

Backaheden Fastighets AB
559263–8240

Delårsrapport 1 januari - 30 september 2023



DELÅRET JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 38 205 (34 867) tkr.
- Driftnettet för perioden uppgick till 30 559 (29 550) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 10 196 (47 209) tkr.

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 12 825 (11 621) tkr.
- Driftnettet för perioden uppgick till 11 182 (10 153) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 12 113 (11 629) tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Vi har under perioden tillträtt en fastighetsportfölj om fyra fastigheter ("Hedinportföljen"). Förvärvet ligger helt i linje med bolagets nya förvävsstrategi med förvärv av moderna fastigheter med långa hyresavtal och starka hyresgäster. Fastigheterna består av moderna bilanläggningar, strategiskt belägna för hyresgästens verksamhet och Hedin bil som ankarhyresgäst. Övriga hyresgäster är Bilty Cartrade West AB och Dekra Automotive AB. Hyresintäkterna för fastighetsportföljen uppgår till ca 11,6 mkr och den totala uthyrningsbara arean uppgår till ca 10 200 kvm. Den nya fastighetsportföljen är ett mycket välkommet tillskott till Backaheden.

Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med fastighetsutveckling och vi är väldigt glada över att vi nu hyrt ut samtliga, tidigare vakanta ytor. De nya hyresavtalen ligger helt i linje med vår affärsmodell med långa hyresavtal med stabila hyresgäster. Nu går vi in i en period av intensivt arbete med de hyresgästanpassningar som ligger till grund för de nya hyresavtalen. Hyresgästanpassningarna förväntas påbörjas i december 2023 och bli klara successivt med slutbesiktning under hösten 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Den 31 juli meddelade Backaheden att bolaget ingått avtal om att förvärva fyra fastigheter för cirka 150 mkr från Hedin Group AB som finansieras genom en fullt säkerställd företrädesemission om cirka 111 mkr samt via senior bankfinansiering.

Den 10 augusti beslutade styrelsen att publicera prospekt avseende företrädesemissionen och den

28 augusti offentliggjordes utfallet i företrädesemissionen och bolaget tillfördes ca 111 mkr.

Den 4 september tillträdde Backaheden Hedinportföljen.

Den 26 september beslutade den extra bolagsstämman att godkänna utdelning i enlighet med styrelsens förslag, innebärandes att vinstutdelningen beslutad på årsstämman den 4 april utökas med totalt 4 203 567,50 kronor. Beslutet fattades mot bakgrund av den företrädesemission av 1 681 427 aktier som styrelsen beslutade om den 31 juli med stöd av årsstämmans bemyndigande.

Den 14 september lämnade Stenhuset Fastigheter i Norden AB (publ) ("Stenhus") ett offentligt uppköpserbjudande att förvärva övriga aktieägars aktier i bolaget.

Den 27 september rekommenderade Backahedens budkommitté enhälligt aktieägarna att inte acceptera Stenhus offentliga uppköpserbjudande. Som ett led i Budkommitténs utvärdering av erbjudandet hade styrelsen anlitat BDO Corporate Finance, BDO Mälardalen AB för avgivande av ett värderingsutlåtande (en så kallad fairness opinion). Utlåtandet i sin helhet finns tillgängligt på www.backaheden.se

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 16 oktober offentliggjordes utfallet av det offentliga uppköpserbjudandet och Stenhus ägande i Backaheden uppgår nu till ca 61%.

Den 27 oktober meddelade Backaheden att bolaget har tecknat två nya tioåriga hyresavtal med region Halland avseende de sista vakanta ytorna i fastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka och att fastigheten nu är fullt uthyrd.

BACKAHEDEN FASTIGHETS AB I KORTHET

Backaheden Fastighets AB är ett svenskt fastighetsbolag med syfte att äga och förvalta fastigheter av hög kvalitet. Målsättningen är att generera stabila kassaflöden och vara en långsiktig partner till företag som efterfrågar moderna, hållbara lokaler. Backaheden Fastighets AB äger idag fastigheterna Hede 3:122 i Kungsbacka, Macken 2 i Skövde, Drönaren 1 i Varberg, Getinge-Brogård 2:16 i Getinge och Hagalund 1:27 i

Enköping. Fastigheterna ligger i strategiskt geografiska lägen med närhet till större vägar, järnväg och hamnar. Största hyresgästerna är Santa Maria, bolag inom Hedin Group och Region Halland.

