

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Halvårsrapport 2017

Bonäsudden Holding AB (publ)

556984-4557

a company managed by Pareto Business Management AB

Johan Åskogh, Business Manager, + 46 8 402 53 81

johan.askogh@paretosec.com

Åsa Ohlström, VD, +46 70 698 42 62

Bonäsudden Holding AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB

Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

För mer information gällande Bonäsudden Holding AB (publ), vänligen besök www.bonasudden.se.

Bonäsudden i korthet

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 21 fastigheter i Linköping med omnejd. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 36 000 kvadratmeter, fördelat över 21 fastigheter och är idag i allt väsentligt fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 37 % av hyresintäkterna och ca 55 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Wildeco är Certified Adviser till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North sedan den 3 juli 2015.

Första halvåret 2017 i korthet

- Hyresintäkter uppgick till 19 972 tkr (19 855).
- Driftöverskottet uppgick till 13 134 tkr (12 011).
- Periodens resultat uppgick till 15 228 tkr (5 455).
- Resultat per aktie uppgick till 9,1 kr (-3,2).
- Beslutad utdelning under 2017 uppgick till 12 600 tkr (12 600).

Väsentliga händelser under perioden

Årsstämman beslutade om en utdelning till aktieägarna om 7,5 kr (7,5) per aktie för perioden 2016-01-01 – 2016-12-31 med utbetalning kvartalsvis om 1,87 kr (1,87) respektive 1,88 kr (1,88) per aktie.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 26 september 2014 och var vilande fram till att fastigheterna tillträdades via dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB 27 maj 2015.

TKR	2016-01-01	2016-01-01	2017-01-01
	2016-12-31	2016-06-30	2017-06-30
Hysesintäkter	39 799	19 855	19 972
Driftöverskott	25 220	12 011	13 134
Förvaltningsresultat	12 511	5 556	11 260
Resultat före skatt	32 317 ¹⁾	5 556	15 429 ²⁾
Räntetäckningsgrad, (ggr)	1,4	2,2	2,4
Totala tillgångar	564 932	545 649	571 135
Eget kapital	173 422	152 465	176 110
Likvida medel	24 001	20 897	22 122
Soliditet	31 %	28 %	31 %
Skuldsättningsgrad	67 %	70 %	67 %
Marknadsvärde fastigheterna	537 900	518 094	546 700
Eget kapital per aktie, (kr)	103,2	91,0	104,8
Resultat efter skatt per aktie, (kr)	15,7	3,2	9,06
Antal utestående aktier, (st)	1 680 000	1 680 000	1 680 000

1) Inkl. Realiserad värdeökning på fastigheterna om 19 806 tkr per 2016-12-31.

2) Inkl. Realiserad värdeökning på fastigheterna om 8 800 tkr per 2017-06-30.

Marknadsanalys

Styrelsen har identifierat CBRE som en pålitlig källa för relevant marknadsinformation. För 2017 kommenterar CBRE följande om Linköping:

Linköpings kommun har 155 539 invånare (2016-11-30). Detta rankar kommunen som nummer 5, av 290 kommuner, befolkningsmässigt i Sverige. Under de senaste tio åren har Linköping haft en positiv befolkningsutveckling. Förändringen har i genomsnitt varit 1,22 procent per år. Genomsnittsåldern i Linköping är 39,5 år.

Medianinkomsten per år i Linköping är 263 426 kronor, att jämföra med medianinkomsten i Sverige som är 264 494 kronor per år (2015). Medianvärdet av den disponibla inkomsten per hushåll i kommunen är 337 900 kronor per år, att jämföra med den disponibla inkomsten per hushåll i Sverige som är 345 800 kronor per år (2015). Enligt Arbetsförmedlingen är arbetslösheten för personer i åldrarna 16-64 år i kommunen 4,5 procent (2016). Enligt samma definition är den genomsnittliga arbetslösheten i Sverige 6,0 procent.

Den största offentliga arbetsgivaren i Linköping är Linköpings Kommun och den största privata arbetsgivaren är Saab Aktieföretag med 7 825 respektive 4 925 anställda. Den näringsgrenen med flest anställda i kommunen är vård och omsorg samt sociala tjänster. I den årliga rankingen från Svenskt Näringsliv, där företagsklimatet för samtliga 290 kommuner i Sverige bedöms, rankas Linköping som nummer 97 (2016). Av invånarna mellan 25 och 64 år i kommunen har cirka 16,0 procent en eftergymnasial utbildning kortare än tre år och 36,0 procent en eftergymnasial utbildning om tre år eller längre.

