

Backaheden Fastighets AB
559263–8240

Halvårsrapport 1 januari - 30 juni 2023



HALVÅRET JANUARI – JUNI 2023

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 25 380 (23 246) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 19 377 (19 397) tkr.
- Periodens resultat uppgick till -1 917 (35 580) tkr.

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2023

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 12 162 (11 981) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 9 092 (10 738) tkr.
- Periodens resultat uppgick till -4 451 (16 379) tkr.

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

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

Bolaget har tecknat ett nytt treårigt hyresavtal med Securitas rörande 112 m².

Det är väldigt tillfredsställande att vi nu börjar se resultatet av vårt hårda arbete med fokus på fastighetsutveckling, att vi är i hamn med två nya hyresavtal och att solcellerna är satta i drift.

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

Årsstämman den 4 april beslutade att välja Erik Borgblad som ny styrelseledamot för tiden intill nästa årsstämma. Håkan Klinterhäll avböjde omval.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har ingått avtal avseende att förvärva en fastighetsportfölj om fyra fastighetsägande bolag och fyra fastigheter.

Fastigheterna som ingår i fastighetsportföljen är Skövde Macken 2, Varberg Drönaren 1, Getinge-Brogård 2:16, Enköping Hagalund 1:27. Fastighetsportföljen omfattar cirka 10 217 kvadratmeter uthyrbar area. Fastigheterna är belägna i strategiska motorvägsnära lägen i Varberg, Getinge, Skövde och Enköping. Den genomsnittliga initiala bedöms uppgå till cirka 7,5%.

Bolaget har även ingått en avsiktsförklaring med Tuve Projektutveckling AB som ger bolaget ensamrätt att förhandla kring ett eventuellt förvärv avseende samtliga aktier i TBP 3 AB och indirekt fastigheten Varberg Sparrhornet 3. Fastigheten är obebyggd och Backaheden har för avsikt att, indirekt genom TBP 3 AB uppföra en Mercedes-anläggning för upplåtelse till Hedin Helsingborg Bil Aktiebolag. Avsiktsförklaring är inte på något sätt bindande och Backaheden har inga skyldigheter att förvärva fastigheten. Ett eventuellt förvärv förutsätter till exempel att Backaheden säkerställer finansiering innan ett bindande överlåtelseavtal ingås. Under förutsättning att Backaheden kommer överens med Tuve Projektutveckling AB ska aktierna i TBP 3 AB överlåtas till Bolaget enligt villkor som slutligen bestäms i ett överlåtelseavtal. Den potentiella investeringen för att förvärva fastigheten bedöms uppgå till cirka 95 mkr och den initiala direktavkastningen förväntas uppgå till ca 7,0 procent.

I samband med förvärvet har bolaget publicerat information avseende företrädesemission. Mer information återfinns i följande länk, <https://www.backaheden.se/investor-relations/pressmeddelanden/?slug=backaheden-fastighets-ab-ingar-avtal-om-forvarv-av-fyra-fast-23398>

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 närhet till Göteborgs hamn och motorvägsnätet.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market sedan 2 februari 2021.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022
Hyresintäkter inklusive serviceintäkter	25 380	12 162	23 246	11 981
Driftnetto	19 377	9 092	19 397	10 738
Förvaltningsresultat	12 812	5 831	12 680	7 410
Resultat per aktie, kr	neg. ¹	neg. ²	11,08 ¹	5,10 ²
Marknadsvärde fastigheten	824 000	824 000	884 000	884 000
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	16,85	15,61
Belåningsgrad, %	55,70	55,70	51,92	51,92
Räntetäckningsgrad, ggr	3,68	3,44	3,66	4,00
Soliditet, %	42,49	42,49	44,66	44,66
Överskottsgrad, %	76,35	74,75	83,44	89,63
NRV per aktie, kr	116,74	116,74	133,92	133,92
Fastighetens direktavkastning, %	4,70	4,42	4,39	4,86

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat om , exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,99 (3,63) kr.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,82 (2,16) kr.

