

Backaheden Fastighets AB
559263–8240

Bokslutskommuniké 1 januari- 31 december 2022



PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2022

- Koncernens hyresintäkter inklusive service-intäkter under perioden uppgick till 45 312 (42 451) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 38 094 (34 971) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till 9 073 (101 675) tkr.

PERIODEN OKTOBER – DECEMBER 2022

- Koncernens inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 10 445 (11 207) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 8 544 (9 351) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till -38 136 (87 493) tkr.

¹ Årets resultat varierar kraftigt mellan åren som en följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolaget har identifierat ett flertal värdeskapande åtgärder och för att realisera dessa kommer bolaget under första halvåret 2023 gå in i en period av fastighetsutveckling med ambitionen att öka fastighetens uthyrningsgrad, öka dess intäkter samt för att modernisera delar av fastigheten. De värdeskapande möjligheterna som identifierats bedöms kunna skapa ett värde för både aktieägare och hyresgäster.

Det är vidare viktigt att betona att verksamheten fortsatt kommer att bedrivas i beslutad inriktning och bolaget har 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 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 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 Stockmarket sedan 2 februari 2021.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan – dec 2022	Okt – dec 2022	Jan – dec 2021	Okt – dec 2021
Hysesintäkter inklusive serviceintäkter	45 312	10 445	42 451	11 207
Driftnetto	38 094	8 544	34 971	9 351
Förvaltningsresultat	24 796	5 304	21 172	5 846
Resultat per aktie, kr	2,83 ¹	neg ²	31,67	27,26
Marknadsvärde fastigheten	837 000	837 000	884 000	884 000
Överskottsgrad, %	84,07	81,80	82,38	83,44
Antal utestående aktier, st	3 210 000	3 210 000	3 210 000	3 210 000
Fastighetens direktavkastning, %	4,55	4,08	3,96	4,23
Avkastning på eget kapital, %	2,22 ¹	neg ²	27,13	93,87
NRV per aktie, kr	122,91	122,91	137,49	137,49
Belåningsgrad, %	54,84	54,84	51,92	51,92
Räntetäckningsgrad, ggr	3,60	3,23	3,17	3,37
Soliditet, %	43,72	43,72	44,55	44,55

¹ Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 7,08 och avkastning på eget kapital till 5,56%.

² Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,52 och avkastning på eget kapital till 4,65%

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 31 december 2022 till 837 000 (884 000) tkr. Värdenedgången är främst hänförlig till ökade direktavkastningskrav, vilket stigit med ca 80 punkter sedan halvårsskiftet. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2023.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 527 (402) aktieägare.

Utdelning

Bolaget har identifierat ett flertal värdeskapande åtgärder och för att realisera dessa kommer bolaget under första halvåret 2023 gå in i en period av fastighetsutveckling med ambitionen att öka fastighetens uthyrningsgrad, öka dess intäkter samt för att modernisera delar av fastigheten. De värdeskapande möjligheterna som identifierats bedöms kunna skapa ett värde för både aktieägare och hyresgäster. För att ta tillvara på detta har styrelsen beslutat att, till årsstämman, föreslå en utdelning om 5 kr per aktie, innebärande en utdelning om totalt 16 050 000. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma med fyra lika stora belopp. Det just sagda innebär att vid fyra utbetalningstillfällen utbetalas 1,25 kr per aktie, eller totalt 4 012 500 kr. Det föreslås att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 6 april 2023, 30 juni 2023, 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 9 875 (10 169) 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 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 – dec 2022	Okt – dec 2022	Jan – dec 2021	Okt – dec 2021
Hysesintäkter	40 624	10 086	38 469	10 304
Serviceintäkter	4 688	359	3 982	903
Drift- och underhållskostnader	-6 164	-1 638	-6 426	-1 593
Fastighetsskatt	-1 054	-263	-1 054	-263
Driftnetto	38 094	8 544	34 971	9 351
Administrationskostnader	-2 536	-572	-2 680	-703
Finansiella intäkter	4	4	7	2
Finansiella kostnader	-10 766	-2 672	-11 126	-2 803
Förvaltningsresultat	24 796	5 304	21 172	5 846
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-47 450	-47 450	100 875	100 875
Räntederivat, orealiserade	34 968	-1 888	6 435	6 435
Resultat före skatt	12 314	-44 034	128 483	113 157
Uppskjuten skatt	-3 241	5 898	-26 808	-25 664
Periodens resultat	9 073	-38 136	101 675	87 493
Resultat per aktie, kr	2,83 ¹	neg ²	31,67	27,26
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 7,08.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,52.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	837 000	884 000
Derivatinstrument	41 403	6 435
Summa anläggningstillgångar	878 403	890 435
Kundfordringar	34	225
Övriga kortfristiga fordringar	1 937	6 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 200	2 494
Likvida medel	34 862	35 930
Summa omsättningstillgångar	40 033	44 704
SUMMA TILLGÅNGAR	918 436	935 139
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	401 501	416 567
Totalt eget kapital	401 501	416 567
Upplåning	456 499	455 665
Uppskjutna skatteskulder	34 441	31 201
Summa långfristiga skulder	490 940	486 867
Leverantörsskulder	1 761	660
Aktuella skatteskulder	-	2 063
Övriga kortfristiga skulder	6 296	11 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 938	17 947
Summa kortfristiga skulder	25 995	31 707
Summa skulder	516 935	518 572
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	918 436	935 139

