

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2020-01-01 – 2020-12-31

**Bonäsudden Holding AB (publ)**

**556984–4557**

## Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## Årsredovisning för Bonäsudden Holding AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonäsudden Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

### Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 20 fastigheter i Linköping med omnejd.

Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 35 700 kvadratmeter, fördelat över 20 fastigheter och är idag näst intill 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. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktie handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat 2020 uppgår till 56 991 tkr (57 570 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheter om 59 748 tkr (55 020 tkr). Moderbolagets resultat 2020 uppgår till 12 768 tkr (23 370 tkr).

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB. Moderbolaget har inga anställda.

### 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 med en fast ränta om 2,59 %. Räntekostnader uppgår till 8 705 tkr (9 185) för perioden och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

### Ägarförhållanden

Företaget är listat på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget hade 407 (400) registrerade aktieägare den 31 december 2020. Utestående aktier per 31 december

2020 uppgick till 1 680 000 (1 680 000). Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 1 680 000 (1 680 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2020 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 Investment AB Spiltan	28,64 %	481 129
2 Kantzow Holding AB	13,90 %	233 600
3 P&E Persson AB	10,86 %	182 500
4 Johan Olofsson	9,85 %	165 500
5 Karl Runeberg	5,97 %	100 228
6 Johan von Kantzow	5,18 %	87 000
7 Ettöringen AB	3,73 %	62 689
8 Nordnet Pensionsförsäkring	3,52 %	59 116
9 Försäkringsbolaget Avanza Pension	2,55 %	42 789
10 Aoptik Gislaved AB	2,21 %	37 185
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>86,41 %</b>	<b>1 451 736</b>
Övriga	13,59 %	228 264
<b>Totalt</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1 680 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 deras 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.

Fastigheternas bokförda värde har ökat med 67 090 tkr under perioden, från 611 720 tkr per 31 december 2019 till 678 810 tkr per 31 december 2020.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

#### Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)<sup>1</sup>

	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	41 450	40 532	40 994	40 043	39 799
Driftnetto	26 099	25 585	26 766	25 474	25 220
Förvaltningsresultat	13 032	16 822	13 314	12 556	12 511
Resultat före skatt	72 780	71 842	28 514	25 556	32 317
Resultat per aktie, kr	33,92	34,27	13,76	11,87	15,72
Marknadsvärde fastigheterna	678 810	611 720	566 100	550 900	537 900
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Avkastning på eget kapital, %	22,09	26,96	12,44	11,03	15,90
Belåningsgrad, %	54,80	60,81	65,71	67,53	69,16
Räntetäckningsgrad, ggr	2,48	2,30	2,44	2,36	2,35
Soliditet, %	39,66	36,36	32,27	31,34	30,70
Överskottsgrad, %	62,97	63,12	65,29	63,62	63,37
EPRA NRV per aktie, kr	190,66	155,95	121,78	113,55	106,74
Fastigheternas direktavkastning, %	3,84	4,18	4,73	4,62	4,69
Utdelning, kr/aktie	7,60	7,60	7,60	7,50	7,50

<sup>1</sup> För definition av nyckeltal se not 27.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

##### Hyresgäster

Fastigheterna består av hyresrätter, kontor, butiker, förråd och parkeringar. Förutom hyresrättsinnehavare är de främsta hyresgästerna inom offentlig sektor (kommun och landsting). Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal eller att den ekonomiska situationen för hyresgästerna ställer krav på omförhandlingar. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av väderlek.

##### Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende

värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

## Förslag till vinstdisposition

### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	155 476 694
Balanserade vinstmedel	8 676 721
Årets resultat	12 768 000
	<hr/>
	<b>176 921 415</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 768 000
i ny räkning balanseras	164 153 415
	<hr/>
	<b>176 921 415</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 12 768 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,90 kronor per aktie, eller totalt 3 192 000 kronor

### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Hysesintäkter	5	41 450	40 532
Övriga intäkter	5	688	1 658
Drift- och underhållskostnader	6	-15 014	-15 540
Fastighetsskatt		-931	-972
Fastighetsförsäkring		-94	-93
<b>Driftnetto</b>		<b>26 099</b>	<b>25 585</b>
Administrationskostnader	7, 8	-4 508	-4 457
Av-/nedskrivningar av inventarier		-41	-148
Avyttring fastighet		-	5 308
Resultat från andelar och värdepapper i andra företag	9	356	-
Finansiella kostnader	10	-8 874	-9 466
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>13 032</b>	<b>16 822</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	59 748	55 020
<b>Resultat före skatt</b>		<b>72 780</b>	<b>71 842</b>
Aktuell skatt	11	-1 690	-1 676
Uppskjuten skatt	11	-14 099	-12 596
<b>Årets resultat</b>		<b>56 991</b>	<b>57 570</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	18	<b>33,92</b>	<b>34,27</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	18	<b>33,92</b>	<b>34,27</b>

### Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2020	2019
Årets resultat	56 991	57 570
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat<sup>1</sup></b>	<b>56 991</b>	<b>57 570</b>

<sup>1</sup> Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

## Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	678 810	611 720
Inventarier, verktyg och installationer	13	56	1 980
Andelar och värdepapper i andra företag	14	2 426	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>681 292</b>	<b>613 700</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		139	1 865
Aktuella skattefordringar		191	-
Övriga kortfristiga fordringar	15	73	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	418	271
Likvida medel	17	24 272	32 969
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 093</b>	<b>35 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>706 385</b>	<b>648 810</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	18	1 680	1 680
Övrigt tillskjutet kapital		155 477	155 477
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		122 982	78 759
<b>Summa eget kapital</b>		<b>280 139</b>	<b>235 916</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	371 924	249 855
Uppskjuten skatteskuld	20	40 171	26 072
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>412 095</b>	<b>275 927</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	-	122 000
Leverantörsskulder		1 425	2 595
Aktuella skatteskulder		-	2 161
Övriga kortfristiga skulder	21	3 211	3 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	9 515	6 707
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 151</b>	<b>136 967</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>426 246</b>	<b>412 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>706 385</b>	<b>648 810</b>

## Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>33 957</b>	<b>191 114</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	57 570	57 570
<b>Summa totalresultat 2019-12-31</b>			<b>57 570</b>	<b>57 570</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>78 759</b>	<b>235 916</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>78 759</b>	<b>235 916</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	56 991	56 991
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>			<b>56 991</b>	<b>56 991</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>122 982</b>	<b>280 139</b>

<sup>1</sup> Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	26	13 032	16 822
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Reavinst försäljning Fastighet</i>		-	-5 308
<i>Reavinst vid försäljning av ägarintressen i övriga företag</i>		-27	-
<i>Avskrivningar på inventarier</i>		41	148
<i>Finansiella poster</i>		69	90
Betald skatt		-4 969	-2 910
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>8 146</b>	<b>8 842</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		1 726	-1 797
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-406	417
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-1 170	1 064
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		3 633	-785
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>11 929</b>	<b>7 741</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av förvaltningsfastighet		-	18 108
Investeringar i fastigheter		-5 459	-5 284
Förvärv av ägarintressen i övriga företag	14	-2 987	-
Försäljning av ägarintressen i övriga företag		588	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 858</b>	<b>12 824</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning	4	-12 768	-12 768
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 697</b>	<b>7 797</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>			
Likvida medel vid räkenskapsårets början		32 969	25 172
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	17	24 272	32 969



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	25	3 089	2 347
Administrationskostnader	7, 8	-4 849	-4 996
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 760</b>	<b>-2 649</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		12 768	12 768
Resultat vid försäljning av aktier		-	10 602
Resultat från andelar och värdepapper i andra företag	9	356	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>11 364</b>	<b>20 721</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	25	1 404	2 649
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 768</b>	<b>23 370</b>
Skatt	11	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>12 768</b>	<b>23 370</b>

## Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2020	2019
Årets resultat	12 768	23 370
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>12 768</b>	<b>23 370</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	23	153 363	153 363
Andelar och värdepapper i andra företag	14	2 426	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>155 789</b>	<b>153 363</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	25	18 694	18 289
Övriga kortfristiga fordringar	15	125	183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	376	268
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 195</b>	<b>18 740</b>
<b>Kassa och bank</b>	17	<b>7 141</b>	<b>10 050</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>26 336</b>	<b>28 790</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>182 125</b>	<b>182 153</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	18	1 680	1 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 680</b>	<b>1 680</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		155 477	155 477
Balanserad vinst eller förlust		8 677	-1 925
Årets resultat		12 768	23 370
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>176 922</b>	<b>176 922</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>178 602</b>	<b>178 602</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		122	-
Övriga kortfristiga skulder	21	3 192	3 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	209	346
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 523</b>	<b>3 551</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>182 125</b>	<b>182 153</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>10 843</b>	<b>168 000</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	23 370	23 370
<b>Summa totalresultat 2019-12-31</b>			<b>23 370</b>	<b>23 370</b>
Transaktioner med aktieägare				
Utdelningar	-	-	-12 768	-12 768
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>21 445</b>	<b>178 602</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>21 445</b>	<b>178 602</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	12 768	12 768
<b>Summa totalresultat 2020-12-31</b>			<b>12 768</b>	<b>12 768</b>
Transaktioner med aktieägare				
Utdelningar	-	-	-12 768	-12 768
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>			<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>21 445</b>	<b>178 602</b>

<sup>1</sup> Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	26	11 364	20 721
Ej kassaflödespåverkande poster			
Reavinst vid försäljning av ägarintressen i övriga företag		-27	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>11 337</b>	<b>20 721</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		950	-1 033
Ökning/minskning av leverantörsskulder		122	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-151	-74
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>12 258</b>	<b>19 614</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av ägarintressen i övriga företag	14	-2 987	-
Försäljning av ägarintressen i övriga företag		588	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 399</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	4		
Utdelning		-12 768	-12 768
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 909</b>	<b>6 846</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>	17	<b>10 050</b>	<b>3 204</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>7 141</b>	<b>10 050</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Linköping med omnejd.

Bonäsudden Holding AB (publ) bildades den 26 september 2014.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 22 februari 2021 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 mars 2021.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2020 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Bonäsudden Holding AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2020

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare tillämpas en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bonäsudden Holding AB (publ) och det bolag som moderbolaget har

bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvat ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

#### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i Linköping med omnejd. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

#### Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

#### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av bostäder). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad

hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme, el och vatten. Koncernens intäkter består av hyresintäkter och övriga intäkter vilket är vidarefakturering kostnader, någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

#### **Leasingavtal**

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i Not 4 och 5.

#### **Kostnader**

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänför sig.

#### **Låneutgifter**

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

#### **Ersättningar till anställda**

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Se ytterligare information i not 8.

#### **Skatt**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Bonäsudden Holding AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den

innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas per balansdagen av två oberoende värderare (Savills Sweden AB och CBRE Sweden AB). Marknadsvärderingar inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

För samtliga tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar utgörs av fasta installationer samt inventarier i byggnader, vilka har värderats till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Anskaffningsvärdet inkluderar anskaffningspris, kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningsunderlaget bestäms av tillgångens anskaffningsvärde. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas.

Avskrivningarna beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Avskrivningarna beräknas linjärt baserat på

en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod som normalt är 5 år.

#### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

#### *Klassificering och värdering*

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehåser inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Bonäsudden Holding AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehåser i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

#### *Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden*

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via

resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

#### *Kvittning av finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder har kvittats i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

#### *Nedskrivning*

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Bonäsuddens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

#### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

#### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

#### **Hyresfordringar**

Kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

#### **Upplåning**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållit lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### **Finansiella instrument**

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person utan finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av

finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningsbehov i moderbolagets finansiella rapporter. Förvävsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### **Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar**

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### **Värdering fastigheterna**

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 12.

### **Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument**

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella



riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets-  
ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

#### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder.

Fastigheterna är fullt uthyrda i allt väsentligt och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har två externa lån på totalt 372 000 000 kr som förfaller år 2022 (250 mkr) respektive år 2025 (122 mkr). Lånen löper amorteringsfritt i hela perioden till en fast ränta på 2,59 % (250 mkr) respektive 1,53 % (122 mkr). På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta.

