

Backaheden Fastighets AB
559263–8240

Delårsrapport 1 januari- 31 mars 2022



PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 265 (10 159) tkr.
- Driftnetto för perioden uppgick till 8 659 (7 901) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 19 201 (4 064) tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning. Den 29 mars 2022 publicerades kommunikén från årsstämman. Årsstämman beslutade om en utdelning motsvarande 7,52 kr per aktie, vilket kommer att utbetalas till bolagets aktieägare kvartalsvis. Detta i enlighet med bolagets utdelningspolicy om en årlig direktavkastning om 7,50 % på noteringskursen.

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 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 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 2022	1 jan – 31 mar 2021
Hyresintäkter inklusive serviceintäkter	11 265	10 159
Driftnetto	8 659	7 901
Förvaltningsresultat	5 270	4 212
Resultat per aktie, kr	5,98 ¹	1,27
Marknadsvärde fastigheten	884 000	768 969
Överskottsgrad, %	76,86	77,77
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000
Fastighetens direktavkastning, %	3,92	4,11
Avkastning på eget kapital, %	18,55 ¹	4,85
NRV per aktie, kr	131,61	106,42
Belåningsgrad, %	51,92	59,69
Räntetäckningsgrad, ggr	3,30	2,64
Soliditet, %	43,48	40,83

¹ Påverkas av den positiva orealiserade värdeförändringen på räntederivat om 14 474 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 1,47 och avkastning på eget kapital till 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 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.

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 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 400 (282) 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. Första avstämningsdag var 31 mars 2022 och kommande avstämningsdagar är 30 juni 2022, 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 2 384 (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

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 2022	1 jan – 31 mar 2021
Hysesintäkter	10 062	9 187
Serviceintäkter	1 203	972
Drift- och underhållskostnader	-2 343	-1 994
Fastighetsskatt	-263	-264
Driftnetto	8 659	7 901
Administrationskostnader	-787	-760
Finansiella intäkter	-	2
Finansiella kostnader	-2 602	-2 931
Förvaltningsresultat	5 270	4 212
Värdeförändringar		
Räntederivat, orealiserade	18 230	-
Resultat före skatt	23 500	4 212
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-4 299	-148
Periodens resultat	19 201	4 064
Resultat per aktie, kr	5,98 ¹	1,27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 210	3 210

¹ Påverkas av den positiva orealiserade värdeförändringen på räntederivat om 14 474 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 1,47.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	884 000	884 000
Derivatinstrument	24 665	6 435
Summa anläggningstillgångar	908 665	890 435
Kundfordringar	191	225
Övriga kortfristiga fordringar	2 456	6 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 944	2 494
Likvida medel	32 528	35 930
Summa omsättningstillgångar	38 119	44 704
SUMMA TILLGÅNGAR	946 784	935 139
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	411 628	416 566
Totalt eget kapital	411 628	416 566
Upplåning	455 874	455 666
Uppskjutna skatteskulder	35 501	31 201
Summa långfristiga skulder	491 375	486 867
Leverantörsskulder	866	662
Aktuella skatteskulder	1 099	2 063
Övriga kortfristiga skulder	25 468	11 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 348	17 947
Summa kortfristiga skulder	43 781	31 707
Summa skulder	535 156	518 574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	946 784	935 139

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	1 jan – 31 mar 2022	1 jan – 31 mar 2021
Förvaltningsresultat	5 270	4 212
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	208	208
Betald skatt	-964	-848
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 514	3 572
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av kundfordringar	34	-295
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 149	-3 524
Ökning/minskning av leverantörsskulder	204	-25 338
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-5 268	-7 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 633	-32 881
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-	-12 325
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-12 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Uppläggningskostnader upplåning	-	-955
Utdelning	-6 035	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 035	-955
Periodens kassaflöde	-3 402	-46 161
Likvida medel vid periodens början	35 930	96 341
Likvida medel vid periodens slut	32 528	50 180

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	1 jan – 31 mar 2022	1 jan – 31 mar 2021
Nettoomsättning	232	-
Administrationskostnader	-682	-663
Rörelseresultat	-450	-663
Finansiella kostnader	-	-1
Resultat efter finansiella poster	-450	-664
Resultat före skatt	-450	-664
Skatt	-	-
Periodens resultat	-450	-664

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	287 394	287 394
Summa finansiella anläggningstillgångar	287 394	287 394
Fordringar hos koncernföretag	20 804	20 804
Övriga kortfristiga fordringar	119	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409	708
Likvida medel	579	388
Summa omsättningstillgångar	21 911	22 030
SUMMA TILLGÅNGAR	309 305	309 424
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	275 089	299 678
Eget kapital	278 299	302 888
Leverantörsskulder	176	52
Skulder till koncernföretag	6 300	-
Övriga kortfristiga skulder	24 139	6 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	391	449
Summa kortfristiga skulder	31 006	6 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	309 305	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 bokslutskommuniké motsvarar de som anges i årsredovisningen 2021 sidorna 12–19.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: två delårsrapporter, halvårsrapporten, 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.

Delårsrapporten för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 31 maj 2022.

Stockholm den 31 maj 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 delårsrapport är sådan information som Backaheden Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 31 maj 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-08-30	Halvårsrapport
2022-11-29	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