

Backaheden Fastighets AB
559263–8240

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2022



DELÅRET JANUARI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens hyresintäkter inklusive service-intäkter under perioden uppgick till 34 867 (31 244) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 29 550 (25 620) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 47 209 (14 182) tkr.

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 11 621 (10 684) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 10 153 (8 714) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 11 629 (4 986) 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 HÄNDELSER 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 HÄNDELSER 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 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 Stockmarket sedan 2 februari 2021.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan – sep 2022	Jul – sep 2022	Jan – sep 2021	Jul – sep 2021
Hyresintäkter inklusive serviceintäkter	34 867	11 621	31 244	10 684
Driftnetto	29 550	10 153	25 620	8 714
Förvaltningsresultat	19 492	6 812	15 326	5 484
Resultat per aktie, kr	14,71 ¹	3,62 ²	4,42	1,55
Marknadsvärde fastigheten	884 000	884 000	783 913	783 913
Överskottsgrad, %	84,75	87,37	82,00	81,56
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Fastighetens direktavkastning, %	4,46	4,59	4,36	4,45
Avkastning på eget kapital, %	14,70 ¹	10,72 ²	5,71	6,11
NRV per aktie, kr	137,42	137,42	104,24	104,24
Belåningsgrad, %	51,92	51,92	58,55	58,55
Räntetäckningsgrad, ggr	3,72	3,85	3,11	3,32
Soliditet, %	45,51	45,51	39,79	39,79

¹ Påverkas av den positiva realiserade värdeförändringen på räntederivat om 29 264 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 5,59 och avkastning på eget kapital till 5,59%.

² Påverkas av den positiva realiserade värdeförändringen på räntederivat om 5 338 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 1,95 och avkastning på eget kapital till 5,80%.

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 september 2022 till 884 000 (783 913) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2022.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 511 (354) 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, 30 juni 2022 och 30 september 2022, och kommande avstämningsdag är 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 7 406 (7 607) 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 – sep 2022	Jul – sep 2022	Jan – sep 2021	Jul – sep 2021
Hysesintäkter	30 538	10 193	28 165	9 728
Serviceintäkter	4 329	1 428	3 079	956
Drift- och underhållskostnader	-4 526	-1 204	-4 833	-1 706
Fastighetsskatt	-791	-264	-791	-264
Driftnetto	29 550	10 153	25 620	8 714
Administrationskostnader	-1 964	-655	-1 977	-535
Finansiella intäkter	-	-	6	1
Finansiella kostnader	-8 094	-2 686	-8 323	-2 696
Förvaltningsresultat	19 492	6 812	15 326	5 484
Värdeförändringar				
Räntederivat, orealiserade	36 856	6 723	-	-
Resultat före skatt	56 348	13 535	15 326	5 484
Uppskjuten skatt	-9 139	-1 906	-1 144	-498
Periodens resultat	47 209	11 629	14 182	4 986
Resultat per aktie, kr	14,71 ¹	3,62 ²	4,42	1,55
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 210	3 210	3 210	3 210

¹ Påverkas av den positiva orealiserade värdeförändringen på räntederivat om 29 264 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 5,59.

² Påverkas av den positiva orealiserade värdeförändringen på räntederivat om 5 338 tkr efter skatt, exklusive värdeförändringen uppgår resultat per aktie till 1,96.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	884 000	884 000
Derivatinstrument	43 291	6 435
Summa anläggningstillgångar	927 291	890 435
Kundfordringar	4	225
Övriga kortfristiga fordringar	3 199	6 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 974	2 494
Likvida medel	32 616	35 930
Summa omsättningstillgångar	38 793	44 704
SUMMA TILLGÅNGAR	966 084	935 139
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	439 636	416 566
Totalt eget kapital	439 636	416 566
Upplåning	456 290	455 665
Uppskjutna skatteskulder	40 341	31 201
Summa långfristiga skulder	496 631	486 866
Leverantörsskulder	553	662
Aktuella skatteskulder	-	2 063
Övriga kortfristiga skulder	13 652	11 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 612	17 947
Summa kortfristiga skulder	29 817	31 707
Summa skulder	526 448	518 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	966 084	935 139

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – sep 2022	Jul – sep 2022	Jan – sep 2021	Jul – sep 2021
Förvaltningsresultat	19 492	6 812	15 326	5 484
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	625	208	625	208
Betald skatt	-3 256	-645	-1 639	-395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	16 861	6 375	14 312	5 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	221	-4	-527	123
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 568	1 065	-2 334	2 240
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-109	-3	-27 504	-99
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-5 750	79	-8 175	11 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 791	7 512	-24 228	18 784
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investering i fastighet	-	-	-27 268	-1 791
Kassaflöde från den investeringsverksamheten	14 791	7 512	-27 268	-1 791
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Uppläggningskostnader upplåning	-	-	-955	-
Utdelning	-18 105	-6 035	-6 035	-6 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 105	-6 035	-6 990	-6 035
Periodens kassaflöde	-3 314	1 477	-58 486	10 958
Likvida medel vid periodens början	35 930	31 139	96 341	26 897
Likvida medel vid periodens slut	32 616	32 616	37 855	37 855

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – sep 2022	Jul – sep 2022	Jan – sep 2021	Jul – sep 2021
Nettoomsättning	686	221	453	-
Administrationskostnader	-1 814	-622	-1 855	-516
Rörelseresultat	-1 128	-401	-1 402	-516
Finansiella kostnader	-2	-1	-7	-3
Resultat efter finansiella poster	-1 130	-402	-1 409	-519
				-
Resultat före skatt	-1 130	-402	-1 409	-519
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-1 130	-402	-1 409	-519

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	287 394	287 394
Summa finansiella anläggningstillgångar	287 394	287 394
Fordringar hos koncernföretag	48	20 804
Övriga kortfristiga fordringar	58	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	444	708
Likvida medel	7 248	388
Summa omsättningstillgångar	7 798	22 030
SUMMA TILLGÅNGAR	295 192	309 424
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	274 409	299 678
Eget kapital	277 619	302 888
Leverantörsskulder	69	52
Skulder till koncernföretag	5 000	-
Övriga kortfristiga skulder	12 149	6 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	355	449
Summa kortfristiga skulder	17 573	6 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	295 192	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 delårsrapport 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.

Delårsrapporten för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 29 november 2022.

Stockholm den 29 november 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 29 november 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-02-28 Bokslutskommuniké
2023-04-04 Årsstämma

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