

Bonäsudden Holding AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2018

BONÄSUDDEN
HOLDING AB

HALVÅRET JULI – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 20 611 tkr (20 071)
- Driftnettot för perioden uppgick till 13 327 tkr (12 340)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 5 452 tkr (10 127).

HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 40 994 tkr (40 043)
- Driftnettot för perioden uppgick till 26 766 tkr (25 474)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 28 514 tkr (25 556).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Bolaget har under juni månad bytt förvaltningsorganisation till Holmström Fastigheter AB. Fastighetens marknadsvärde har ökat med 15 200 tkr under perioden, från 550 900 tkr per 31 december 2017 till 566 900 tkr per 31 december 2018

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

BONÄSUDDEN HOLDING AB I KORTHET

Bonäsudden Holding AB (publ). med organisationsnummer 556984-4557, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 21 fastigheter i Linköping med omnejd. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 36 000 kvadratmeter, fördelat över 21 fastigheter och är idag i allt väsentligt fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 37 % av hyresintäkterna och ca 55 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

Wildecos Certified Adviser till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ First North sedan den 3 juli 2015.

Bolagets VD är Åsa Ohlström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Holmström Fastigheter AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges

	Jul - dec 2018	Jul – dec 2017	Jan - dec 2018	Jan – dec 2017
Hyresintäkter	20 611	20 071	40 994	40 043
Driftnetto	13 327	12 340	26 766	25 474
Förvaltningsresultat	6 752	5 927	13 314	12 556
Resultat per aktie, kr	0,2	2,8	13,8	11,9
Marknadsvärde fastigheterna	566 100	550 900	566 100	550 900
Överskottsgrad, %	64,7	61,5	65,3	63,6
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Fastigheternas direktavkastning, %	4,7	4,5	4,7	4,6
Avkastning på eget kapital, %	0,4	5,3	12,4	11,3
EPRA NAV per aktie, kr	120,7	113,5	121,8	113,5
Belåningsgrad, %	65,7	67,5	65,7	67,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,4
Soliditet, %	32,3	31,3	32,3	31,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,3	2,4	2,4

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar ca 36 000 kvadratmeter, fördelat över 21 fastigheter och är idag i allt väsentligt fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 37 % av hyresintäkterna och ca 55 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av två stycken externa värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 31 december 2018 till 566 100 tkr (550 900), värdeförändringen för perioden är 15 200 tkr (13 000) och bokförs som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB hade vid periodens utgång 345 (288) aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 2019 föreslår styrelsen en utdelning på 7,6 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 12 768 tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,9 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning föreslås bli den 1 april 2019, 28 juni 2019, 30 september 2019 respektive 30 december 2019.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 9 163 tkr (9 171) för perioden och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets har en extern VD som inte är anställd av bolaget.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul – dec 2018	Jul – dec 2017	Jan – dec 2018	Jan – dec 2017
Hysesintäkter	20 611	20 071	40 994	40 043
Drift- och underhållskostnader	-6 869	-7 326	-13 398	-13 755
Fastighetsskatt	-415	-405	-830	-814
Driftnetto	13 327	12 340	26 766	25 474
Administrationskostnader	-1 886	-1 678	-4 080	-3 552
Avskrivningar	-51	-101	-101	-101
Finansiella kostnader	-4 638	-4 634	-9 271	-9 265
Förvaltningsresultat	6 752	5 927	13 314	12 556
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-1 300	4 200	15 200	13 000
Resultat före skatt	5 452	10 127	28 514	25 556
Skatt	-5 105	-5 419	-5 390	-5 620
Periodens resultat	347	4 708	23 124	19 936
Resultat per aktie	0,2	2,8	13,8	11,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680	1 680	1 680

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	566 100	550 900
Inventarier, verktyg och installationer	245	346
Summa anläggningstillgångar	566 345	551 246
Kundfordringar	68	54
Övriga kortfristiga fordringar	148	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	543	1 207
Likvida medel	25 172	24 137
Summa omsättningstillgångar	25 931	25 560
SUMMA TILLGÅNGAR	592 276	576 806
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	191 114	180 758
Totalt eget kapital	191 114	180 758
Upplåning	371 765	371 675
Uppskjutna skatteskulder	13 476	10 003
Summa långfristiga skulder	385 241	381 678
Leverantörsskulder	1 531	1 789
Aktuella skatteskulder	3 477	1 583
Övriga kortfristiga skulder	3 611	3 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 303	7 642
Summa kortfristiga skulder	15 922	14 370
Summa skulder	401 163	396 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	592 276	576 806

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2017*	1 680	155 477	16 265	173 422
Årets resultat			19 936	19 936
Summa totalresultat 2017	-	-	19 936	19 936
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning			-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 600	-12 600
Eget kapital 31 december 2017	1 680	155 477	23 601	180 758
Eget kapital 1 januari 2018	1 680	155 477	23 601	180 758
Periodens resultat			23 124	23 124
Summa totalresultat för perioden	-	-	46 725	203 882
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning			-12 768	-12 768
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 768	-12 768
Eget kapital 31 december 2018	1 680	155 477	33 957	191 114

* Emissionskostnader som uppstod i samband med emissionen 2015 har omklassificerats från balanserade vinstmedel till övrigt tillskjutet kapital då kostnaderna avser kapitalanskaffning. Detta följer redovisningen i moderbolaget.

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

	Jul – dec 2018	Jul – dec 2017	Jan – dec 2018	Jan – dec 2017
Belopp i tusentals kronor, tkr				
Resultat efter finansiella poster	6 752	5 927	13 314	12 556
Ej kassaflödespåverkande poster				
Avskrivningar	51	101	101	101
Finansiella poster	45	45	90	90
Betald skatt	-13	-	-23	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 835	6 073	13 482	12 747
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av kundfordringar	21	238	-14	472
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-209	922	678	922
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 133	958	-259	223
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-194	356	-118	-1 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 586	8 547	13 769	12 968
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastighet/anläggningstillg	-	-232	-	-232
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-232	-	-232
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	-6 384	-6 300	-12 734	-12 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 384	-6 300	-12 734	-12 600
Periodens kassaflöde	1 202	2 015	1 035	136
Likvida medel vid periodens början	23 970	22 122	24 137	24 001
Likvida medel vid periodens slut	25 172	24 137	25 172	24 137

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul – dec 2018	Jul – dec 2017	Jan – dec 2018	Jan – dec 2017
Nettoomsättning	253	168	486	336
Administrationskostnader	-1 228	-565	-2 133	-1 266
Rörelseresultat	-975	-397	-1 647	-932
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	12 768	12 600
Resultat efter finansiella poster	-975	-397	11 121	11 668
Koncernbidrag	1 275	401	1 647	2 042
Resultat före skatt	300	4	12 768	13 710
Skatt	-	244	-	-244
Årets resultat	300	248	12 768	13 466

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	153 363	153 363
Summa anläggningstillgångar	153 363	153 363
Fordringar hos koncernföretag	14 753	13 846
Övriga kortfristiga fordringar	53	143
Förutbetalda kostnader	252	361
Summa omsättningstillgångar	15 058	14 350
Likvida medel	3 204	3 948
SUMMA TILLGÅNGAR	171 625	171 661
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	166 320	166 320
Eget kapital	168 000	168 000
Leverantörsskulder	-	223
Övriga kortfristiga skulder	3 192	3 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	433	280
Summa kortfristiga skulder	3 625	3 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	171 625	171 661

ALLMÄN INFORMATION

Bonäsudden Holding AB (publ), med organisationsnummer 556984-4557, 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 Linköpingsregionen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2018, sidorna 12-17. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Vid övergången till den nya standarden har koncernen inte räknat om tidigare perioder i enlighet med IFRS 9 p. 7.2.15. Sedan den 1 januari 2018 tillämpar koncernen även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17. Koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om.

Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

Bolaget publicerar tre rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

EPRA NAV per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas 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.

Delårsrapporten för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 februari 2019.

Stockholm den 19 februari 2019
Bonäsudden Holding AB (publ)
Org.nr: 556984-4557

Göran Bengtsson
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Katarina Reigo
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Bonäsudden Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 19 februari 2019.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 13:30 den 28 mars 2019. Kallelse publiceras på www.bonasudden.se. Årsredovisning för 2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 19 februari 2019. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-03-28	Årsstämma
2019-08-27	Halvårsrapport

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@paretosec.com
Tel: + 46 08 402 51 05

Bonäsudden Holding AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 556984-4557
Hemsida: www.bonasudden.se