

Backaheden Fastighets AB
559263–8240

Halvårsrapport 1 januari - 30 juni 2022



HALVÅRET JANUARI – JUNI 2022

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 23 246 (20 560) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 19 397 (16 906) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 35 580 (9 196) tkr.

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2022

- Koncernens inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 11 981 (10 401) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 10 738 (9 005) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 16 379 (5 132) tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. I en marknad med högre ränteläge och stigande inflation har bolaget en stark finansiell position till följd av inflationssäkrade hyresintäkter och lånefinansiering till fast ränta till och med december 2025.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

I februari 2022 inledde Ryssland en militär invasion av Ukraina. Detta agerande har mötts med

sanktioner från västvärlden. Hur situationen kommer påverka bolaget och fastighetsmarknaden i stort är i dagsläget svårt att bedöma.

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 Kungälv. 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 och Erikshjälpen. Fastigheten omfattar totalt cirka 45 500 kvadratmeter uthyrningsbar area och har ett strategiskt geografiskt läge med närhet till 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>	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2021
Hyresintäkter inklusive serviceintäkter	23 246	11 981	20 560	10 401
Driftnetto	19 397	10 738	16 906	9 005
Förvaltningsresultat	12 680	7 410	9 842	5 630
Resultat per aktie, kr	11,08 ¹	5,10 ²	2,86	1,60
Marknadsvärde fastigheten	884 000	884 000	782 121	782 121
Överskottsgrad, %	83,44	89,63	82,23	86,58
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Fastighetens direktavkastning, %	4,39	4,86	4,32	4,61
Avkastning på eget kapital, %	16,85 ¹	15,61 ²	5,60	6,21
NRV per aktie, kr	133,92	133,92	100,07	100,07
Belåningsgrad, %	51,92	51,92	58,69	58,69
Räntetäckningsgrad, ggr	3,66	4,00	3,01	3,41
Soliditet, %	44,66	44,66	39,68	39,68

¹ Påverkas av den positiva realiserade värdeförändringen på räntederivat om 23 926 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 3,63 och avkastning på eget kapital till 5,52%.

² Påverkas av den positiva realiserade värdeförändringen på räntederivat om 9 451 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 2,16 och avkastning på eget kapital till 6,60%.

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 2022 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.

Fastighetsvärdering

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 30 juni 2022 till 884 000 (756 644) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2022.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 431 (400) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 29 mars 2022 beslutades det om en utdelning på 7,52 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 24 139 200 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,88 kr per aktie per tillfälle, eller totalt 6 034 800. Avstämningsdag för betalning av utdelning var 31 mars 2022 och 30 juni 2022, och kommande avstämningsdagar är 30 september 2022 respektive 30 december 2022.

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 4 938 (5 145) 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 hög inflationstakt, höjda räntor samt Rysslands invasion av Ukraina. För Backaheden Fastighets AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. 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>	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2021
Hysesintäkter	20 345	10 283	18 437	9 250
Serviceintäkter	2 901	1 698	2 123	1 151
Drift- och underhållskostnader	-3 322	-979	-3 127	-1 133
Fastighetsskatt	-527	-264	-527	-263
Driftnetto	19 397	10 738	16 906	9 005
Administrationskostnader	-1 309	-522	-1 442	-682
Finansiella intäkter	-	-	5	3
Finansiella kostnader	-5 408	-2 806	-5 627	-2 696
Förvaltningsresultat	12 680	7 410	9 842	5 630
Värdeförändringar				
Räntederivat, realiserade	30 133	11 903	-	-
Resultat före skatt	42 813	19 313	9 842	5 630
Uppskjuten skatt	-7 233	-2 934	-646	-498
Periodens resultat	35 580	16 379	9 196	5 132
Resultat per aktie, kr	11,08 ¹	5,10 ²	2,86	1,60
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 210	3 210	3 210	3 210

¹ Påverkas av den positiva realiserade värdeförändringen på räntederivat om 23 926 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 3,63.

² Påverkas av den positiva realiserade värdeförändringen på räntederivat om 9 451 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 2,16.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	884 000	884 000
Derivatinstrument	36 568	6 435
Summa anläggningstillgångar	920 568	890 435
Kundfordringar	-	225
Övriga kortfristiga fordringar	2 941	6 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 652	2 494
Likvida medel	31 139	35 930
Summa omsättningstillgångar	37 732	44 704
SUMMA TILLGÅNGAR	958 300	935 139
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	428 008	416 566
Totalt eget kapital	428 008	416 566
Upplåning	456 082	455 665
Uppskjutna skatteskulder	38 434	31 201
Summa långfristiga skulder	494 516	486 866
Leverantörsskulder	556	662
Aktuella skatteskulder	-	2 063
Övriga kortfristiga skulder	19 687	11 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 533	17 947
Summa kortfristiga skulder	35 776	31 707
Summa skulder	530 292	518 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	958 300	935 139

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2021
Förvaltningsresultat	12 680	7 410	9 842	5 630
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	417	208	417	209
Betald skatt	-2 611	-1 646	-1 244	-395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 486	5 972	9 015	5 444
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	225	191	-650	-355
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 503	-645	-4 574	-1 050
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-106	-310	-27 405	-2 067
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-5 829	-561	-19 399	-12 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 279	4 647	-43 013	-10 132
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investering i fastighet	-	-	-25 477	-13 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-	-25 477	-13 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Uppläggningskostnader upplåning	-	-	-955	-
Utdelning	-12 070	-6 035	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 070	6 035	-955	-
Periodens kassaflöde	-4 791	-1 389	-69 445	-23 284
Likvida medel vid periodens början	35 930	32 528	96 341	50 180
Likvida medel vid periodens slut	31 139	31 139	26 896	26 896

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022	Jan – jun 2021	Apr – jun 2021
Nettoomsättning	465	233	453	453
Administrationskostnader	-1 192	-510	-1 338	-675
Rörelseresultat	-727	-277	-885	-222
Finansiella kostnader	-1	-1	-4	-3
Resultat efter finansiella poster	-728	-278	-889	-255
Resultat före skatt	-728	-278	-889	-225
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-728	-278	-889	-225

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	287 394	287 394
Summa finansiella anläggningstillgångar	287 394	287 394
Fordringar hos koncernföretag	1 704	20 804
Övriga kortfristiga fordringar	235	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 040	708
Likvida medel	6 125	388
Summa omsättningstillgångar	9 104	22 030
SUMMA TILLGÅNGAR	296 498	309 424
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	274 810	299 678
Eget kapital	278 020	302 888
Leverantörsskulder	42	52
Övriga kortfristiga skulder	18 113	6 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	323	449
Summa kortfristiga skulder	18 478	6 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	296 498	309 424

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 Halvårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2021, 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

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.

Halvårsrapporten för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 30 augusti 2022.

Stockholm den 30 augusti 2022
Backaheden Fastighets AB
Org.nr: 559263-8240

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Christer Sundin
Styrelseledamot

Håkan Klintershäll
Styrelseledamot

Daniel Hofmann
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

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 30 augusti 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-11-29 Halvårsrapport Q3
2023-02-28 Bokslutskommuniké

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