I den årliga bostadsmarknadsenkäten som sammanställt av Boverket angav Linköping att det råder bostadsbrist i centralorten och bostadsbrist i kommunen som helhet. Uppgifterna gäller såväl för hyres-, bostads- och äganderättslägenheter. Under 2014 fanns totalt 76 025 lägenheter i Linköpings kommun, varav 43 075 i flerbostadshus. I Boverkets undersökning framgår att kommunen bedömer att underskottet på bostäder kommer fortgå de närmsta fem åren. Dagens bostadsbestånd behöver därför utökas. Enlig undersökningen förväntas ett tillskott på 1 120 bostäder under året genom påbörjade nybyggnationer av flerbostadshus. Det allmännyttiga bostadsbolaget i kommunen heter AB Stångåstaden och de äger totalt 18 420 bostäder. Enligt uppgifter från Statistiska Centralbyrån är medianhyran för en hyreslägenhet i kommunen är 1 078 kronor per kvm och år (2016).

Källa: CBRE

Finansiell utveckling, koncernen första halvåret 2017

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 19 972 tkr (19 855).

Resultat

Driftsöverskott uppgick till 13 134 tkr (12 011) och resultat före skatt till 15 429 tkr (5 556).

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 10 857 tkr (1 276), kassaflöde från investeringsverksamheten var 0 tkr (0) tkr. Årets kassaflöde uppgick till -1 879 tkr (-1 874).

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Två oberoende fastighetsvärderare har bedömt fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2017. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2017 till 546 700 tkr (518 094), värdeförändringen för perioden är 8 800 tkr och bokförs som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 juni 2017 till 176 110 tkr (152 465) vilket ger en soliditet på 31 % (28 %).

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 4 631 tkr (4 649) för perioden och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North från den 3 juli 2015. Bolaget hade 83 (182) registrerade aktieägare per den 30 juni 2017. Antal utestående aktier per den 30 juni 2017 uppgår till 1 680 000 stycken (1 680 000). Bolagets Certified Adviser är Wildecos Ekonomisk Information AB. De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 30 juni 2017 var;

#	Namn	Andel %	Antal aktier
1	F. Holmström Fastigheter AB	25,05 %	420 829
2	Carl Tryggers Stipendiestiftelse	10,42 %	175 000
3	Erik Lindholm	6,55 %	110 000
4	Johan Olofsson	6,07 %	102 030
5	Avanza Pension	5,32 %	89 406
6	Karl Johan Runeberg	4,93 %	82 795
7	Berth von Kantzows Stiftelse	3,86 %	64 866
8	EOJ 1933 AB	2,98 %	50 000
9	Danica Pension	2,38 %	40 000
10	Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,28 %	55 168
Summa tio största aktieägare		70,84 %	1 190 094
	Övriga	29,16 %	489 906
	Totalt	100,00 %	1 680 000

Utdelning avseende 2016

Styrelsen beslutade på årsstämman om en utdelning om 7,5 kr (7,5) per aktie, vilket innebär totalt 12 600 tkr (12 600). Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter under året med två utdelningar om 1,87 kr (1,87) per aktie samt två utdelningar om 1,88 (1,88) kr per aktie. Avstämningsdagar för utdelningarna är den 7 april 2017, 30 juni 2017, 29 september 2017 och 29 december 2017.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2017. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheterna förvaltas av Fastighetspartner P & E AB. Styrelsearvodet har belastat resultatet utifrån beslut på årsstämman 2017.

Moderbolaget

Moderbolag är Bonäsudden Holding AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 168 tkr (168) och resultat efter finansiella poster till 12 065 tkr (12 189). Utdelning från dotterbolaget har skett med 12 600 tkr (12 600).

Närståendetransaktioner

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risker för koncernen involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av att hyresgäster säger upp befintliga hyresavtal. Koncernen löper även risk till följd av yttre ej påverkingsbara faktorer såsom tex väderförhållanden som kan medföra ökade mediakostnader eller ej planerade reparationsåtgärder. Det föreligger även risk för värdoförändringar på fastigheterna på grund av såväl förändrade kassaflöden som förändringar i avkastningskraven.

Redovisningsprinciper

Bonäsudden Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar tre rapporter årligen: halvårsrapport, bokslutskommuniké och årsredovisning.

Revision

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

Finansiell kalender

2018-02-20	Årsredovisning och Bokslutskommuniké 2017
2018-04-24	Årsstämma 2018

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TKR	2016-01-01	2016-01-01	2017-01-01
	2016-12-31	2016-06-30	2017-06-30
Hysesintäkter	39 799	19 885	19 972
Driftskostnader och underhåll	-13 762	-7 510	-6 429
Fastighetsskatt	-817	-364	-409
Driftsöverskott	25 220	12 011	13 134
Administrationskostnader	-3 501	-1 806	-1 874
Finansiella intäkter	71	-	-
Finansiella kostnader	-9 279	-4 649	-4 631
Förvaltningsresultat	12 511	5 556	6 629
<i>Värdoförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	19 806	-	8 800
Resultat före skatt	32 317	5 556	15 429
Aktuell skatt	-	-100	-201
Uppskjuten skatt	-5 905	-	-
Periodens resultat	26 412	5 455	15 228
Övrigt totalresultat	-	-	-
Totalresultat för perioden	26 412	5 455	15 228
Resultat per aktie	15,7	3,2	9,06
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1680	1680	1680

