

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Bokslutskommuniké

2024



HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2024

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 50 592 (48 062 tkr)
- Driftnetto för perioden uppgick till 34 633 (30 268 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 1 461 (-24 291 tkr)
- NRV per aktie uppgick till 220,34 (217,12 kr)

HALVÅRET JULI – DECEMBER 2024

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 25 219 (23 727 tkr)
- Driftnetto för perioden uppgick till 16 765 (16 079 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 2 891 (-12 603 tkr).
- NRV per aktie uppgick till 220,34 (217,12 kr)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under perioden har bolaget påbörjat ROT-renovering av Trasten i centrala Norrköping och färdigställt en större lokalanpassning i Linköping till förmån för avtalsförlängning på tio år till förbättrade villkor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

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

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har året gått enligt plan, med fortsatt fokus på att identifiera och påbörja åtgärder som bedöms skapa värde för aktieägare och hyresgäster över tid. Exempelvis har bolaget under året:

- Påbörjat ett arbete med att energieffektivisera fastighetsbeståndet och förbättra dess miljöklassificering.
- Färdigställt lokalanpassningar till förmån för kommunala samhällsfastighetsbolaget Lejonfastigheter, där bolaget under föregående år träffade en överenskommelse om avtalsförlängning med hyresgästen om tio år till förbättrade villkor.
- Äntligen kommit vidare och påbörjat en ROT-renovering och ombyggnation av Trasten 9 i centrala Norrköping, innefattandes en modernisering av 70 lägenheter, fem lokaler samt garage. Renoveringen beräknas färdigställas under hösten 2026.
- Intill årsskiftet avytttrat en mindre fastighet till bokfört värde. Försäljningen i enlighet med bolagets strategi om att centralisera beståndet och effektivisera verksamhetens förvaltningsekonomi. Bolaget har även under året varit aktiva med att titta på fastighetsförvärv i syfte att utöka fastighetsvolymen i Linköping och Norrköping. Bolaget har lämnat bud, men något förvärv har inte genomförts.

För perioden redovisar bolaget ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, vilket möjliggör för framtida utveckling av verksamheten.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-07-01 - 2024-12-31	2023-07-01 - 2023-12-31
Intäkter	50 592	48 062	25 219	23 727
Driftnetto	34 633	30 268	16 765	16 079
Förvaltningsresultat	12 324	8 425	5 890	5 130
Resultat per aktie, kr	0,87	neg.	1,71	neg.
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	714 700	714 080	714 700	714 080
Överskottsgrad, %	70,49	64,95	68,71	67,77
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,85	4,24	4,69	4,50
Avkastning på eget kapital, %	0,46	neg.	1,79	neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	1,78	1,55	1,73	1,61
Belåningsgrad, %	55,35	55,77	55,35	55,77
Soliditet, %	41,25	41,13	41,25	41,13
NRV per aktie, kr	220,34	217,12	220,34	217,12

BONÄSUDDEN HOLDING AB (PUBL) 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 11 fastigheter i Östergötland. Bolaget bildades i september 2014. Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och P&E Fastighetspartner 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 226 (354) aktieägare.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen verkar fortsatt för 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 31 december 2024 ca 33 195 (33 450) kvadratmeter, fördelat över 11(12) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 49 % (46 %) av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 294 (294) hyreslägenheter för ca 52 % (55 %) av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 46 % (42 %) och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 91 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, vilket innebär att bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI. Indexuppräknning sker årligen per första januari.

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 31 december 2024 till 714 700 tkr (714 080), varav realiserade värdeförändringar för perioden uppgår till -4 164 tkr (-36 596 tkr).

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 395 596 tkr (398 259 tkr) samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 0,64 (1,64) år och räntebindningstid till 0,23 (0,61) år. Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 15 867 tkr (15 522 tkr).

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har en anställd och förvaltas av Pareto Business Management AB samt P&E Fastighetspartner AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Bonäsudden Holding AB (publ) och dess dotterbolag har transaktioner avseende koncerninterna förvaltningsavgifter. P&E Fastighetspartner AB utgör närstående part till Bonäsudden Holding AB (publ), enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt förvaltningsavtal som under period har ingåtts.

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.

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 samt att förväntad ränteutveckling pekar åt ett för bolaget fördelaktigt håll. Ränterisk föreligger även kopplat till tidpunkten för bolagets refinansiering när lånen förfaller 2025-06-03 respektive 2026-10-31.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att finansiella kovenanterna inte uppnås. I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att belåningsgraden inte får överskrida 75 % och att koncernens soliditet inte får underskrida 25 %. Bolaget uppfyller samtliga krav per den 31 december 2024 och ledningen bedömer risken för att kovenanterna inte kommer efterlevas framöver som låg.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-07-01 - 2024-12-31	2023-07-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	49 132	46 605	24 400	23 727
Övriga intäkter	1 460	1 456	819	497
Drift- och underhållskostnader	-15 420	-17 181	-8 184	-7 801
Fastighetsskatt	-539	-612	-270	-344
Driftnetto	34 633	30 268	16 765	16 079
Central administration	-8 061	-7 602	-3 920	-3 807
Finansiella intäkter	1 663	1 322	1 088	1 322
Finansiella kostnader	-15 911	-15 562	-8 043	-8 461
Förvaltningsresultat	12 324	8 425	5 890	5 130
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	117	-175	117	-
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-4 164	-36 596	5 021	-18 628
Resultat före skatt	8 277	-28 345	11 027	-13 498
Uppskjuten skatt	-4 470	6 696	-5 811	3 538
Aktuell skatt	-2 346	-2 642	-2 346	-2 642
Periodens resultat	1 461	-24 291	2 871	-12 603
Resultat per aktie	0,87	neg	1,71	neg
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680	1 680	1 680