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 2023	Jul – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2022
Hyresintäkter, inklusive serviceintäkter	38 205	12 825	34 867	11 621
Driftnetto	30 559	11 182	29 550	10 153
Förvaltningsresultat	19 950	7 138	19 492	6 812
Resultat per aktie, kr	3,00 ¹	3,21 ²	14,71 ¹	3,62 ²
Marknadsvärde fastigheterna	984 000	984 000	884 000	884 000
Antal utestående aktier, stycken	4 891 427	4 891 427	3 210 000	3 210 000
Genomsnittligt antal utestående aktier, stycken	3 396 778	3 770 333	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	3,05	11,11	14,70	10,72
Belåningsgrad, %	52,31	52,31	51,92	51,92
Räntetäckningsgrad, ggr	3,69	3,68	3,72	3,85
Soliditet, %	46,29	46,29	45,51	45,51
Överskottsgrad, %	79,99	87,19	84,75	87,37
NRV per aktie, kr	98,36	98,36	137,42	137,42
Fastigheternas direktavkastning, %	4,14	4,55	4,46	4,59

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 5,87 (5,59) kr.

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 1,89 (1,95) kr.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning med ett nästintill fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Hyresavtalen

Per 30 september 2023 uppgick bolagets uthyrningsgrad till 100 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplas ca 65 % till Santa Maria, vilket är ett av Europas största smaksättningsföretag. Hyresavtalet med Santa Maria löper på ytterligare åtta år.

Bolag inom Hedin Group, ett av Sveriges största bolag avseende fordon och fordonstjänster, står för ca 15 % av hyresvärdet. Hedin Group verkar idag i 14 länder och har ca 12 500 anställda.

Hyresavtalen med Hedin Group har en genomsnittlig löptid på ca tio år.

Region Halland och Erikshjälpens Second Hand står för vardera ca 10% respektive ca 5% och hyresavtalen löper på i ytterligare tio år respektive fem år. Resterande 5% av hyresvärdet är hänförliga till mindre hyresgäster.

Fastighetsvärdering

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid ett tillfälle årligen per 31 december av externa värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 september 2023 till 984 000 (884 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2023.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 516 (511) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 29 mars 2023 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 2023, 30 juni 2023 och 30 september 2023, och kommande avstämningsdag är 30 december 2023.

På en extra bolagsstämma 29 september beslutades det att godkänna utdelning i enlighet med styrelsens förslag, innebärandes att

vinstutdelningen beslutad om vid årsstämman den 4 april 2023 utökas med totalt 4 203 567,50 kronor. Utdelningen uppgår således till totalt 2,50 kronor per aktie med avstämningsdagar för erhållande av utdelning den 29 september 2023 och 29 december 2023. Beslutet fattades mot bakgrund av den företrädesemission av 1 681 427 aktier som styrelsen beslutade om den 31 juli 2023 med stöd av årsstämmans bemyndigande den 4 april 2023.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastigheten i Kungsbacka 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.

I samband med förvärvet av Hedinportföljen upptog koncernen 55 700 tkr i extern finansiering från Swedbank. Lånet löper till och med 30 augusti 2028 till en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2% årligen.

