

Bonäsudden Holding AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2020

BONÄSUDDEN
HOLDING AB

PERIODEN JANUARI – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 20 712 tkr (20 371)
- Driftnetto för perioden uppgick till 12 404 tkr (12 596)
- Periodens resultat uppgick till 18 188 tkr (35 496).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt i oförändrad inriktning och med förväntad resultatutveckling.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden ändrats till följd av oro för spridning av COVID-19. Hittills har det inte inneburit någon väsentlig negativ effekt på bolaget. De framtida ekonomiska effekterna på marknaden och dessas påverkan på Bonäsudden Holding AB kan ännu inte uppskattas på grund av den osäkerhet som råder. Ledningen bedömer dock den finansiella risken för bolaget i dagsläget som låg.

Koncernen har under perioden refinansierat en av bolagets befintliga kreditfaciliteter om 122 000 tkr. Det nya lånet löper från 2020-06-03 och sträcker sig till 2025-06-03. Efter genomförd refinansiering har bolaget erhållit mer fördelaktiga räntevillkor vilka beräknas medföra en minskad räntekostnad om cirka 840 tkr per år.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges

	Jan - jun 2020	Jan - jun 2019
Hyresintäkter	20 712	20 371
Driftnetto	12 404	12 596
Förvaltningsresultat	6 169	11 446
Resultat per aktie, kr	10,8	21,1
Avkastning på eget kapital, %	15,2	35,1
Marknadsvärde fastigheterna	632 195	584 000
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000
Belåningsgrad, %	58,8	63,7 %
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4
Soliditet, %	36,5	34,3 %
Överskottsgrad, %	59,9	61,8
EPRA NAV per aktie, kr	161,5	139,3
Fastigheternas direktavkastning, %	3,9	4,3

Fastigheternas marknadsvärde har ökat med 20 475 tkr under perioden, från 611 720 tkr per 31 december 2019 till 632 195 tkr per 30 juni 2020.

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 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.

Bolaget har en extern vd, Åsa Ohlström och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Holmström Fastigheter AB.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat. Koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad inriktning.

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 externa värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2020 till 632 195 tkr (611 720), värdeförändringen för perioden är 20 475 tkr (30 700) varav 15 910 bokförs som realiserad värdeförändring i resultaträkningen.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB fördelat på två trancher om 250 000 tkr respektive 122 000 tkr. Den 3 juni 2020 refinansierade koncernen tranchen om 122 000 tkr till en fast ränta om 1,53% med en löptid på 5 år. Tranchen om 250 000 tkr löper tom 2022-06-03. Räntekostnader uppgår till 4 551 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 395 (374) aktieägare.

Årsstämman 2020 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 30 mars 2020 och 30 juni 2020 och kommande avstämningsdagar är 30 september 2020 och 30 december 2020.

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

Det råder en osäker ekonomisk utveckling i marknaden och omvärlden till följd av oro för spridningen av covid-19. För Bonäsudden Holding 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.

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019
Hysesintäkter	20 712	20 371
Drift- och underhållskostnader	-7 842	-7 360
Fastighetsskatt	-466	-415
Driftnetto	12 404	12 596
Administrationskostnader	-1 892	-1 572
Avskrivningar	-3	-51
Avyttring fastighet	-	5 308
Resultat från värdepappersinnehav	398	-
Finansiella kostnader	-4 711	-4 835
Förvaltningsresultat	6 196	11 446
<i>Värdetförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	15 910	30 700
Resultat före skatt	22 106	42 145
Skatt	-3 918	-6 649
Periodens resultat	18 188	35 496
Resultat per aktie	10,8	21,1
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	632 195	611 720
Inventarier, verktyg och installationer	93	1 980
Summa anläggningstillgångar	632 288	613 700
Finansiella anläggningstillgångar		
Värdepappersinnehav	2 863	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 863	-
Kundfordringar	170	1 865
Aktuella skattefordringar	866	
Övriga kortfristiga fordringar	-	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	470	271
Likvida medel	25 207	32 969
Summa omsättningstillgångar	26 713	35 110
SUMMA TILLGÅNGAR	661 864	648 810
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	241 336	235 916
Totalt eget kapital	241 336	235 916
Upplåning	371 897	249 855
Uppskjutna skatteskulder	29 990	26 072
Summa långfristiga skulder	401 887	275 927
Kortfristig del upplåning	-	122 000
Leverantörsskulder	1 458	2 595
Aktuella skatteskulder	-	2 161
Övriga kortfristiga skulder	9 157	3 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 026	6 707
Summa kortfristiga skulder	18 641	136 967
Summa skulder	420 528	412 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	661 864	648 810

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 2019	1 680	155 477	33 957	191 114
Årets resultat	-	-	57 570	57 570
Summa totalresultat 2019	-	-	57 570	57 570
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 768	-12 768
Eget kapital 31 dec 2019	1 680	155 477	78 759	235 916
Eget kapital 1 januari 2020	1 680	155 477	78 759	235 916
Periodens resultat	-	-	18 188	18 188
Summa totalresultat för perioden	-	-	18 188	18 188
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 768	-12 768
Eget kapital 30 juni 2020	1 680	155 477	84 179	241 336

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019
Förvaltningsresultat	6 196	11 446
Ej kassaflödespåverkande poster		
Avskrivningar	3	51
Finansiella poster	42	45
Betald skatt	- 1 917	- 2 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 324	9 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	170	-636
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 137	272
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	809	-1 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 166	7 052
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av fastighet	-	-12 800
Investeringar	-2 681	-
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-2 681	-12 800
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Värdepappersinnehav	-2 863	-
Utdelning	-6 384	-6 342
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 247	-6 342
Periodens kassaflöde	-7 762	13 468
Likvida medel vid periodens början	32 969	25 172
Likvida medel vid periodens slut	25 207	38 640

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2020	Jan – jun 2019
Nettoomsättning	1 336	1 043
Administrationskostnader	-2 024	-2 543
Rörelseresultat	-688	-1 500
Resultat från andelar i koncernföretag	6 384	10 602
Resultat från värdepappersinnehav	398	-
Resultat före skatt	6 094	9 102
Skatt	-33	-
Periodens resultat	6 061	9 102

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	153 363	153 363
Värdepappersinnehav	2 863	-
Summa anläggningstillgångar	156 226	153 363
Fordringar hos koncernföretag	21 481	18 289
Övriga kortfristiga fordringar	60	183
Förutbetalda kostnader	413	268
Summa omsättningstillgångar	21 954	18 740
Likvida medel	3 940	10 050
SUMMA TILLGÅNGAR	182 120	182 153
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	170 215	176 922
Eget kapital	171 895	178 602
Uppskjutna skatteskulder	33	-
Summa Avsättningar	33	-
Leverantörsskulder	406	-
Övriga kortfristiga skulder	9 575	3 205
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	211	346
Summa kortfristiga skulder	10 192	3 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	182 120	182 153

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

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 2019, sidorna 12–18.

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 25 augusti 2020.

Stockholm den 25 augusti 2020
Bonäsudden Holding AB (publ)
Org.nr: 556984-4557

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Per-Olof Persson
Styrelseledamot

Tomas Toll
Styrelseledamot

Katarina Reigo
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Bonäsudden Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 augusti 2020, klockan 16:30.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-22 Bokslutskommuniké
2021-03-29 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