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 och kommer renoveras under 2023. 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 (112 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 har värderats per 30 juni 2023 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2023 till 824 000 (884 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2023.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 527 (431) 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 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,25 kr per aktie per tillfälle, eller totalt 4 012 500. Avstämningsdag för betalning av utdelning var 6 april 2023 och 30 juni 2023, och kommande avstämningsdagar är 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 4 938 (4 938) 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 2023	Apr – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022
Hysesintäkter	22 417	11 209	20 345	10 283
Serviceintäkter	2 963	953	2 901	1 698
Drift- och underhållskostnader	-5 516	-2 827	-3 322	-979
Fastighetsskatt	-487	-244	-527	-264
Driftnetto	19 377	9 092	19 397	10 738
Administrationskostnader	-1 211	-579	-1 309	-522
Finansiella intäkter	2	1	-	-
Finansiella kostnader	-5 356	-2 682	-5 408	-2 806
Förvaltningsresultat	12 812	5 831	12 680	7 410
Värdeförändringar	-16 563	-15 494	-	-
Räntederivat, orealiserade	-595	2 931	30 133	11 903
Resultat före skatt	-4 347	-6 732	42 813	19 313
Uppskjuten skatt	2 430	2 281	-7 233	-2 934
Periodens resultat	-1 917	-4 451	35 580	16 379
Resultat per aktie, kr	neg. ¹	neg. ²	11,08 ¹	5,10 ²
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 210	3 210	3 210	3 210

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 3,99 (3,63) kr.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,82 (2,16) kr.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	824 000	837 000
Derivatinstrument	40 808	41 403
Summa anläggningstillgångar	864 808	878 403
Kundfordringar	4	34
Övriga kortfristiga fordringar	3 375	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 062	3 200
Likvida medel	30 357	34 862
Summa omsättningstillgångar	37 797	40 033
SUMMA TILLGÅNGAR	902 605	918 437
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	383 534	401 501
Totalt eget kapital	383 534	401 501
Uppskjutna skatteskulder	32 012	34 442
Upplåning	456 916	456 499
Summa långfristiga skulder	488 928	490 941
Leverantörsskulder	714	1 761
Övriga kortfristiga skulder	12 273	6 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 156	17 938
Summa kortfristiga skulder	30 143	25 995
Summa skulder	519 071	516 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	902 605	918 437

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022
Förvaltningsresultat	12 812	5 831	12 680	7 410
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	417	208	417	208
Betald skatt	-	-	-2 611	-1 646
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 229	6 040	10 486	5 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	31	-2	225	191
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 299	-527	2 503	-645
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 047	-95	-106	-310
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-808	38	-5 829	-561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 105	5 454	7 279	4 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investering i fastighet	-3 563	-2 494	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 563	-2 494	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Utdelning	-10 047	-4 013	-12 070	-6 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-10 047	-4 013	-12 070	6 035
Periodens kassaflöde	-4 505	-1 052	-4 791	-1 389
Likvida medel vid periodens början	34 862	31 409	35 930	32 528
Likvida medel vid periodens slut	30 357	30 357	31 139	31 139

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2023	Apr – jun 2023	Jan – jun 2022	Apr – jun 2022
Nettoomsättning	513	256	465	233
Administrationskostnader	-1 206	-622	-1 192	-510
Rörelseresultat	-693	-366	-727	-277
Finansiella intäkter	1	1	-	-
Finansiella kostnader	-	-	-1	-1
Resultat efter finansiella poster	-692	-365	-728	-278
Resultat före skatt	-692	-365	-728	-278
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-692	-365	-728	-278

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	287 394	287 394
Summa finansiella anläggningstillgångar	287 394	287 394
Fordringar hos koncernföretag	332	49
Övriga kortfristiga fordringar	49	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	849	737
Likvida medel	4 586	1 197
Summa omsättningstillgångar	5 816	2 174
SUMMA TILLGÅNGAR	293 210	289 568
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	258 779	275 521
Eget kapital	261 989	278 731
Leverantörsskulder	218	818
Övriga kortfristiga skulder	12 038	6 035
Kortfristiga skulder till koncernföretag	18 669	3 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297	315
Summa kortfristiga skulder	31 221	10 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	293 210	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 halvårsrapport 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 2022, sidorna 12–19.

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

REVISION

Denna rapport har varit föremål för granskning av bolagets revisor. Se revisorns granskningsrapport på sidan 10.

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 8 augusti 2023.

Stockholm den 8 augusti 2023
Backaheden Fastighets AB
Org.nr: 559263–8240

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Christer Sundin
Styrelseledamot

Erik Borgblad
Styrelseledamot

Daniel Hofmann
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Backaheden Fastighets AB, org.nr 559263-8240

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Backaheden Fastighets AB per 30 juni 2023 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

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 8 augusti 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-11-28	Delårsrapport Q3
2024-02-27	Bokslutskommuniké

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: joan.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