Räntekostnader uppgår till 7 658 (7 406) 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

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. I övrigt hänvisas till not 4 i årsredovisning 2022.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – sep 2023	Jul – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2022
Hysesintäkter	34 633	12 216	30 538	10 193
Serviceintäkter	3 572	609	4 329	1 428
Drift- och underhållskostnader	-6 907	-1 392	-4 526	-1 204
Fastighetsskatt	-739	-251	-791	-264
Driftnetto	30 559	11 182	29 550	10 153
Administrationskostnader	-2 328	-1 117	-1 964	-655
Finansiella intäkter	6	4	-	-
Finansiella kostnader	-8 288	-2 931	-8 094	-2 686
Förvaltningsresultat	19 950	7 138	19 492	6 812
Värdeförändringar	-6 988	9 576	-	-
Räntederivat, orealiserade	-3 730	-3 134	36 856	6 723
Resultat före skatt	9 233	13 579	56 348	13 535
Uppskjuten skatt	963	-1 467	-9 139	-1 906
Periodens resultat	10 196	12 113	47 209	11 629
Resultat per aktie, kr	3,00	3,21	14,71	3,62
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 396	3 770	3 210	3 210

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	984 000	837 000
Derivatinstrument	37 674	41 403
Summa anläggningstillgångar	1 021 674	878 403
Kundfordringar	350	34
Övriga kortfristiga fordringar	4 272	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 150	3 200
Likvida medel	26 140	34 862
Summa omsättningstillgångar	33 913	40 033
SUMMA TILLGÅNGAR	1 055 587	918 437
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	488 597	401 501
Totalt eget kapital	488 597	401 501
Uppskjutna skatteskulder	30 170	34 442
Upplåning	511 573	456 499
Summa långfristiga skulder	541 743	490 941
Leverantörsskulder	3 456	1 761
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 114	-
Övriga kortfristiga skulder	12 230	6 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 446	17 938
Summa kortfristiga skulder	25 246	25 995
Summa skulder	566 989	516 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 055 587	918 437

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – sep 2023	Jul – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2022
Förvaltningsresultat	19 950	7 138	19 492	6 812
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	628	211	625	208
Betald skatt	-173	-173	-3 256	-645
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	20 405	7 176	16 861	6 375
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	-163	-193	221	-4
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 155	144	3 568	1 065
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 485	2 532	-109	-3
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-87 762	-86 954	-5 750	79
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68 191	-77 296	14 791	7 512
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-70 551	-70 551	-	-
Investering i befintliga förvaltningsfastigheter	-5 051	-1 487	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 602	-72 038	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	110 974	110 974	-	-
Emissionskostnader	-17 405	-17 405	-	-
Upptagna lån	55 561	55 561	-	-
Utdelning	-14 060	-4 013	-18 105	-6 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	135 070	145 117	-18 105	-6 035
Periodens kassaflöde	-8 722	-4 217	-3 314	1 477
Likvida medel vid periodens början	34 862	30 357	35 930	31 139
Likvida medel vid periodens slut	26 140	26 140	32 616	32 616

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – sep 2023	Jul – sep 2023	Jan – sep 2022	Jul – sep 2022
Nettoomsättning	769	256	686	221
Administrationskostnader	-2 251	-1 045	-1 814	-622
Rörelseresultat	-1 482	-788	-1 128	-401
Finansiella kostnader	1	-	-2	-1
Resultat efter finansiella poster	-1 480	-788	-1 130	-402
Resultat före skatt	-1 480	-788	-1 130	-402
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-1 480	-788	-1 130	-402

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	383 766	287 394
Summa finansiella anläggningstillgångar	383 766	387 394
Fordringar hos koncernföretag	736	49
Övriga kortfristiga fordringar	2 028	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	518	737
Likvida medel	9 911	1 197
Summa omsättningstillgångar	13 194	2 174
SUMMA TILLGÅNGAR	396 960	289 568
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 891	3 210
Fritt eget kapital	349 260	275 521
Eget kapital	354 151	278 731
Leverantörsskulder	2 041	818
Skulder till koncernföretag	12 229	6 035
Övriga kortfristiga skulder	27 669	3 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870	315
Summa kortfristiga skulder	42 809	10 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	396 690	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 fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Backaheden Fastighets AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport 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 2022, 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 genomsnittligt antal utestående aktier

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Fastigheternas 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 november 2023.

Stockholm den 28 november 2023
Backaheden Fastighets AB
Org.nr: 559263–8240

Tomas Georgiadis
Styrelseordförande

Christer Sundin
Styrelseledamot

Erik Borgblad
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 november 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-02-27 Bokslutskommuniké
2024-04-02 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