I villkoren för koncernens banklån finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 75 % och koncernens justerade soliditet ska uppgå till minst 20 %. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2020-12-31. Löptidsfördelning av kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	-	372 000	-
Räntor	2 086	6 258	9 126	-
Lev skulder	1 425	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 211	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 722</b>	<b>6 258</b>	<b>381 126</b>	-

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	122 000	250 000	-
Räntor	2 293	5 531	9 712	-
Lev skulder	2 595	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 504	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 392</b>	<b>127 531</b>	<b>259 712</b>	-

Moderbolaget 2020-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	122	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 192	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 314</b>	-	-	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	3 205	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>3 205</b>	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

#### Avstämning av skulder som härrör från finansierings- verksamheten

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	371 855	-	69	371 924
<b>Summa</b>	<b>371 855</b>	-	<b>69</b>	<b>371 924</b>

Balanspost	IB 2019-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	371 765	-	90	371 855
<b>Summa</b>	<b>371 765</b>	-	<b>90</b>	<b>371 855</b>



### Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt utyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Övriga fordringar	821	501
Likvida medel	24 272	7 141
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>25 093</b>	<b>7 642</b>

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Övriga fordringar	2 142	451
Likvida medel	32 969	10 050
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>35 111</b>	<b>10 501</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
Kundfordringar	139	139
Övriga fordringar	682	682
Likvida medel	24 272	24 272
<b>Summa</b>	<b>25 093</b>	<b>25 093</b>

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Bokfört värde	Marknadsvärde
Andelar och värdepapper i andra företag	2 426	2 426
<b>Summa</b>	<b>2 426</b>	<b>2 426</b>

Finansiella skulder 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	371 924	389 394
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Leverantörsskulder	1 425	1 425
Övriga kortfr. skulder	3 211	3 211
<b>Summa</b>	<b>376 560</b>	<b>394 030</b>

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
Kundfordringar	1 865	1 865
Övriga fordringar	277	277
Likvida medel	32 969	32 969
<b>Summa</b>	<b>35 111</b>	<b>35 111</b>

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Bokfört värde
Andelar och värdepapper i andra företag	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	249 855	266 043
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	122 000	123 348
Leverantörsskulder	2 595	2 595
Övriga kortfr. skulder	3 504	3 504
<b>Summa</b>	<b>377 954</b>	<b>395 490</b>

### Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Det finansiella instrumentet avser andelar och värdepapper i andra företag vilket värderas till verkligt värde enligt nivå 1.

Bolagets förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt

Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda

värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

#### Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som totala skulder genom eget kapital. Räntetäckningsgrad beräknas genom (driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter) genom finansiella kostnader. Belåningsgrad beräknas genom skulder till kreditinstitut genom fastigheternas marknadsvärde. Soliditet beräknas som eget kapital genom balansomslutning.

#### Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Totala skulder	426 246	412 894
Eget kapital	280 139	235 916
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,52</b>	<b>1,75</b>

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	21 591	21 128
Fin. kostnader	8 705	9 185
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,48</b>	<b>2,30</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut	372 000	372 000
Fastigheternas marknadsvärde	678 810	611 720
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>54,80</b>	<b>60,81</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital	280 139	235 916
Balansomslutning	706 385	648 811
<b>Soliditet, %</b>	<b>39,66</b>	<b>36,36</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2020	2019
Hyresintäkter exkl. tillägg	41 012	40 193
Hyrestillägg	438	339
Vidarefakturerade kostnader	688	1 658
<b>Summa</b>	<b>42 138</b>	<b>42 190</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2020	2019
Inom 1 år	25 510	24 281
Senare än 1 men inom 2 år	15 478	16 476
Senare än 2 men inom 3 år	12 816	12 329
Senare än 3 men inom 4 år	10 233	9 951
Senare än 4 men inom 5 år	9 064	7 313

Senare än 5 år	28 820	19 478
<b>Summa</b>	<b>101 921</b>	<b>89 828</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 22 908 tkr/år (22 195). Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

#### Not 6 Driftkostnader

	Koncernen	
	2020	2019
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 157	4 325
Taxebundna kostnader	5 217	5 222
Löpande underhåll	5 640	5 993
<b>Summa</b>	<b>15 014</b>	<b>15 540</b>

#### Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	1 886	1 410	3 089	2 295
Övrig administration	2 622	3 047	1 760	2 701
<b>Summa</b>	<b>4 508</b>	<b>4 457</b>	<b>4 849</b>	<b>4 996</b>

#### Upplysningar om revisors arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	248	211	100	83
<b>Summa</b>	<b>248</b>	<b>211</b>	<b>100</b>	<b>83</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

#### Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Per-Åke Agnevik	-	40	-	40
Göran Bengtsson	-	60	-	60
Fredrik Holmström	-	40	-	40
Per-Olof Persson	30	-	30	-
Katarina Reigo	40	40	40	40
Karl Runeberg	60	40	60	40
Tomas Toll	40	-	40	-
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>220</b>	<b>170</b>	<b>220</b>

Koncernen har en extern VD, till vilket en ersättning om 234 tkr (243 tkr) har utgått via bolag under 2020.

#### Not 9 Resultat från andelar och värdepapper i andra företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Utdelningar	329	-	329	-
Resultat sålda aktier	27	-	27	-
<b>Summa</b>	<b>356</b>	<b>-</b>	<b>356</b>	<b>-</b>

#### Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader	8 705	9 185	-	-
Övriga finansiella kostnader	169	281	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 874</b>	<b>9 466</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 69 tkr (90 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklån, 100 tkr avser engångsavgift för omförhandling av banklån under 2020 och 0 tkr (1 tkr) avser dröjsmålsräntor.

#### Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 690	-1 671	-	-
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-	-5	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 690</b>	<b>-1 676</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-14 099	-12 596	-	-
<b>Summa</b>	<b>-14 099</b>	<b>-12 596</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-15 789</b>	<b>-14 272</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 21,4 % (21,4 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6 %.

Sedan räkenskapsår 2019 tillämpas ränteavdragsbegränsningsregler innebärande att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett

maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av.

Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

#### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	72 780	71 841	12 768	23 370
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-15 789</b>	<b>-14 272</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Skatt enligt svensk skattesats 21,4% (22)	-15 574	-15 374	-2 732	-5 001
Skatteeffekt av ej skattepliktigt intäkter	-	2 187	-2 732	5 001
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-454	-1 204	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	898	503	-	-
Skatteeffekt av skillnad i bokförd och skattemässiga avskrivningar	963	954	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-757	-844	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till direktavdrag	-865	-494	-	-
<b>Summa</b>	<b>-15 789</b>	<b>-14 272</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1 Malfors 4:44	Linköping
2 Guldfågeln 1	Linköping
3 Amor 4	Linköping
4 Amor 5	Linköping
5 Apeln 9	Linköping
6 Egypten 10	Linköping
7 Akvarellen 3	Linköping
8 Akvarellen 4	Linköping
9 Idéflödet 3	Linköping
10 Bankeberg 9:10	Linköping
11 Bankeberg 5:41	Linköping
12 Bankeberg 9:14	Linköping
13 Nykil 2:3	Linköping
14 Bonäsudden 1:16	Linköping
15 Brokind 1:217	Linköping
16 Ingebo 3:48	Linköping
17 Svinstad 3:75	Linköping
18 Svinstad 3:70	Linköping
19 Olofstorp 1:86	Linköping
20 Olofstorp 1:88	Linköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2020 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB och CBRE Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	611 720	566 100	-	-
Investering	5 015	2 400	-	-
Pågående arbete	444	1 000	-	-
Om-klassificering	1 883	-	-	-
Fastighets-avyttring	-	-12 800	-	-
Orealiserad värdeförändring	59 748	55 020	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>678 810</b>	<b>611 720</b>	-	-

#### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2 % på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	1,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,01
Direktavkastningskrav, %	4,11
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,92

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

##### Värderingsparametrar

	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10 %	99 541 / -99 541
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-39 839 / 45 684
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-8 783 / 7 869

#### Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 388	504	-	-
Årets inköp	-	1 884	-	-
Om-klassificering	-1 883	-	-	-
Utrangering	-192	-	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>313</b>	<b>2 388</b>	-	-
	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående avskrivningar	-408	-259	-	-
Årets avskrivningar	-41	-149	-	-
Utrangering	192	-	-	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-257</b>	<b>-408</b>	-	-
<b>Bokfört värde</b>	<b>56</b>	<b>1 980</b>	-	-

