

BACKAHEDEN

FASTIGHETSAB

Bokslutskommuniké

2023



PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inklusive service-intäkter under perioden uppgick till 54 228 (45 312) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 42 734 (38 094) tkr.
- Årets resultat¹ uppgick till -19 875 (9 073) tkr.

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2023

- Koncernens inklusive serviceintäkter under perioden uppgick till 16 023 (10 445) tkr.
- Driftnettot för perioden uppgick till 12 174 (8 544) tkr.
- Periodens resultat¹ uppgick till -30 072 (-38 136) tkr.

¹ Det negativa resultatet är en följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Vi har under perioden tillträtt en fastighetsportfölj om fem fastigheter ("Hedinportföljen"). Förvärven 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 18,7 mkr och den totala uthyrningsbara arean uppgår till ca 13 600 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 klara successivt med slutbesiktning under sista kvartalet 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

Den 8 december meddelade Backaheden att bolaget ingått avtal om att förvärva en fastighet i Varberg. Genom förvärvet av Bolaget övertar Backaheden förpliktelserna hänförliga till färdigställande av byggnationen på fastigheten. Backahedens kostnad för att färdigställa projektet på fastigheten är begränsad till 95 MSEK, varvid tillträdande hyresgäst Hedin Helsingborg Bil AB åtagit sig att bekosta samtliga eventuella överstigande kostnader. Del av likviden för förvärvet erlades kontant och återstående del erlades genom säljarrevers om ca 10 MSEK, vilken kvittats mot 151 515 aktier i Backaheden till en teckningskurs om 66 kronor per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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 och Sparrhornet 3 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 – dec 2023	Okt – dec 2023	Jan – dec 2022	Okt – dec 2022
Hyresintäkter, inklusive serviceintäkter	54 228	16 023	45 312	10 445
Driftnetto	42 734	12 174	38 094	8 544
Förvaltningsresultat	27 512	7 563	24 796	5 304
Resultat före skatt	-24 566	-33 799	12 314	-44 035
Resultat per aktie, kr	neg. ¹	neg. ²	2,83	neg.
Marknadsvärde fastigheterna	983 467	983 467	837 000	837 000
Eget kapital per aktie, kr	124,67	95,14	125,08	125,08
Antal utestående aktier, stycken	5 042 942	5 042 942	3 210 000	3 210 000
Avkastning på eget kapital, %	neg. ¹	neg. ²	2,22%	neg.
Belåningsgrad, %	55,44%	55,44%	54,84%	54,84%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,57	3,29	3,60	3,23
Soliditet, %	43,79%	43,79%	43,72%	43,72%
Överskottsgrad, %	78,80%	75,98%	84,07%	81,80%
NRV per aktie, kr	92,97	92,97	122,91	122,91
Fastigheternas direktavkastning, %	4,35%	4,95%	4,55%	4,08%

¹ Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 8,10 kr (7,08) och avkastning på eget kapital till 9,33% (5,56)

² Påverkas av realiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,33 kr (1,52) och avkastning på eget kapital till 9,57% (4,65)

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastigheten och hyresavtalen

Per 31 december 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 12 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 förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheten värderas vid ett tillfälle årligen per 31 december av externa värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 31 december 2023 till 983 467 tkr (837 000) tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Backaheden Fastighets AB hade vid periodens utgång 425 (527) aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 2 april 2024 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna. Styrelsen förslag är i linje med den omläggning av bolagets strategi som påbörjades under 2023 med fokus på att identifiera värdeskapande fastighets-utvecklingsåtgärder. De värdeskapande åtgärder som identifierats bedöms kunna skapa ett värde för både aktieägare och hyresgäster och bolaget kommer investera ca 23 mkr avseende hyresgästanpassningar i fastigheten Hede 3:122 i Kungsbacka. För att kunna realisera detta föreslår styrelsen att årsstämman fattar beslut om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna. Det är vidare viktigt att betona att bolaget har en stark finansiell position till följd av inflationssäkrade hyresintäkter och en lånefinansiering där 86 % av externlånen löper med fast ränta till och med december 2025.

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 förvärven av Hedinportföljen upptog koncernen 86 473 tkr i extern finansiering från Swedbank. Lånen löper till och med 30 augusti 2028 med en rörlig ränta kopplad till Stibor 3M och en amortering om 2% årligen.

Räntekostnader uppgår till 11 016 (9 875) tkr för perioden. Låneavtalen 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

Mellan Backaheden Fastighets AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån och en koncernintern förvaltningsavgift.

Koncernen står sedan 13 oktober 2023 under inflytande från Stenhus Fastigheter i Norden AB då ägarandelen sedan nyemissionen och det offentliga uppköpserbudandet uppgår till ca 62%, innebärande att Stenhus klassificeras som ett närstående bolag. Transaktioner med Stenhus har skett avseende utdelning och garantiersättning vid företrädesemissionen.

