

# ÅRSREDOVISNING

och

# KONCERNREDOVISNING

2021-01-01 – 2021-12-31

**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 2021-01-01--2021-12-31.

### Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 16 fastigheter i Linköping med omnejd.

Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar per balansdagen ca 33 495 kvadratmeter, fördelat över 16 fastigheter och är idag näst intill fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 52 % av hyresintäkterna och ca 52 % av de totala hyresintäkterna kommer från beståndets 287 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 2021 uppgår till 108 428 tkr (56 991 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheter om 116 647 tkr (59 748 tkr). Moderbolagets resultat 2021 uppgår till 21 183 tkr (12 768 tkr).

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB. Moderbolaget har anställt Per-Olof som VD för Bonäsudden Holding AB under 2021.

### 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 8 340 tkr (8 705) 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 439 (407) registrerade aktieägare den 31 december 2021. Utestående aktier per 31 december

2021 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 10 största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2021 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 Investment AB Spiltan	29,39 %	493 792
2 Nordnet Pensionsförsäkring	13,92 %	233 854
3 Kantzow Holding AB	13,90 %	233 600
4 P&E Persson AB	10,86 %	182 500
5 Johan Olofsson	9,82 %	165 000
6 Karl Runeberg	5,97 %	100 323
7 Johan Von Kantzow	5,18 %	87 000
8 Försäkringsbolaget Avanza Pension	2,81 %	47 163
9 Jakob Söderberg	0,89 %	15 000
10 UB Securities OY	0,60 %	10 000
<b>Summa tio största aktieägarna</b>	<b>93,34 %</b>	<b>1 568 232</b>
Övriga	6,66 %	111 768
<b>Totalt</b>	<b>100,00 %</b>	<b>1 680 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen utsåg under året Per-Olof Persson till ny vd för Bonäsudden. Per-Olof tillträdde rollen 1 februari 2021.

Under året har bolagets styrelse/ledning beslutat att genomföra en koncentration av fastighetsbeståndet till mer centralt belägna fastigheter, med syftet att medföra en effektivare förvaltningsekonomi. Till följd av beslutet har bolaget under perioden ingått avtal om försäljning av åtta fastigheter under året, varav fyra frånträdes per 31 augusti och resterande fyra frånträdes under första kvartalet 2022. Försäljningarna har avtalats till ett pris över värdering.

Fastigheternas marknadsvärde har ökat med 99 720 tkr (67 090) under perioden, från 678 810 tkr per 31 december 2020 till 778 530 tkr per 31 december 2021, vilket kopplar till ökade hyresnivåer och sänkta direktavkastningskrav.

Under perioden har de allmänna marknadsförhållanden fortsatt präglats av osäkerhet 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 fortsatt låg.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	41 929	41 450	40 532	40 994	40 043
Driftnetto	28 421	26 099	25 585	26 766	25 474
Förvaltningsresultat	15 021	13 032	16 822	13 314	12 556
Resultat före skatt	133 637	72 780	71 842	28 514	25 556
Resultat per aktie, kr	64,54	33,92	34,27	13,76	11,87
Marknadsvärde fastigheterna	778 530	678 810	611 720	566 100	550 900
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Avkastning på eget kapital, %	33,06	22,09	26,96	12,44	11,03
Belåningsgrad, %	47,78	54,80	60,81	65,71	67,53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,83	2,48	2,30	2,44	2,36
Soliditet, %	45,30	39,66	36,36	32,27	31,34
Överskottsgrad, %	67,78	62,97	63,12	65,29	63,62
NRV per aktie, kr	261,66	190,66	155,95	121,78	113,55
Fastigheternas direktavkastning, %	3,65	3,84	4,18	4,73	4,62
Utdelning, kr/aktie	7,60	7,60	7,60	7,60	7,50

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

### Förväntad framtida utveckling

Under första kvartalet 2022 frånträder bolaget fastigheterna Ingebo 3:48, Brokind 1:217, Olofstorp 1:88 samt Svinstad 3:75 där försäljning avtalats innan årsskiftet. Koncernen har till följd av verkställda försäljningar en god likviditet och fortsatt stabila kassaflöden från befintliga hyresgäster. Verksamheten förväntas drivas på med oförändrad inriktning under kommande år, i enlighet med av styrelse/ledning beslutad strategi under året.