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – dec 2022	Okt – dec 2022	Jan – dec 2021	Okt – dec 2021
Förvaltningsresultat	24 796	5 304	21 172	5 846
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	834	209	835	210
Betald skatt	-3 455	-199	-2 034	-395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	22 175	5 314	19 973	5 661
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	191	-30	-213	314
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	4 803	1 235	-6 067	-3 733
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-681	-572	-28 037	-533
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-4 746	1 005	-6 593	1 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 742	6 952	-20 937	3 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investering i fastighet	-	-	-26 449	819
Förvärv av fastighet	1 329	1 329	-	-
Kassaflöde från den investeringsverksamheten	1 329	1 329	-26 449	819
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Uppläggningskostnader upplåning	-	-	-955	-
Utdelning	-24 139	-6 035	-12 070	-6 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 139	-6 035	-13 025	-6 035
Periodens kassaflöde	-1 068	2 246	-60 411	-1 925
Likvida medel vid periodens början	35 930	32 616	96 341	37 855
Likvida medel vid periodens slut	34 862	34 862	35 930	35 930

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – dec 2022	Okt – dec 2022	Jan – dec 2021	Okt – dec 2021
Nettoomsättning	918	232	916	463
Administrationskostnader	-2 265	-451	-2 488	-633
Rörelseresultat	-1 347	-219	-1 572	-170
Finansiella kostnader	-2	-	-8	-1
Resultat efter finansiella poster	-1 349	-219	-1 580	-171
Mottagna koncernbidrag	1 331	1 331	20 704	20 704
Resultat före skatt	-18	1 112	19 124	20 533
Skatt	-	-	-3 878	-3 878
Periodens resultat	-18	1 112	15 246	16 655

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	49	20 804
Övriga kortfristiga fordringar	192	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	737	708
Likvida medel	1 196	388
Summa omsättningstillgångar	2 174	22 030
SUMMA TILLGÅNGAR	289 568	309 424
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	3 210	3 210
Fritt eget kapital	275 521	299 678
Eget kapital	278 731	302 888
Leverantörsskulder	818	52
Skulder till koncernföretag	3 669	-
Övriga kortfristiga skulder	6 035	6 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315	449
Summa kortfristiga skulder	10 837	6 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	289 568	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.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande samt fullmaktsformulär kommer senast den 10 mars 2023 finns tillgängliga hos bolaget, Backaheden Fastighets AB adress c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Stockholm, på bolagets webbplats www.backaheden.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

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 28 februari 2023.

Stockholm den 28 februari 2023
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 28 februari 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-04-04 Årsstämma
2023-05-30 Delårsrapport Q1 2023

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