Pareto Business Management AB utgör närstående part till Backaheden Fastighets AB, enligt IAS 24, och har erhållit arvode för tillhandahållna tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående bolag till Pareto Business Management AB, har erhållit arvode för utförda företagsrådgivningstjänster åt Backaheden Fastighets AB.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För Backaheden Fastighets AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt risk för vakanser till följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då hyresgästerna, utöver hyran, till stor del betalar de driftskostnader som belöper på fastigheterna. 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. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisk.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – dec 2023	Okt – dec 2023	Jan – dec 2022	Okt – dec 2022
Hysesintäkter	48 995	14 362	40 624	10 086
Serviceintäkter	5 233	1 661	4 688	359
Drift- och underhållskostnader	-10 744	-3 837	-6 164	-1 638
Fastighets-skatt	-750	-12	-1 054	-263
Driftnetto	42 734	12 174	38 094	8 544
Administrationskostnader	-3 505	-1 178	-2 536	-572
Finansiella intäkter	163	157	4	4
Finansiella kostnader	-11 880	-3 591	-10 766	-2 672
Förvaltningsresultat	27 512	7 563	24 796	5 304
Fastigheter, orealiserade	-36 230	-29 243	-47 450	-47 450
Räntederivat, orealiserade	-15 848	-12 118	34 968	-1 888
Resultat före skatt	-24 566	-33 799	12 314	-44 034
Aktuell skatt	-362	-362		
Uppskjuten skatt	5 053	4 090	-3 241	5 898
Periodens resultat	-19 875	-30 072	9 073	-38 136
Resultat per aktie, kr	neg. ¹	neg. ²	2,83	neg.
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3 757	4 923	3 210	3 210

¹ Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 8,10 kr (7,08)

² Påverkas av orealiserade värdeförändringen på fastigheter och räntederivat, exklusive värdeförändringarna uppgår resultat per aktie till 2,33 kr (1,52)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	983 467	837 000
Maskiner och inventarier	108	-
Derivatinstrument	25 555	41 403
Summa anläggningstillgångar	1 009 130	878 403
Kundfordringar	165	34
Övriga kortfristiga fordringar	5 736	1 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 572	3 200
Likvida medel	51 063	34 862
Summa omsättningstillgångar	60 536	40 033
SUMMA TILLGÅNGAR	1 069 666	918 436
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	468 365	401 501
Totalt eget kapital	468 365	401 501
Upplåning	542 207	456 499
Uppskjutna skatteskulder	26 038	34 441
Summa långfristiga skulder	568 246	490 940
Leverantörsskulder	2 594	1 761
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 114	-
Övriga kortfristiga skulder	6 202	6 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 145	17 938
Summa kortfristiga skulder	33 056	25 995
Summa skulder	601 301	516 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 069 666	918 436

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jan – dec 2023	Okt – dec 2023	Jan – dec 2022	Okt – dec 2022
Förvaltningsresultat	27 512	7 561	24 796	5 304
Ej kassaflödespåverkande poster				
Finansiella poster	852	225	834	209
Betald skatt	-788	-615	-3 455	-199
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	27 576	7 171	22 175	5 314
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	51	214	191	-30
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-4 074	-1 919	4 803	1 235
Ökning/minskning av leverantörsskulder	710	-775	-681	-572
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-99 237	-11 475	-4 746	1 005
Total förändring i rörelsekapitalet	-102 550	-13 995	-433	1 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-74 974	-6 784	21 742	6 952
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av fastighet	-73 488	-2 938	-	-
Investering i fastighet	-6 206	-1 156	-	-
Avyttring av fastighet	1 700	1 700	1 329	1 329
Kassaflöde från den investeringsverksamheten	-77 995	-2 394	1 329	1 329
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Nyemission	120 974	10 000	-	-
Emissionskostnader	-17 608	-203	-	-
Upptagna lån	86 257	30 696	-	-
Amortering av lån	-279	-279	-	-
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare	-20 174	-6 114	-24 139	-6 035
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	169 170	34 100	-24 139	-6 035
Periodens kassaflöde	16 201	24 923	-1 068	2 246
Likvida medel vid periodens början	34 862	26 140	35 930	32 616
Likvida medel vid periodens slut	51 063	51 063	34 862	34 862

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – dec 2023	Okt – dec 2023	Jan – dec 2022	Okt – dec 2022
Nettoomsättning	1 226	456	918	232
Administrationskostnader	-3 210	-959	-2 265	-451
Rörelseresultat	-1 984	-503	-1 347	-219
Finansiella intäkter	2	-	-	-
Finansiella kostnader	-298	-297	-2	-
Resultat efter finansiella poster	-2 281	-801	-1 349	-219
Bokslutsdispositioner	-	-	1 331	1 331
Resultat före skatt	-2 281	-801	-18	1 112
Uppskjuten skatt	401	401	-	-
Periodens resultat	-1 881	-400	-18	1 112

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	394 217	287 394
Summa finansiella anläggningstillgångar	394 217	287 394
Fordringar hos koncernföretag	3 022	49
Övriga kortfristiga fordringar	848	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 187	737
Likvida medel	6 327	1 197
Summa omsättningstillgångar	11 384	2 174
SUMMA TILLGÅNGAR	405 601	289 568
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 043	3 210
Fritt eget kapital	358 547	275 521
Eget kapital	363 590	278 731
Leverantörsskulder	333	818
Skulder till koncernföretag	6 114	6 035
Övriga kortfristiga skulder	34 967	3 669
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	597	315
Summa kortfristiga skulder	42 011	10 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	405 601	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 en fastighetsportfölj om sex fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Backaheden Fastighets AB tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34.

Moderbolagets 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.

Årsredovisningen, revisionsberättelsen och styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande samt fullmaktsformulär kommer senast den 12 mars 2024 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

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

NRV (Net Reinvestment Value) per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastighetens direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

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.

Bokslutskommunikén för Backaheden Fastighets AB godkändes av styrelsen den 20 februari 2024.

Stockholm den 20 februari 2024
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 rapport är sådan information som Backaheden Fastighets AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 februari 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-04-02 Årsstämma
2024-05-14 Delårsrapport Q1 2024

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Backaheden Fastighets AB
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559263–8240
Hemsida: www.backaheden.se