### 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)

Fri överkursfond	155 476 694
Balanserade vinstmedel	8 676 721
Årets resultat	21 183 377
	<hr/>
	<b>185 336 792</b>

### Styrelsen föreslår att fria medel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 768 000
i ny räkning balanseras	172 568 792
	<hr/>
	<b>185 336 792</b>

Styrelsen föreslår att utdelning till ett belopp om 12 768 000 kronor delas ut till bolagets aktieägare, 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.

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Hysesintäkter	5	41 929	41 450
Övriga intäkter	5	1 748	688
Drift- och underhållskostnader	6	-14 195	-15 014
Fastighetskatt		-962	-931
Fastighetsförsäkring		-99	-94
<b>Driftnetto</b>		<b>28 421</b>	<b>26 099</b>
Administrationskostnader	7, 8	-4 818	-4 508
Av-/nedskrivningar av inventarier		-56	-41
Resultat från andelar och värdepapper i andra företag	9	113	356
Finansiella kostnader	10	-8 639	-8 874
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>15 021</b>	<b>13 032</b>
Realiserade värdeförändring, förvaltningsfastigheter	12	1 969	-
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	12	116 647	59 748
<b>Resultat före skatt</b>		<b>133 637</b>	<b>72 780</b>
Aktuell skatt	11	-1 598	-1 690
Uppskjuten skatt	11	-23 611	-14 099
<b>Årets resultat</b>		<b>108 428</b>	<b>56 991</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>			
<b>Resultat per aktie före utspädning, kr</b>	18	<b>64,54</b>	<b>33,92</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kr</b>	18	<b>64,54</b>	<b>33,92</b>
<b>Rapport över totalresultat, koncernen</b>		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets resultat		108 428	56 991
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat<sup>1</sup></b>		<b>108 428</b>	<b>56 991</b>

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

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	12	778 530	678 810
Inventarier, verktyg och installationer	13	-	56
Andelar och värdepapper i andra företag	14	-	2 426
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>778 530</b>	<b>681 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		333	139
Aktuella skattefordringar		288	191
Övriga kortfristiga fordringar	15	966	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	492	418
Likvida medel	17	48 900	24 272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50 979</b>	<b>25 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>829 509</b>	<b>706 385</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		218 642	122 982
<b>Summa eget kapital</b>		<b>375 799</b>	<b>280 139</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	122 000	371 924
Uppskjuten skatteskuld	20	63 782	40 171
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>185 782</b>	<b>412 095</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	249 978	-
Leverantörsskulder		214	1 425
Övriga kortfristiga skulder	21	9 938	3 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	7 798	9 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>267 928</b>	<b>14 151</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>453 710</b>	<b>426 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>829 509</b>	<b>706 385</b>

## Koncernens rapport över förändring av eget kapital

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<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>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>122 982</b>	<b>280 139</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	108 428	108 428
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>			<b>108 428</b>	<b>108 428</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 2021-12-31<sup>1</sup></b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>218 642</b>	<b>375 799</b>

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

## Koncernens rapport över kassaflödet

	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	26	15 021	13 032
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Reavinst vid försäljning av ägarintressen i övriga företag</i>		-26	-27
<i>Avskrivningar på inventarier</i>		56	41
<i>Finansiella poster</i>		54	69
Betald skatt		-3 112	-4 969
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>11 993</b>	<b>8 146</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av hyresfordringar		-194	1 726
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-1 064	-406
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-1 211	-1 170
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		6 524	3 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>16 048</b>	<b>11 929</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Avyttring av förvaltningsfastighet		27 659	-
Investeringar i fastigheter		-8 763	-5 459
Förvärv av ägarintressen i övriga företag	14	-23	-2 987
Försäljning av ägarintressen i övriga företag		2 475	588
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>21 348</b>	<b>-7 858</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>24 628</b>	<b>- 8 697</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	17	48 900	32 969



## Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	25	3 644	3 089
Administrationskostnader	7, 8	-5 345	-4 849
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 701</b>	<b>-1 760</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		-	12 768
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag		21 183	-
Resultat från andelar och värdepapper i andra företag	9	113	356
Finansiella poster		-1	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 594</b>	<b>11 364</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	25	1 589	1 404
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 183</b>	<b>12 768</b>
Skatt	11	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>21 183</b>	<b>12 768</b>
<b>Rapport över totalresultat, moderbolaget</b>			
Årets resultat		21 183	12 768
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>21 183</b>	<b>12 768</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	23	153 463	153 363
Andelar och värdepapper i andra företag	14	-	2 426
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>153 463</b>	<b>155 789</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	25	7 290	18 694
Övriga kortfristiga fordringar	15	122	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	492	376
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 904</b>	<b>19 195</b>
<b>Likvida medel</b>	17	<b>36 145</b>	<b>7 141</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>44 049</b>	<b>26 336</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>197 512</b>	<b>182 125</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 680	1 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 680</b>	<b>1 680</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		155 477	155 477
Balanserad vinst eller förlust		8 677	8 677
Årets resultat		21 183	12 768
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>185 337</b>	<b>176 922</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>187 017</b>	<b>178 602</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		86	122
Övriga kortfristiga skulder	21	9 769	3 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	640	209
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 495</b>	<b>3 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>197 512</b>	<b>182 125</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Fri överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<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>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</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>	-	-	21 183	21 183
<b>Summa totalresultat 2021-12-31</b>			<b>21 183</b>	<b>21 183</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 2021-12-31</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>29 860</b>	<b>187 017</b>

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

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23, 26	19 594	11 364
Ej kassaflödespåverkande poster			
Reavinst vid försäljning av dotterbolag		-21 183	-
Reavinst vid försäljning av ägarintressen i övriga företag		-26	-27
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-1 615</b>	<b>20 721</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		12 880	950
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-36	122
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		7 008	-151
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 237</b>	<b>12 258</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av lagerbolag		-175	-
Förvärv av ägarintressen i övriga företag	14	-23	-2 987
Försäljning av dotterbolag		21 258	-
Försäljning av ägarintressen i övriga företag		2 475	588
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>23 535</b>	<b>-2 399</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>29 004</b>	<b>-2 909</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets början</b>	<b>17</b>	<b>7 141</b>	<b>10 050</b>
<b>Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>36 145</b>	<b>7 141</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 21 februari 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 mars 2022.

### 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 2021 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 förvärvar 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.

#### 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 förvärvar 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 vidarefakturerade 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 en ställd, moderbolagets 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. Vinst 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 oberoende värderare. 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 innehåses inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga 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 tillgångens 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 innehåses 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 erhållet 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. Förvärvsrelaterade 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 uthyrd 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 hyresbetalningar.

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 ränteeponering 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 2021-12-31. 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 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Skulder till kreditinstitut	-	250 000	122 000	-
Räntor	2 085	4 637	6 533	-
Lev skulder	214	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	9 938	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>12 237</b>	<b>254 637</b>	<b>128 533</b>	-

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>	-

Moderbolaget 2021-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	86	-	-	-
Övr. kortfr. Skulder	9 769	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 855</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>	-	-	-

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 finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2021-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster	
			UB 2021-12-31	
Skulder till kreditinstitut	371 924	-	54	371 978
<b>Summa</b>	<b>371 924</b>	-	<b>54</b>	<b>371 978</b>

Balanspost	IB 2020-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande 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>

#### 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 uthyrda 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 2021-12-31	Moderbolaget 2021-12-31
Kortfristiga fordringar	2 079	614
Likvida medel	48 900	36 145
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>50 979</b>	<b>36 759</b>

	Koncernen 2020-12-31	Moderbolaget 2020-12-31
Kortfristiga fordringar	821	501
Likvida medel	24 272	7 141
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>25 093</b>	<b>7 642</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 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
Hyses och kundfordringar	333	333
Övriga fordringar	1 746	1 746
Likvida medel	48 900	48 900
<b>Summa</b>	<b>50 979</b>	<b>50 979</b>

Finansiella tillgångar 2021-12-31	Bokfört värde	Verkligt värde
Andelar och värdepapper i andra företag	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Finansiella skulder 2021-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	122 000	130 866
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	250 000	253 238
Leverantörsskulder	214	214
Övriga kortfr. skulder	9 938	9 938
<b>Summa</b>	<b>382 152</b>	<b>394 256</b>

Finansiella tillgångar 2020-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
Hyses och 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	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
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>

#### 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	
	2021-12-31	2020-12-31
Totala skulder	453 710	426 246
Eget kapital	375 799	280 139
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,21</b>	<b>1,52</b>

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	23 603	21 591
Fin. kostnader	8 342	8 705
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,83</b>	<b>2,48</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	372 000	372 000
Fastigheternas marknadsvärde	778 530	678 810
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>47,78</b>	<b>54,80</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	375 799	280 139
Balansomslutning	829 509	706 385
<b>Soliditet, %</b>	<b>45,30</b>	<b>39,66</b>

#### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2021	2020
Hyresintäkter exkl. tillägg	41 408	41 012
Hyrestillägg	521	438
Vidarefakturerade kostnader	1 748	688
<b>Summa</b>	<b>43 677</b>	<b>42 138</b>

#### Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2021	2020
Inom 1 år	23 138	25 510
Senare än 1 men inom 2 år	16 201	15 478
Senare än 2 men inom 3 år	13 520	12 816
Senare än 3 men inom 4 år	11 837	10 233
Senare än 4 men inom 5 år	9 518	9 064
Senare än 5 år	33 581	28 820
<b>Summa</b>	<b>107 795</b>	<b>101 921</b>

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 19 237 tkr/år (22 908). Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

#### Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2021	2020
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 724	4 157
Taxebundna kostnader	5 274	5 217
Löpande underhåll	4 197	5 640
<b>Summa</b>	<b>14 195</b>	<b>15 014</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	2 382	1 886	3 507	3 089
Övrig administration	2 436	2 622	1 838	1 760
<b>Summa</b>	<b>4 818</b>	<b>4 508</b>	<b>5 345</b>	<b>4 849</b>

#### Upplysningar om revisors arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ernst & Young AB Revisionsuppdrag	248	248	100	100
<b>Summa</b>	<b>248</b>	<b>248</b>	<b>100</b>	<b>100</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 en VD anställd. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Löner och andra ersättningar				
Styrelse	205	170	205	170
VD	229	250	229	250
<b>Summa</b>	<b>434</b>	<b>420</b>	<b>260</b>	<b>420</b>
Sociala kostnader	78	44	78	44
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>44</b>	<b>78</b>	<b>44</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelningar	87	329	87	329
Resultat sålda aktier	26	27	26	27
<b>Summa</b>	<b>113</b>	<b>356</b>	<b>113</b>	<b>356</b>

#### Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	8 340	8 705	-	-
Övriga finansiella kostnader	299	169	-1	-
<b>Summa</b>	<b>8 639</b>	<b>8 874</b>	<b>-1</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 54 tkr (69 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklån, 244 tkr avser pantbrevsavgift.

#### Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 592	-1 690	-	-
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	6	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-1 598</b>	<b>-1 690</b>	-	-
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-23 611	-14 099	-	-
<b>Summa</b>	<b>-23 611</b>	<b>-14 099</b>	-	-
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-25 209</b>	<b>-15 789</b>	-	-

Inkomstskatt beräknas med 20,6 % (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	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	133 637	72 780	21 183	12 768
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-25 209</b>	<b>-15 789</b>	-	-
Skatt enligt svensk skattesats 20,6 (21,4)	-27 529	-15 574	-4 364	-2 732
Skatteeffekt av ej skattepliktigt intäkter	4 364	-	4 364	2 732
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 267	-454	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	1 575	898	-	-
Skatteeffekt av skillnad i bokförd och skattemässiga avskrivningar	928	963	-	-

Ej avdragsgilla räntekostnader	-699	-757	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till direktavdrag	-1 581	-865	-	-
<b>Summa</b>	<b>-25 209</b>	<b>-15 789</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 5:41	Linköping
11 Nykil 2:3	Linköping
12 Bonäsudden 1:16	Linköping
13 Brokind 1:217	Linköping
14 Ingebo 3:48	Linköping
15 Svinstad 3:75	Linköping
16 Olofstorp 1:88	Linköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2021 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut CBRE Sweden AB. För de fastigheter som avyttras under första kvartalet efter räkenskapsåret Ingebo 3:48, Brokind 1:217, Olofstorp 1:88 samt Svinstad 3:75 har det överenskomna fastighetsvärdet använts med köpare som verkligt värde i stället för CBRE uttalande.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	678 810	611 720	-	-
Investering	8 763	5 459	-	-
Omklassificering	-	1 883	-	-
Fastighetsavyttring	-25 690	-	-	-
Orealiserad värdeförändring	116 647	59 748	-	-
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>778 530</b>	<b>678 810</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, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	5,91
Direktavkastningskrav, %	3,84
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,76

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2021

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10 %	111 404 / -111 404
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %	-47 763 / 54 744
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00 %	-12 635 / 12 761

#### Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2020

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	313	2 388	-	-
Årets inköp	-	-	-	-
Omklassificering	-	-1 883	-	-
Utrangering	-80	-192	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>233</b>	<b>313</b>	-	-
	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående avskrivningar	-257	-408	-	-
Årets avskrivningar	-56	-41	-	-
Utrangering	80	192	-	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-233</b>	<b>-257</b>	-	-
<b>Bokfört värde</b>	<b>-</b>	<b>56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	2 426	-	2 426	-
Årets inköp	23	2 987	23	2 987
Försäljning aktier	-2 449	-561	-2 449	-561
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>-</b>	<b>2 426</b>	<b>-</b>	<b>2 426</b>

#### Not 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	456	5	5	5
Övrigt	510	68	117	120
<b>Summa</b>	<b>966</b>	<b>73</b>	<b>122</b>	<b>125</b>

#### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	492	418	492	376
<b>Summa</b>	<b>492</b>	<b>418</b>	<b>492</b>	<b>376</b>

#### Not 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kassa och bank	48 900	24 272	36 145	7 141
<b>Summa</b>	<b>48 900</b>	<b>24 272</b>	<b>36 145</b>	<b>7 141</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.

	2021-12-31	2020-12-31
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.

	2021-12-31	2020-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	108 427 758	56 990 707
Genomsnittligt antal aktier, st	1 680 000	1 680 000
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>64,54</b>	<b>33,92</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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	122 000	372 000	-	-
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	250 000	-	-	-
Uppläggningsavgift	-22	-76	-	-
<b>Summa</b>	<b>371 978</b>	<b>371 924</b>	-	-

### Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	63 782	40 171	-	-
<b>Summa</b>	<b>63 782</b>	<b>40 171</b>	-	-

### Not 21 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	127	19	-	-
Depositioner	6 619	-	6 577	-
Skuld till aktieägare	3 192	3 192	3 192	3 192
<b>Summa</b>	<b>9 938</b>	<b>3 211</b>	<b>9 769</b>	<b>3 192</b>

Skuld till aktieägare avser beslutad, men ännu ej reglerad utdelning till aktieägare.

### Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förskotts-betalda hyror	5 799	7 905	-	-
Övrigt	1 999	1 610	640	209
<b>Summa</b>	<b>7 798</b>	<b>9 515</b>	<b>640</b>	<b>209</b>

### Not 23 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	153 363	153 363
Förvärv av dotterbolag	175	-
Avyttring av dotterbolag	-75	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 463</b>	<b>153 363</b>

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100	100	153 363	80 447
Linköping Brokind 1:217 AB	100	100	25	25
Skeda Udde Fastighets AB	100	100	25	25
Linköping Olofstorp 1:88 AB	100	100	25	25
Linköping Svinstad 3:75 AB	100	100	25	25
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>153 463</b>	<b>80 547</b>

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	556991-6934	Stockholm
Linköping Brokind 1:217 AB	559346-8811	Stockholm
Skeda Udde Fastighets AB	559346-8803	Stockholm
Linköping Olofstorp 1:88 AB	559346-8787	Stockholm
Linköping Svinstad 3:75 AB	559346-8795	Stockholm

### Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Aktier i dotterbolag	342 400	255 344	50	50
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	372 000	372 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>714 450</b>	<b>627 394</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>7 785</b>	<b>6 788</b>	<b>7 785</b>	<b>6 788</b>

Bolaget har ett förvaltningsavtal med Pareto Business Management AB. 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 management fee om 3 507 tkr (3 089 tkr), ytterligare 137 tkr har fakturerats som vidarefakturering till Fastigheter. 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	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Erlagd ränta	-8 641	-8 923	-	-
Erhållen ränta	2	15	-	-
<b>Summa</b>	<b>-8 639</b>	<b>-8 908</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 balansomslutningen.

##### Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

##### 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

Under första kvartalet frånträder bolaget fastigheterna Ingebo 3:48, Brokind 1:217, Olofstorp 1:88 samt Svinstad 3:75, där försäljning avtalats innan årsskiftet. I samband med detta har banklån lösts motsvarande ca 33 741 tkr.

#### Not 29 Förslag till vinstdisposition

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

Fri överkursfond	155 476 694
Balanserade vinstmedel	8 676 721
Årets resultat	21 183 377
	<hr/>
	<b>185 336 792</b>

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

till aktieägarna utdelas	12 768 000
i ny räkning balanseras	172 568 792
	<hr/>
	<b>185 336 792</b>

Styrelsen föreslår att utdelning till ett belopp om 12 768 000 kronor delas ut till bolagets aktieägare, 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 21 februari 2022.

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 dag som framgår av elektronisk signatur

Karl Runeberg  
Styrelseordförande

Wilhelm Börjesson  
Styrelseledamot

Tomas Toll  
Styrelseledamot

Per-Olof Persson  
Styrelseledamot &  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av elektronisk signatur  
Ernst & Young AB

Johan Eklund  
Auktoriserad revisor