

Backaheden Fastighets AB
559263-8240

Delårsrapport 1 januari- 31 mars 2021



PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 9 187 tkr.
- Driftnetto för perioden uppgick till 7 901 tkr.
- Periodens resultat uppgick till 4 064 tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Under perioden har bolaget tecknat ett nytt tioårigt hyresavtal med Region Halland på en idag vakant yta om 600 m². Planerat inflyttningsdatum är den 1 juni 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridningen av covid-19. Hittills har det inte haft någon påverkan på bolaget och bolagets ledning bedömer risken för negativ påverkan framöver som låg. Bolaget noterades på Spotlight Stock Market den 2 februari 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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 83 % 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, Kungsbacka Kommun 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 2021
Hyresintäkter	9 187
Driftnetto	7 901
Förvaltningsresultat	4 212
Resultat per aktie, kr	1,27
Marknadsvärde fastigheten	768 969
Överskottsgrad, %	77,77
Antal utestående aktier, st	3 210 000
Fastighetens direktavkastning ¹ , %	4,11
Avkastning på eget kapital, %	4,85
EPRA NRV per aktie, kr	106,42
Belåningsgrad, %	59,69
Räntetäckningsgrad, ggr	2,64
Soliditet, %	40,83

¹ Periodens driftnetto har påverkats av hyresrabatter av engångskaraktär vilket bolaget har erhållit hyresgarantier för från tidigare ägare och som avräknats mot köpeskillingen vid tillträde.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning med ett 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 deras 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). Deras lokaler har totalrenoverats i etapper mellan 2019 och 2021 och inkluderar moderna kontors- och vårdlokaler. Ytterligare hyresgäster i huvudbyggnaden är Fjärrås Sportskyttar (375 m²), Ocean of life (200 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 2021 till 756 644 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2021.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 282 aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 17 maj 2021 beslutades det om en utdelning på 5,64 kr per aktie, vilket utgör en total

utdelning om 18 104 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid tre tidpunkter med en utdelning om 1,88 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar är 30 juni 2021, 30 september 2021 respektive 30 december 2021.

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 2 706 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

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. De eventuella långsiktiga effekter det kan medföra för bolaget bedöms främst vara en ökad risk för att hyresgästerna inte fullt ut fullgör kontraktssenliga skyldigheter och även en ökad risk för, vid en utdragen krissituation, en obeståndssituation för hyresgästerna. Det innebär även en risk i form av värdenedgång på fastigheten. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall som låg.

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 2021
Hysesintäkter	9 187
Serviceintäkter	972
Drift- och underhållskostnader	-1 994
Fastighetsskatt	-264
Driftnetto	7 901
Administrationskostnader	-760
Finansiella intäkter	2
Finansiella kostnader	-2 931
Förvaltningsresultat	4 212
Resultat före skatt	4 212
Aktuell skatt	-
Uppskjuten skatt	-148
Periodens resultat	4 064
Resultat per aktie, kr	1,27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 210

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	768 969	756 644
Summa anläggningstillgångar	768 969	756 644
Kundfordringar	307	12
Övriga kortfristiga fordringar	4 690	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 316	319
Likvida medel	50 180	96 341
Summa omsättningstillgångar	56 493	98 835
SUMMA TILLGÅNGAR	825 462	855 479
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	337 060	332 995
Totalt eget kapital	337 060	332 995
Upplåning	455 040	455 787
Uppskjutna skatteskulder	4 541	4 393
Summa långfristiga skulder	459 581	460 180
Leverantörsskulder	3 361	28 699
Aktuella skatteskulder	3 249	4 097
Övriga kortfristiga skulder	5 003	5 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 208	23 908
Summa kortfristiga skulder	28 821	62 304
Summa skulder	488 402	522 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	825 462	855 479

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	1 jan – 31 mar 2021
Förvaltningsresultat	4 212
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Finansiella poster	208
Betald skatt	-848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	
Ökning/minskning av kundfordringar	-295
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-3 524
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-25 338
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-7 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-32 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Investering i fastighet	-12 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	
Uppläggningskostnader upplåning	-955
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-955
Periodens kassaflöde	-46 161
Likvida medel vid periodens början	96 341
Likvida medel vid periodens slut	50 180

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	1 jan – 31 mar 2021
Nettoomsättning	-
Administrationskostnader	-663
Rörelseresultat	-663
Finansiella kostnader	-1
Resultat efter finansiella poster	-664
Resultat före skatt	-664
Skatt	-
Periodens resultat	-664

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	287 394	287 394
Uppskjuten skattefordran	3 878	3 878
Summa finansiella anläggningstillgångar	291 272	291 272
Fordringar hos koncernföretag	7 693	6 390
Övriga kortfristiga fordringar	885	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	352	-
Summa omsättningstillgångar	8 930	6 448
Likvida medel	5 150	33 716
SUMMA TILLGÅNGAR	305 352	331 436
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	301 873	302 535
Eget kapital	305 083	305 745
Leverantörsskulder	113	23 143
Övriga kortfristiga skulder	-	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	156	1 998
Summa kortfristiga skulder	269	25 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	305 352	331 436

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 Delårsrapportering.

Moderföretagets 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 2020, sidorna 12–19.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: två kvartalsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

REVISION

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

DEFINITIONER

Överskottsgrad
Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital
Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

EPRA NRV per aktie
Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Räntetäckningsgrad
Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet
Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad
Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

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 24 maj 2021.

Stockholm den 24 maj 2021
Backaheden Fastighets AB
Org.nr: 559263-8240

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Robin Englén
Styrelseledamot

Håkan Klintershäll
Styrelseledamot

Erik Lindholm
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 24 maj 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-08-31 Halvårsrapport
2021-11-30 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