

Backaheden Fastighets AB
559263–8240

Delårsrapport 1 januari- 31 mars 2023



PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2023

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 13 218 (11 265) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 10 279 (8 659) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till 2 534 (19 201) tkr.

¹ Årets resultat varierar kraftigt mellan åren som en följd av realiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolaget har under perioden arbetat intensivt med fastighetsutveckling med ambitionen att öka fastighetens uthyrningsgrad, öka dess intäkter samt för att modernisera delar av fastigheten.

Bolaget har påbörjat installationen av en solcellanläggning på fastighetens tak. Solcellsanläggningen kommer täcka ca 17 % av fastighetens elbehov årligen. Investeringen bekostas i sin helhet av bolaget.

Bolaget kommer fortsatt bedrivas i beslutad inriktning och bolaget har en stark finansiell position till följd av inflationssäkrade hyresintäkter och lånefinansiering till fast ränta till och med december 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

På årsstämman den 29 mars 2023 beslutades det om omval av Tomas Georgiadis till styrelseordförande, Daniel Hofmann och Christer Sundin till styrelseledamöter samt nyval av Erik Borgblad till styrelseledamot. Årsstämman beslutade om en utdelning motsvarande 5 kr per aktie, vilket kommer att utbetalas till bolagets aktieägare kvartalsvis.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har tecknat ett nytt femårigt hyresavtal med Erikshjälpen rörande 2 595 m².

Vi är väldigt glada över att få behålla Erikshjälpen som hyresgäst de kommande fem åren och att få hjälpa Erikshjälpen att modernisera och optimera lokalen för deras verksamhet.

BACKAHEDEN FASTIGHETS AB I KORTHET

Backaheden Fastighets AB har sedan december 2020 ägt och förvaltat logistikfastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka. Största hyresgäst är Santa Maria som representerar cirka 84 % av hyresintäkterna. Santa Maria är Europas största smaksättningsföretag med drygt 900 anställda och bolaget är en del av den familjeägda finska livsmedelskoncernen Paulig Group. Övriga hyresgäster inkluderar bland annat Region Halland och Erikshjälpen. Fastigheten omfattar totalt cirka 45 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och har ett strategiskt geografiskt läge med Göteborgs hamn och motorvägsnätet.

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>	1 jan – 31 mar 2023	1 jan – 31 mar 2022
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter	13 218	11 265
Driftnetto	10 279	8 659
Förvaltningsresultat	6 981	5 270
Resultat per aktie, kr ¹	0,79	5,98
Marknadsvärde fastigheten	837 000	884 000
Överskottsgrad, %	77,77	76,86
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000
Fastighetens direktavkastning, %	4,91	3,92
Avkastning på eget kapital, % ¹	2,52	18,55
NRV per aktie, kr	124,75	131,61
Belåningsgrad, %	54,84	51,92
Räntetäckningsgrad, ggr	3,92	3,30
Soliditet, %	44,24	43,48

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,17 (1,47) kr och avkastning på eget kapital till 6,93 (4,57) %.

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastigheten och hyresavtalen

Backaheden Fastighets AB äger, indirekt via dotterbolaget Backaheden Hede 3:122 Fastighets AB, sedan 22 december 2020 fastigheten Kungsbacka Hede 3:122 i Kungsbacka. Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 45 538 m² och har sedan den byggdes 1952 renoverats och byggts ut i etapper. I samband med att ankarhyresgästen Santa Maria AB flyttade till fastigheten 2016 renoverades majoritet av huvudbyggnaden på fastigheten. Idag omfattar Santa Marias hyresavtal mer än 38 000 m² och fastigheten fungerar som Santa Marias huvudsakliga europeiska distributionscenter.

Den näst största hyresgästen när det gäller uthyrningsbar yta (2 595 m²) är Erikshjälpen som driver en Second hand-butik i samarbete med kommunen. Erikshjälpens lokaler består av den ursprungliga byggnaden från 1952. Region Halland är den näst största hyresgästen när det gäller hyresintäkter men den tredje största i storlek (2 277 m²). Region Hallands lokaler har totalrenoverats i etapper mellan 2019 och 2023 och inkluderar moderna kontors- och vårdlokaler. Ytterligare hyresgäster i huvudbyggnaden är Fjärrås Sportskyttar (375 m²) och Securitas (136 m²) i en separat byggnad på fastigheten (630 m²) finns det en lunchrestaurang belägen som drivs av hyresgästen Matverket.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheten värderas vid ett tillfälle årligen per 31 december av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 31 mars 2023 till 837 000 (884 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2023.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 529 (400) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 4 april 2023 beslutades det om en utdelning på 5 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 16 050 000 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,25 kr per aktie per tillfälle, eller totalt 4 012 500. Första avstämningsdag var den 6 april 2023 och kommande avstämningsdagar är 30 juni 2023, 29 september 2023 respektive 29 december 2023.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastigheten 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. Räntekostnader uppgår till 2 384 (2 384) tkr för perioden. Låneavtalet 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