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

TKR			
Tillgångar	2016-12-31	2016-06-30	2017-06-30
Förvaltningsfastigheter	537 900	518 094	546 700
Inventarier, verktyg och installationer	215	161	396
Summa anläggningstillgångar	538 115	518 255	547 096
Uppskjuten skattefordran	-	1 293	-
Kundfordringar	526	1 058	292
Aktuella skattefordringar	-	2 366	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 410	809	176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	881	970	1 449
Likvida medel	24 001	20 897	22 122
Summa omsättningstillgångar	26 817	27 394	24 039
Summa tillgångar	564 932	545 649	571 135
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	173 422	152 465	176 110
Totalt eget kapital	173 422	152 465	176 110
Avsättning uppskjuten skatt	5 906	1 393	5 906
Summa avsättningar	5 906	1 393	5 906
Upplåning	371 585	371 540	371 630
Summa långfristiga skulder	371 585	371 540	371 630
Leverantörsskulder	1 566	1 596	831
Skatteskulder	61	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 358	9 991	10 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 035	8 663	5 999
Summa kortfristiga skulder	14 020	393 183	17 489
Summa eget kapital och skulder	564 932	545 649	571 135

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

TKR	2016-01-01	2016-01-01	2017-01-01
	2016-12-31	2016-06-30	2017-06-30
Driftsöverskott	25 220	12 001	13 134
Administrationskostnader	-3 456	-1 806	-1 874
Erhållen ränta	71	-	-
Erlagd ränta	-9 279	-4 649	-4 631
Erhållen Skatt	1 227	-	-
Betald skatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 556	5 546	6 629
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av rörelsefordringar	597	487	898
Ökning/minskning av rörelseskulder	-2 393	-4 757	-3 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 760	1 276	4 421
<i>Investeringsaktiviteter</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80	-	-
<i>Finansieringsverksamhet</i>			
Bildande av bolag	-	-	-
Nedsättning av aktiekapital	-	-	-
Nyemission	-	-	-
Upptagande av lån	-	-	-
Utbetald utdelning	-9 450	-3 150	-6 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 450	-3 150	-6 300
Periodens kassaflöde	1 230	-1 874	-1 879
Likvida medel vid periodens början	22 771	22 771	24 001
Likvida medel vid årets slut	24 001	20 897	22 122

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

TKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 1 januari 2016	1 680	166 320	-8 390	159 610
Årets resultat			26 412	26 412
Summa totalresultat 2015	-	-	26 412	26 412
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare			-12 600	-12 600
Eget kapital 31 december 2016	1 680	166 320	5 422	173 422
Eget kapital 1 januari 2017	1 680	166 320	5 422	173 422
Periodens resultat			15 288	15 288
Summa totalresultat 2017	-	-	15 288	15 288
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 600	-12 600
Eget kapital 30 juni 2017	1 680	166 320	8 110	176 110

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

	2016-01-01	2016-01-01	2017-01-01
TKR	2016-12-31	2016-06-30	2017-06-30
Nettoomsättning	336	168	168
Administrationskostnader	-1 258	-579	-703
Rörelseresultat	-922	-411	-535
Utdelning på andelar i koncernföretag	12 600	12 600	12 600
Resultat före skatt	11 678	12 189	12 065
Bokslutsdispositioner	8 954	3 788	1 641
Skatt	244	1 269	-244
Årets resultat	20 877	17 245	13 462

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

TKR				
Tillgångar		2016-12-31	2016-06-30	2017-06-30
Andelar i dotterbolag		153 363	153 363	153 363
Uppskjuten skattefordran		244	1 269	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 608	154 632	153 363
Kundfordringar		-	-	210
Fordringar hos koncernföretag		12 274	-	-
Övriga kortfristiga fordringar		94	13 392	20 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40	57	101
Summa omsättningstillgångar		12 408	14 717	20 620
Likvida medel		4 715	5 050	3 875
Summa tillgångar		170 730	173 132	177 858
Aktiekapital		1 680	1 680	1 680
Fritt eget kapital		165 453	161 822	166 315
Eget kapital		167 133	163 502	167 995
Kortfristiga skulder		3 597	9 630	9 458
Upplupna kostnader		-	-	404
Summa eget kapital och skulder		170 730	173 132	177 858

Generell information och redovisningsprinciper

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 dotterbolagets ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Linköping med omnejd.

Bonäsudden Holding AB (publ) bildades den 26 september 2014. Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2016.

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 på styrelsesammanträdet den 29 augusti 2017.

Halvårsrapporten har inte reviderats.

Stockholm den 29 augusti 2017
Bonäsudden Holding AB (publ)
Organisationsnummer 556984-4557

Karl Runeberg	Nils Kuylenstierna	Per-Åke Agnevik	Åsa Mossberg	/Åsa Ohlström
<i>Styrelseordförande</i>	<i>Styrelseledamot</i>	<i>Styrelseledamot</i>	<i>Styrelseledamot</i>	<i>VD</i>

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Räntetäckningsgrad

(Förvaltningsresultat + finansiella intäkter) / Räntekostnader

Soliditet

Eget kapital/ Totala tillgångar