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	714 700	714 080
Summa anläggningstillgångar	714 700	714 080
Hyses-/kundfordringar	668	237
Skattefordringar	40	-
Övriga kortfristiga fordringar	320	1 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	423	1 263
Likvida medel	64 249	61 719
Summa omsättningstillgångar	65 700	65 041
SUMMA TILLGÅNGAR	780 400	779 121
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	321 885	320 424
Totalt eget kapital	321 885	320 424
Långfristiga skulder till kreditinstitut	59 931	398 153
Uppskjutna skatteskulder	48 286	44 338
Summa långfristiga skulder	108 217	442 491
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	335 665	-
Leverantörsskulder	1 784	3 897
Skatteskulder	-	363
Övriga kortfristiga skulder	1 045	86
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 805	11 860
Summa kortfristiga skulder	350 298	16 206
Summa skulder	458 515	458 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	780 400	779 121

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 680	155 477	187 559	344 715
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-24 290	-24 290
Summa totalresultat	-	.	-24 290	-24 290
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 680	155 477	163 269	320 424
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 680	155 477	163 269	320 424
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	1 461	1 461
Summa totalresultat	-	-	1 461	1 461
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 680	155 477	164 728	321 885

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-07-01 - 2024-12-31	2023-07-01 - 2023-12-31
Förvaltningsresultat	12 324	8 425	5 889	5 130
Ej kassaflödespåverkande poster				
<i>Finansiella poster</i>	37	330	27	-175
Betald skatt	-2 749	-2 226	-485	-2 132
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 612	6 529	5 431	2 823
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kund-/hyresfordringar	-431	-151	1 262	-106
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 342	-2 099	1 192	-1 044
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-2 113	2 000	1 296	2 561
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	905	1 135	7 653	3 832
Kassaflöde från löpande verksamheten	10 315	7 414	16 834	8 066
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Avyttring av förvaltningsfastigheter	5 274	-175	5 264	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-10 464	-12 236	-2 099	-9 848
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 190	-12 411	3 175	-9 848
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Amortering av skulder till kreditinstitut	-2 595	-	-2 595	-
Utdelning till aktieägarna	-	-3 192	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 595	-3 192	-2 595	-
Periodens kassaflöde	2 530	-8 190	17 414	-1 782
Likvida medel vid periodens början	61 719	69 909	46 835	63 502
Likvida medel vid periodens slut	64 249	61 719	64 249	61 719

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-07-01 - 2024-12-31	2023-07-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning	4 235	4 104	2 713	2 042
Administrationskostnader	-7 330	-6 931	-5 489	-3 380
Rörelseresultat	-3 095	-2 827	-2 776	-1 338
Finansiella poster	1 392	1 018	1 125	1 018
Resultat efter finansiella poster	-1 704	-1 809	-1 651	-322
Koncernbidrag	1 695	2 559	1 695	2 559
Resultat före skatt	-9	750	44	2 238
Skatt	-	-95	-	-95
Periodens resultat	-9	654	44	2 142

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	183 413	183 413
Summa anläggningstillgångar	183 413	183 413
Fordringar hos koncernföretag	1 695	2 559
Övriga kortfristiga fordringar	113	288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	761	1 174
Likvida medel	47 494	46 210
Summa omsättningstillgångar	50 063	50 231
SUMMA TILLGÅNGAR	233 476	233 644
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	231 002	231 011
Eget kapital	232 682	232 691
Leverantörsskulder	69	511
Övriga kortfristiga skulder	458	42
Skatteskulder	-	95
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267	305
Summa kortfristiga skulder	794	953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	233 476	233 644

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.

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.

Bokslutskommunikén för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 februari 2025.

Stockholm den 26 februari 2025
Bonäsudden Holding AB (publ)
Org.nr: 556984-4557

Lars Eric Gustafsson
Styrelseordförande

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Wilhelm Börjesson
Styrelseledamot

Per-Olof Persson
Verkställande direktör
Styrelseledamot

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna rapport är sådan information som Bonäsudden Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknads-missbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 februari 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-05-21 Årsstämma
2025-08-27 Halvårsrapport 2025

FÖR YTTERLIGARE INFO, KONTAKTA

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

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

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