#### Not 14 Andelar och värdepapper i andra företag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	-	-	-	-
Årets inköp	2 987	-	2 987	-
Försäljning aktier	-561	-	-561	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>2 426</b>	-	<b>2 426</b>	-

#### Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5	5	5	183
Övrigt	68	-	120	-
<b>Summa</b>	<b>73</b>	<b>5</b>	<b>125</b>	<b>183</b>

#### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	418	271	376	268
<b>Summa</b>	<b>418</b>	<b>271</b>	<b>376</b>	<b>268</b>

## Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kassa och bank	24 272	32 969	7 141	10 050
<b>Summa</b>	<b>24 272</b>	<b>32 969</b>	<b>7 141</b>	<b>10 050</b>

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

## Not 18 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 680 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 680 000	1 680 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 680 000	1 680 000

### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	56 990 707	57 569 756
Genomsnittligt antal aktier, st	1 680 000	1 680 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>33,92</b>	<b>34,27</b>

### Fritt eget kapital moderbolaget

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

## Not 19 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	372 000	250 000	-	-
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	-	122 000	-	-
Uppläggningsavgift	-76	-145	-	-
<b>Summa</b>	<b>371 924</b>	<b>371 855</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	40 171	26 072	-	-
<b>Summa</b>	<b>40 171</b>	<b>26 072</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	19	312	-	13
Skuld till aktieägare	3 192	3 192	3 192	3 192
<b>Summa</b>	<b>3 211</b>	<b>3 504</b>	<b>3 192</b>	<b>3 205</b>

Skuld till aktieägare avser ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förskotts-betalda hyror	7 905	5 492	-	-
Övrigt	1 610	1 215	209	346
<b>Summa</b>	<b>9 515</b>	<b>6 707</b>	<b>209</b>	<b>346</b>

## Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	153 363	153 363
Aktiverade förvärvsrelaterade utgifter	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 363</b>	<b>153 363</b>

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100	100	153 363	83 112
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>153 363</b>	<b>83 112</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	556991-6934	Stockholm

#### Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i dotterbolag	255 344	211 678	50	50
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	372 000	372 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>627 394</b>	<b>583 728</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Eventual-förpliktelser</b>	<b>6 788</b>	<b>6 117</b>	<b>6 788</b>	<b>6 117</b>

Bolaget har ett förvaltningsavtal med Pareto Business Management AB. Vid en uppsägning av avtalet alternativt vid en försäljning av de fastighetsägande dotterbolagen utgår en exit fee om 1 % av det totala fastighetsvärdet.

#### Not 25 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 3 089 tkr (2 295 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

#### Not 26 Poster som ej framgår av kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Erlagd ränta	-8 923	-9 191	-	-
Erhållen ränta	15	5	-	-
<b>Summa</b>	<b>-8 908</b>	<b>-9 186</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 27 Definitioner

##### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

##### Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

##### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

##### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

##### Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansslutningen

##### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

#### EPRA NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av bokförd skuld/tillgång räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

#### Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

#### Not 28 Händelser efter balansdagen

Från den första februari 2021 tar Per-Olof Persson över uppdraget som VD för Bonäsudden från Åsa Ohlström.

#### Not 29 Förslag till vinstdisposition

##### Till årsstämmans förfogande står följande fria medel (kr)

Överkursfond	155 476 694
Balanserade vinstmedel	8 676 721
Årets resultat	12 768 000
	<b>176 921 415</b>

##### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 768 000
i ny räkning balanseras	164 153 415
	<b>176 921 415</b>

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 12 768 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,90 kronor per aktie, eller totalt 3 192 000 kronor.

## Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 22 februari 2021.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 februari 2021

Karl Runeberg  
Styrelseordförande

Katarina Reigo  
Styrelseledamot

Tomas Toll  
Styrelseledamot

Per-Olof Persson  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 februari 2021  
Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonäsudden Holding AB (publ), org.nr 556984-4557

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) AB för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affarsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bonäsudden Holding AB (publ) AB för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22 februari 2021

Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor