

Halvårsrapport

2023

Bonäsudden Holding AB (publ)

www.bonasudden.se

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2023

- Koncernens intäkter uppgick för perioden till 23 837 (21 277 tkr)
- Driftnettot för perioden uppgick till 14 189 (13 614 tkr)
- Periodens resultat före skatt uppgick till -14 848 (7 033 tkr)
- NRV per aktie uppgick till 226,73 (258,24 kr)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

När årets första halvår summeras kan det konstateras att bolaget går enligt plan. Fokus under perioden har varit att fortsätta arbetet med att identifiera och påbörja åtgärder som bedöms skapa värde för aktieägare och hyresgäster över tid. Exempelvis har bolaget under perioden:

- Träffat överenskommelse med Lejonfastigheter om en avtalsförlängning på tio år, med förbättrade hyresvillkor, efter att kommunen valt att samlokalisera sin matbespisning till närliggande serviceboenden i vår fastighet i Skäggetorp. I enlighet med avtalet kommer Bonäsudden att modernisera ytorna för Lejonfastigheters verksamhet.
- För övrigt bestånd, och i synnerhet fastigheten i Norrköping som tillträdde i slutet av oktober föregående år, arbetar bolaget med att identifiera åtgärder för värdeskapande fastighetsutveckling, innefattandes bland annat ansökan om bygglov för till- och ombyggnad av fastigheten.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga händelser av väsentlig karaktär har ägt rum under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har ägt rum efter periodens utgång.

BONÄSUDDEN HOLDING AB I KORTHET

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557, är ett svenskt fastighetsbolag vars verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget äger indirekt 13 fastigheter i Östergötland. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster. Bolagets

VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB samt Holmström Fastigheter AB. FNCA Sweden AB är Certified Advisor till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB (publ) hade vid periodens utgång 389 (448) aktieägare.

Utdelning

Årsstämman 2023 beslutade om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna i enlighet med styrelsens förslag. Styrelsen förslag är i linje med den omläggning av bolagets strategi som påbörjades under 2021 i att renodla befintligt bestånd till centralt belägna fastigheter och att växa genom tilläggsförvärv som är i linje med bolagets strategiska inriktning. Bonäsudden har sedan 2021 sålt åtta perifera fastigheter och under 2022 genomfört ett tilläggsförvärv i centrala Norrköping med goda förädlingsmöjligheter. Bolaget har i befintligt bestånd identifierat flertalet åtgärder till värdeskapande fastighetsutveckling och bolagets likvida ställning bedöms skapa goda förutsättningar att tillvarata på potentiella affärsmöjligheter som skapar aktieägarvärde över tid.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen har under perioden fortsatt arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet till centrala bostads- och samhällsfastigheter med syfte att effektivisera förvaltningsekonomin. Verksamheten har utifrån detta en förväntad resultatutveckling.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar per 30 juni 2023 ca 33 450 (33 450) kvadratmeter, fördelat över 13 (13) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 46 % av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 294 hyreslägenheter för ca 55 % av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 42 % och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 70 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, vilket innebär att bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Indexuppräknings sker årligen per första januari.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30
Intäkter	23 837	21 277
Driftnetto	14 189	13 614
Förvaltningsresultat	3 295	6 788
Resultat per aktie, kr	neg.	7,98
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	722 860	678 550
Överskottsgrad, %	62,02	73,84
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	3,93	4,01
Avkastning på eget kapital, %	neg.	7,13
NRV per aktie, kr	226,73	258,24
Belåningsgrad, %	55,08	49,85
Räntetäckningsgrad, ggr	1,47	2,85
Soliditet, %	42,15	47,56

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen i anslutning till rapporterna per 30 juni och per 31 december av oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2023 till 722 860 tkr (738 440), varav realiserade och orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till -18 143 tkr (245 tkr). Förändringen kopplar huvudsakligen till ökade direktavkastningskrav.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 398 259 tkr (398 259 tkr) samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,14 (2,64) år och räntebindningstid till 0,84 (0,92) år. Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 7 087 tkr (3 868 tkr).

