 644</b>       | <b>26 506</b>       | <b>37 168</b>  |

# MODERBOLAGETS SIFFROR *i sammandrag*

| RESULTATRÄKNING<br>(belopp i tusentals kronor) | Kv3 2024      | Kv3 2023   | 1 jan - 30 sep<br>2024 | 1 jan - 30<br>sep 2023 | Helår 2023    |
|------------------------------------------------|---------------|------------|------------------------|------------------------|---------------|
| Rörelsens intäkter                             | 0             | 451        | 140                    | 1 419                  | 2 924         |
| Rörelsens kostnader                            | -3 155        | -641       | -6 780                 | -3 541                 | -5 852        |
| Rörelseresultat                                | -3 155        | -190       | -6 640                 | -2 122                 | -2 928        |
| Resultat från finansiella poster               | -1 311        | 738        | -9 504                 | -372                   | 76 574        |
| <b>Resultat före skatt</b>                     | <b>-4 466</b> | <b>548</b> | <b>-16 144</b>         | <b>-2 494</b>          | <b>73 646</b> |
| Skatt                                          | -92           | 0          | -92                    | 0                      | 0             |
| <b>Periodens resultat</b>                      | <b>-4 558</b> | <b>548</b> | <b>-16 236</b>         | <b>-2 494</b>          | <b>73 646</b> |

## Kommentarer till resultaträkningen

Moderbolagets rapport över totalresultat överensstämmer med periodens resultat. Moderbolagets verksamhet består främst av förvaltning av de investeringar moderbolaget har i dotterbolagen samt finansieringsverksamhet. Rörelsens intäkter avser till övervägande del fakturering av tjänster till dotterbolag samt i mindre omfattning fakturering för tjänster till externa bolag.

| BALANSRÄKNING (belopp i tusentals kronor)     | 2024-09-30     | 2023-09-30     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |                |                |                |
| Materiella anläggningstillgångar              | 2 286          | 2 286          | 2 286          |
| Andelar i koncernföretag                      | 318 377        | 279 228        | 289 153        |
| Långfristiga fordringar till koncernbolag     | 14 354         | 0              | 66 576         |
| Andra långfristiga fordringar och placeringar | 7 537          | 1 700          | 8 580          |
| Omsättningstillgångar                         | 5 265          | 5 095          | 289            |
| Likvida medel                                 | 6 667          | 9 281          | 2 410          |
| <b>Summa tillgångar</b>                       | <b>354 486</b> | <b>297 590</b> | <b>369 295</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |                |                |                |
| Eget kapital                                  | 323 582        | 275 052        | 346 317        |
| Skulder till koncernbolag                     | 14 698         | 13 397         | 9 739          |
| Övriga långfristiga skulder                   | 8 921          | 7 723          | 8 211          |
| Övriga kortfristiga skulder                   | 7 285          | 1 418          | 5 028          |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>         | <b>354 486</b> | <b>297 590</b> | <b>369 295</b> |

# KOMMENTARER *till perioden*

## SEGMENTSREDOVISNING

Verksamhetens resultat mäts uppdelat på operatörsverksamhet, som idag utgörs av Boho Club samt fastighetsutveckling. Central administration och affärsutvecklingskostnader kopplade till nya projekt redovisas tillsammans under övrigt.

|                        | Operatörs-<br>verksamhet | Projekt-<br>utveckling | Övrigt        | Totalt       | Operatörs-<br>verksamhet | Projekt-<br>utveckling | Övrigt        | Totalt       |
|------------------------|--------------------------|------------------------|---------------|--------------|--------------------------|------------------------|---------------|--------------|
|                        | Kv3 2024                 |                        |               |              | Kv3 2023                 |                        |               |              |
| Intäkter               | 41 037                   | 13 220                 | 0             | 54 257       | 41 164                   | 22 940                 | 0             | 64 104       |
| Rörelsekostnader       | -25 453                  | -12 115                | -4 716        | -42 284      | -29 938                  | -21 916                | -3 122        | -54 976      |
| EBITDA                 | 15 584                   | 1 105                  | -4 716        | 11 973       | 11 226                   | 1 024                  | -3 122        | 9 129        |
| Av- och nedskrivningar | -2 902                   | 0                      | 0             | -2 902       | -2 662                   | 0                      | 0             | -2 662       |
| <b>Rörelseresultat</b> | <b>12 682</b>            | <b>1 105</b>           | <b>-4 716</b> | <b>9 071</b> | <b>8 564</b>             | <b>1 024</b>           | <b>-3 122</b> | <b>6 466</b> |

## RÄNTEBÄRANDER SKULDER

|                                                | 2024-09-30     | 2023-09-30     | 2023-12-31     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Långfristiga</b>                            |                |                |                |
| Fastighetslån                                  | 6 848          | 34 489         | 19 523         |
| Investeringslån                                | 203 400        | 213 351        | 199 728        |
| Kapitaliserad finansieringskostnader           | -2 439         | -4 990         | -4 041         |
| <b>Summa långsiktiga räntebärande skulder</b>  | <b>207 809</b> | <b>242 850</b> | <b>215 210</b> |
| <b>Kortfristiga</b>                            |                |                |                |
| Fastighetslån                                  | 2 203          | 5 716          | 3 963          |
| Leasingskuld                                   | 327            | 499            | 407            |
| Investeringslån                                | 8 921          | 7 723          | 8 211          |
| Kapitaliserad finansieringskostnader           | -4 212         | -4 212         | -4 211         |
| <b>Summa kortfristiga räntebärande skulder</b> | <b>7 239</b>   | <b>9 677</b>   | <b>8 369</b>   |
| <b>Räntebärande skulder totalt</b>             | <b>215 047</b> | <b>252 527</b> | <b>223 579</b> |





**BOHO GROUP AB** (publ)

Strandvägen 7A, 114 56, Stockholm  
Info@bohogroup.com  
www.bohogroup.se

**BOHO**  
GROUP