

Backaheden Fastighets AB
559263-8240

Delårsrapport 1 januari- 30 september 2021



PERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 31 244 tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 25 620 tkr. Periodens resultat uppgick till 14 182 tkr.

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 10 684 tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 8 714 tkr.
- Periodens resultat uppgick till 4 986 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 tidigare vakant yta om ca 600 m². Inflyttningsdatum var den 8 juli 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. Bolaget har kallat till extra bolagsstämma på aktieägaren Xrosspoint Invest ABs begäran till den 9 december 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, och Erikshjälpen. Fastigheten omfattar totalt 45 538 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>	Jan – sep 2021	Jul – sep 2021
Hyresintäkter	31 244	10 684
Driftnetto	25 620	8 714
Förvaltningsresultat	15 326	5 484
Resultat per aktie, kr	4,42	1,55
Marknadsvärde fastigheten	783 913	783 913
Överskottsgrad, %	82,00	81,56
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000
Fastighetens direktavkastning, %	4,36	4,45
Avkastning på eget kapital, %	5,71	6,11
NRV per aktie, kr	104,24	104,24
Belåningsgrad, %	58,55	58,55
Räntetäckningsgrad, ggr	3,11	3,32
Soliditet, %	39,79	39,79

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 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 uppgick per den 31 december 2020 till 756 644 tkr. Givet de värdehöjande investeringar gjorda under perioden bedömer bolaget att värdet på fastigheten är 783 913 tkr per 2021-09-30. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2021.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 354 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 var 30 juni 2021 respektive 30 september 2021 och kommande år 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 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 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>	Jan – sep 2021	Jul – sep 2021
Hysesintäkter	28 165	9 728
Serviceintäkter	3 079	956
Drift- och underhållskostnader	-4 833	-1 706
Fastighetsskatt	-791	-264
Driftnetto	25 620	8 714
Administrationskostnader	-1 977	-535
Finansiella intäkter	6	1
Finansiella kostnader	-8 323	-2 696
Förvaltningsresultat	15 326	5 484
Resultat före skatt	15 326	5 484
Uppskjuten skatt	-1 144	-498
Periodens resultat	14 182	4 986
Resultat per aktie, kr	4,42	1,55
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 210	3 210

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	783 913	756 644
Summa anläggningstillgångar	783 913	756 644
Kundfordringar	539	12
Övriga kortfristiga fordringar	3 914	2 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	902	319
Likvida medel	37 855	96 341
Summa omsättningstillgångar	43 210	98 835
SUMMA TILLGÅNGAR	827 123	855 479
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	329 072	332 995
Totalt eget kapital	329 072	332 995
Skulder till kreditinstitut	455 457	455 787
Uppskjutna skatteskulder	5 538	4 393
Summa långfristiga skulder	460 995	460 180
Leverantörsskulder	1 195	28 699
Aktuella skatteskulder	2 458	4 097
Övriga kortfristiga skulder	17 070	5 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 333	23 908
Summa kortfristiga skulder	37 056	62 304
Summa skulder	498 051	522 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	827 123	855 479

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – sep 2021	Jul – sep 2021
Förvaltningsresultat	15 326	5 484
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
- Finansiella poster	625	208
Betald skatt	-1 639	-395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 312	5 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av kundfordringar	-527	123
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 334	2 240
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-27 504	-99
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-8 175	11 223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 228	18 784
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-27 268	-1 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 268	-1 791
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Utdelning	-6 035	-6 035
Uppläggningskostnader upplåning	-955	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 990	-6 035
Periodens kassaflöde	-58 486	10 958
Likvida medel vid periodens början	96 341	26 897
Likvida medel vid periodens slut	37 855	37 855

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 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	50	6 390
Övriga kortfristiga fordringar	101	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	524	-
Likvida medel	6 740	33 716
Summa omsättningstillgångar	7 415	40 164
SUMMA TILLGÅNGAR	298 687	331 436
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	283 022	302 535
Eget kapital	286 232	305 745
Leverantörsskulder	55	23 143
Övriga kortfristiga skulder	12 070	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	330	1 998
Summa kortfristiga skulder	12 455	25 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	298 687	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.

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 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 30 november 2021.

Stockholm den 30 november 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 30 november 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-12-09	Extra bolagsstämma
2022-02-22	Bokslutskommuniké
2022-03-29	Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, vd, 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