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheten 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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	1 jan – 31 mar 2023	1 jan – 31 mar 2022
Hysesintäkter	11 208	10 062
Serviceintäkter	2 010	1 203
Drift- och underhållskostnader	-2 695	-2 343
Fastighetsskatt	-244	-263
Driftnetto	10 279	8 659
Administrationskostnader	-625	-787
Finansiella intäkter	1	-
Finansiella kostnader	-2 674	-2 602
Förvaltningsresultat	6 981	5 270
Värdeförändringar		
Fastigheter, orealiserade	-1 069	-
Räntederivat, orealiserade	-3 527	18 230
Resultat före skatt	2 385	23 500
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	149	-4 299
Periodens resultat	2 534	19 201
Resultat per aktie, kr ¹	0,79	5,98
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 210	3 210

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,17 (1,47) kr.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	837 000	837 000
Derivatinstrument	37 876	41 403
Summa anläggningstillgångar	874 876	878 403
Kundfordringar	2	34
Övriga kortfristiga fordringar	2 397	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 512	3 200
Likvida medel	31 409	34 862
Summa omsättningstillgångar	38 320	40 033
SUMMA TILLGÅNGAR	913 196	918 436
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	404 034	401 501
Totalt eget kapital	404 034	401 501
Upplåning	456 707	456 499
Uppskjutna skatteskulder	34 292	34 441
Summa långfristiga skulder	490 999	490 940
Leverantörsskulder	810	1 761
Övriga kortfristiga skulder	236	6 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 117	17 938
Summa kortfristiga skulder	18 163	25 995
Summa skulder	509 162	516 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	913 196	918 436

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	1 jan – 31 mar 2023	1 jan – 31 mar 2022
Förvaltningsresultat	6 981	5 270
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	208	208
Betald skatt	-	-964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 189	4 514
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av kundfordringar	32	34
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 772	3 149
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-951	204
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-846	-5 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 652	2 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-1 070	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 070	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utdelning	-6 035	-6 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 035	-6 035
Periodens kassaflöde	-3 453	-3 402
Likvida medel vid periodens början	34 862	35 930
Likvida medel vid periodens slut	31 409	32 528

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	1 jan – 31 mar 2023	1 jan – 31 mar 2022
Nettoomsättning	256	232
Administrationskostnader	-583	-682
Rörelseresultat	-327	-450
Finansiella kostnader	-	-
Resultat efter finansiella poster	-327	-450
Resultat före skatt	-327	-450
Skatt	-	-
Periodens resultat	-327	-450

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	287 394	287 394
Summa finansiella anläggningstillgångar	287 394	287 394
Fordringar hos koncernföretag	49	49
Övriga kortfristiga fordringar	213	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	419	737
Likvida medel	438	1 196
Summa omsättningstillgångar	1 119	2 174
SUMMA TILLGÅNGAR	288 513	289 568
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	275 194	275 521
Eget kapital	278 404	278 731
Leverantörsskulder	141	818
Skulder till koncernföretag	9 669	3 669
Övriga kortfristiga skulder	-	6 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299	315
Summa kortfristiga skulder	10 109	10 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	288 513	289 568

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 logistikfastighet i Kungsbacka.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Backaheden Fastighets AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna bokslutskommuniké motsvarar de som anges i årsredovisningen 2022 sidorna 12–15.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen, två delårsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommuniké och årsredovisning.

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

Avkastning på eget kapital

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

NRV (Net Reinvestment Value) per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

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 30 maj 2023.

Stockholm den 30 maj 2023
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 30 maj 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-08-30 Halvårsrapport
2023-11-29 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Ingeborg Magnusson, IR-Kontakt
Mail: ingeborg.magnusson@backaheden.se
Tel: + 46 8 402 51 05

Backaheden Fastighets AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559263–8240
Hemsida: www.backaheden.se