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har en anställd och förvaltas av Pareto Business Management AB samt Holmström Fastigheter AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för koncerninterna förvaltningsavgifter.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Risk föreligger kopplat till förändrad marknadsränta med bakgrund av att 64 procent av bolagets lån har koppling mot STIBOR 3M. I dagsläget bedömer ledningen att risken för väsentlig långsiktig påverkan på resultat och likviditet som låg, givet bolagets goda likvida ställning. Ränterisk föreligger även kopplat till tidpunkten för bolagets refinansiering när lånen förfaller 2025-06-03.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att finansiella covenanterna inte uppnås. Givet bolagets belåningsgrad och goda likvida ställning, bedömer ledningen risken för detta som låg.

I övrigt hänvisas till årsredovisning 2022, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30
Intäkter	23 837	21 277
Drift- och underhållskostnader	-9 380	-7 335
Fastighetsskatt	-268	-328
Driftnetto	14 189	13 614
Central administration	-3 794	-2 595
Finansiella kostnader	-7 100	-4 231
Förvaltningsresultat	3 295	6 788
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-17 968	4 628
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-175	-4 383
Resultat före skatt	-14 848	7 033
Uppskjuten skatt	3 159	6 376
Periodens resultat	-11 689	13 409
Resultat per aktie	neg.	7,98
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2023-06-30	2022-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	722 860	738 440
Summa anläggningstillgångar	722 860	738 440
Hyses-/kundfordringar	131	86
Aktuella skattefordringar	1 321	53
Övriga kortfristiga fordringar	581	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 907	965
Likvida medel	63 502	69 909
Summa omsättningstillgångar	67 442	71 034
SUMMA TILLGÅNGAR	790 302	809 474
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	333 025	344 715
Totalt eget kapital	333 025	344 715
Långfristiga skulder till kreditinstitut	398 128	398 116
Uppskjutna skatteskulder	47 876	51 035
Summa långfristiga skulder	446 004	449 151
Leverantörsskulder	1 336	1 897
Övriga kortfristiga skulder	42	3 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 895	10 588
Summa kortfristiga skulder	11 273	15 608
Summa skulder	457 277	464 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	790 302	809 474

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30
Förvaltningsresultat	3 295	6 788
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Realisationsresultat</i>	-175	-
<i>Finansiella poster</i>	505	23
Betald skatt	- 94	- 1 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 531	5 275
 <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 100	-3 755
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-561	667
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-2 697	-4 107
Kassaflöde från löpande verksamheten	-827	-1 918
 <i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	101 797
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 388	-1 572
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 388	100 225
 <i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-	-33 741
Utdelning	-3 192	-6 384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 192	-40 125
 Periodens kassaflöde	-6 407	58 182
 Likvida medel vid periodens början	69 909	48 900
 Likvida medel vid periodens slut	63 502	107 082

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2023-01-01 - 2023-06-30	2022-01-01 - 2022-06-30
Nettoomsättning	2 062	1 841
Administrationskostnader	- 3 551	- 2 987
Rörelseresultat	-1 489	-1 146
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag	-	57 157
Periodens resultat	-1 489	56 011

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2023-06-30	2022-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	183 413	183 413
Summa anläggningstillgångar	183 413	183 413
Fordringar hos koncernföretag	-	2 968
Övriga kortfristiga fordringar	276	205
Förutbetalda kostnader	984	854
Likvida medel	46 524	49 358
Summa omsättningstillgångar	47 785	53 384
SUMMA TILLGÅNGAR	231 198	236 798
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	228 868	230 357
Eget kapital	230 548	232 037
Leverantörsskulder	465	1 058
Övriga kortfristiga skulder	47	3 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138	501
Summa kortfristiga skulder	650	4 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	231 198	236 798

ALLMÄN INFORMATION

Bonäsudden Holding AB (publ), med organisationsnummer 556984-4557, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bonäsudden Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2022.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

Förvaltningsfastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Avkastning på eget kapital

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

NRV per aktie

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Halvårsrapporten för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 augusti 2023.

Stockholm den 28 augusti 2023
Bonäsudden Holding AB (publ)
Org.nr: 556984-4557

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Tomas Toll
Styrelseledamot

Wilhelm Börjesson
Styrelseledamot

Per-Olof Persson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Bonäsudden Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2023.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-02-28 Bokslutskommuniké
2024-04-10 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFO, KONTAKTA

Per-Olof Persson, verkställande direktör
p-o.persson@poefastigheter.se
+46 703 09 72 80

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt
ingeborg.magnusson@paretosec.com
+46 8 402 51 05

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

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