

# Bonäsudden Holding AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2019

**BONÄSUDDEN**  
HOLDING AB

#### PERIODEN JANUARI – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 20 371 tkr (20 383)
- Driftnettot för perioden uppgick till 12 596 tkr (13 440)
- Periodens resultat uppgick till 35 496 tkr (22 778).

#### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt i oförändrad inriktning och med förväntad resultatutveckling. Avyttringen av fastigheten Amuletten 18 har bidragit positivt både avseende resultat och kassaflöde.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har under första halvåret 2019 sålt fastigheten Amuletten 18. Amuletten 18 värderades till 12 800 tkr vid värderingen 31 december 2018 och såldes för 19 000 tkr efter avdrag för latent skatt och med ett realisationsresultat om 5 308 tkr. Fastigheternas marknadsvärde har ökat med 17 900 tkr under perioden, från 566 100 tkr per 31 december 2018 till 584 000 tkr per 30 juni 2019.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 20 fastigheter i Linköping med omnejd. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 35 200 kvadratmeter, fördelat över 20 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 312 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

NFCA är 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>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Jan - jun 2019</b>	<b>Jan – jun 2018</b>
Hyresintäkter	20 371	20 383
Driftnetto	12 596	13 440
Förvaltningsresultat	11 446	6 563
Resultat per aktie, kr	21,1	13,6
Avkastning på eget kapital, %	35,1	24,8
Marknadsvärde fastigheterna	584 000	567 400
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000
Belåningsgrad, %	63,7 %	65,6 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5
Soliditet, %	34,3 %	32,2 %
Överskottsgrad, %	61,8	65,9 %
EPRA NAV per aktie, kr	139,3	119,7
Fastigheternas direktavkastning, %	4,3	4,7 %

## FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat. Koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad inriktning och är idag i allt väsentligt fullt uthyrt.

### Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar ca 35 200 kvadratmeter, fördelat över 20 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 312 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2014. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av två stycken externa värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2019 till 584 000 tkr (567 400), värdeförändringen för perioden är 17 900 tkr (16 500) och bokförs som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

## FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 4 586 tkr (4 586) för perioden och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB hade vid periodens utgång 374 (334) aktieägare.

Årsstämman 2019 beslutade om en utdelning på 7,6 kr (7,6) per aktie, vilket utgör en total utdelning om 12 768 tkr (12 768). Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,9 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 1 april 2019 och 28 juni 2019 och kommande avstämningsdagar är 30 september 2019 och 30 december 2019.

## 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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det 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 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya ränteavdragsbegränsningarna har inte någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan – jun 2019</b>	<b>Jan – jun 2018</b>
Hysesintäkter	20 371	20 383
Drift- och underhållskostnader	-7 360	-6 529
Fastighetsskatt	-415	-415
<b>Driftnetto</b>	<b>12 596</b>	<b>13 440</b>
Administrationskostnader	-1 572	-2 194
Avskrivningar	-51	-50
Avyttring fastighet	5 308	-
Finansiella kostnader	-4 835	-4 633
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>11 446</b>	<b>6 563</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	30 700	16 500
<b>Resultat före skatt</b>	<b>42 145</b>	<b>23 063</b>
Skatt	-6 649	-285
<b>Periodens resultat</b>	<b>35 496</b>	<b>22 778</b>
Resultat per aktie	21,1	13,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 jun 2019</b>	<b>31 dec 2018</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	584 000	566 100
Inventarier, verktyg och installationer	194	245
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>584 194</b>	<b>566 345</b>
Kundfordringar	976	68
Övriga kortfristiga fordringar	5	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414	543
Likvida medel	38 640	25 172
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>40 035</b>	<b>25 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>624 229</b>	<b>592 276</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	213 842	191 114
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>213 842</b>	<b>191 114</b>
Upplåning	371 810	371 765
Uppskjutna skatteskulder	20 118	13 476
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>391 928</b>	<b>385 241</b>
Leverantörsskulder	1 443	1 531
Aktuella skatteskulder	1 227	3 477
Övriga kortfristiga skulder	9 339	3 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 450	7 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 459</b>	<b>15 922</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>410 387</b>	<b>401 163</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>624 229</b>	<b>592 276</b>

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
<b>Eget kapital 1 januari 2018</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>23 601</b>	<b>180 758</b>
Årets resultat			23 124	<b>23 124</b>
<b>Summa totalresultat 2018</b>	-	-	<b>23 124</b>	<b>23 124</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning			-12 768	<b>-12 768</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Eget kapital 31 dec 2018</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>33 957</b>	<b>191 114</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2019</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>33 957</b>	<b>191 114</b>
Periodens resultat			35 496	<b>35 496</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	-	-	<b>35 496</b>	<b>35 496</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning			-12 768	<b>-12 768</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Eget kapital 30 juni 2019</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>56 685</b>	<b>213 842</b>

**KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan – jun 2019</b>	<b>Jan – jun 2018</b>
Förvaltningsresultat	11 446	6 563
Ej kassaflödespåverkande poster		
Avskrivningar	51	51
Finansiella poster	45	-
Betald skatt	-2 255	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>9 287</b>	<b>6 614</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-636	851
Ökning/minskning av leverantörsskulder	272	-1 392
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 512	102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 052</b>	<b>6 175</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Avyttring av fastighet	-12 800	-
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>	<b>-12 800</b>	<b>-</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Utdelning	-6 342	-6 342
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 342</b>	<b>-6 342</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>13 468</b>	<b>-167</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>25 172</b>	<b>24 137</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>38 640</b>	<b>23 970</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2019	Jan – jun 2018
Nettoomsättning	1 043	233
Administrationskostnader	-2 543	-905
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 500</b>	<b>-671</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	10 602	12 768
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9 102</b>	<b>12 097</b>
Bokslutsdispositioner	-	372
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 102</b>	<b>12 468</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2019	31 dec 2018
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	153 363	153 363
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>153 363</b>	<b>153 363</b>
Fordringar hos koncernföretag	4 168	14 753
Övriga kortfristiga fordringar	5	53
Förutbetalda kostnader	270	252
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 443</b>	<b>15 058</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>16 507</b>	<b>3 204</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>174 313</b>	<b>171 625</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	162 654	166 320
<b>Eget kapital</b>	<b>164 334</b>	<b>168 000</b>
Leverantörsskulder	336	-
Övriga kortfristiga skulder	9 299	3 192
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	344	433
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 979</b>	<b>3 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>174 313</b>	<b>171 625</b>



## ALLMÄN INFORMATION

Bonäsudden Holding AB (publ), med organisationsnummer 556984-4557, är ett publikt aktieföretag 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 i Linköpingsregionen.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Bonäsudden Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU.

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. 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 2018, sidorna 12-19. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument.

IFRS 16 Leasing, började tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp.

Bonäsuddens bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

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 27 augusti 2019.

Stockholm den 27 augusti 2019  
Bonäsudden Holding AB (publ)  
Org.nr: 556984-4557

Karl Runeberg  
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik  
Styrelseledamot

Katarina Reigo  
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 ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 augusti 2019.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-25 Bokslutskommuniké  
2020-03-26 Årsstämma

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Sara Williamson, IR-kontakt  
Mail: sara.williamson@paretosec.com  
Tel: + 46 8 402 53 94

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

Organisationsnummer: 556984-4557  
Hemsida: [www.bonasudden.se](http://www.bonasudden.se)