

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Halvårsrapport

2024



HALVÅRET JANUARI – JUNI 2024

- Koncernens intäkter uppgick för perioden till 25 373 (23 837 tkr)
- Driftnettot för perioden uppgick till 17 868 (14 189 tkr)
- Periodens resultat före skatt uppgick till -2 750 (-14 848 tkr)
- NRV per aktie uppgick till 215,48 (226,73 kr)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt sett har räkenskapsåret gått enligt plan, med fortsatt fokus på att identifiera och påbörja åtgärder som bedöms skapa värde för aktieägare och hyresgäster över tid. Bolaget har under perioden färdigställt lokalanpassningar till förmån för Lejonfastigheter, där bolaget under föregående år träffade en överenskommelse om avtalsförlängning på tio år till förbättrade villkor. Bolaget har även kommit vidare i planeringen för ROT-renovering av Trasten 9 i centrala Norrköping.

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 (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 13 fastigheter i Östergötland. Bolaget bildades september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj primärt bestående av hyresbostäder och samhällsfastigheter. 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 354 (357) aktieägare.

Utdelning

Årsstämman beslutade den 10 april 2024 om ingen utdelning i enlighet med styrelsens förslag. Förslaget grundar sig i styrelsens strategi genom att skapa aktieägarvärde över tid genom att återinvestera ansamlade vinstmedel i värdeskapande investeringar och tilläggsförvärv.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen verkar fortsatt för att koncentrera fastighetsbeståndet till centrala bostads- och samhällsfastigheter med syfte att effektivisera förvaltningsekonomi. Verksamheten har utifrån detta en förväntad resultatutveckling.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar per 30 juni 2024 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. 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 30 juni 2024 till 713 260 tkr (714 080).

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

| <i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i> | 2024-01-01 - 2024-06-30 | 2023-01-01 - 2023-06-30 |
|--|--|--|
| Intäkter | 25 373 | 23 837 |
| Driftnetto | 17 868 | 14 189 |
| Förvaltningsresultat | 6 435 | 3 295 |
| Resultat per aktie, kr | neg. | neg. |
| Antal utestående aktier, st | 1 680 000 | 1 680 000 |
| Marknadsvärde förvaltningsfastigheter | 713 260 | 722 860 |
| Överskottsgrad, % | 72,25 | 62,02 |
| Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, % | 5,01 | 3,93 |
| Avkastning på eget kapital, % | neg. | neg. |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,82 | 1,47 |
| Belåningsgrad, % | 55,82 | 55,08 |
| Soliditet, % | 41,65 | 42,15 |
| NRV per aktie, kr | 215,48 | 226,73 |

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 1,14 (2,14) år och räntebindningstid till 0,46 (0,84) år. Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 7 856 tkr (7 087 tkr).

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Bolaget 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 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 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.

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 30 juni 2024 och ledningen bedömer risken för att kovenanterna inte kommer efterlevas framöver som låg. I övrigt hänvisas till årsredovisning 2023, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 2024-01-01 - 2024-06-30 | 2023-01-01 - 2023-06-30 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Hysesintäkter inkl. serviceintäkter | 24 732 | 22 878 |
| Övriga intäkter | 641 | 959 |
| Drift- och underhållskostnader | -7 235 | -9 380 |
| Fastighetsskatt | -270 | -268 |
| Driftnetto | 17 868 | 14 189 |
| Central administration | -4 140 | -3 794 |
| Finansiella intäkter | 575 | - |
| Finansiella kostnader | -7 868 | -7 100 |
| Förvaltningsresultat | 6 435 | 3 295 |
| Realiserade värdeförändringar, fastigheter | - | -175 |
| Orealiserade värdeförändringar, fastigheter | -9 185 | -17 968 |
| Resultat före skatt | -2 750 | -14 848 |
| Uppskjuten skatt | 1 341 | 3 159 |
| Periodens resultat | -1 409 | -11 689 |
| | | |
| Resultat per aktie | neg | neg. |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 1 680 | 1 680 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 2024-06-30 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 713 260 | 714 080 |
| Summa anläggningstillgångar | 713 260 | 714 080 |
| | | |
| Hyses-/kundfordringar | 1 930 | 237 |
| Skattefordringar | 1 901 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | 46 | 1 822 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 889 | 1 263 |
| Likvida medel | 46 835 | 61 719 |
| Summa omsättningstillgångar | 52 601 | 65 041 |
| | | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 765 861 | 779 121 |
| | | |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 319 015 | 320 424 |
| Totalt eget kapital | 319 015 | 320 424 |
| | | |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut | 60 000 | 398 153 |
| Uppskjutna skatteskulder | 42 997 | 44 338 |
| Summa långfristiga skulder | 102 997 | 442 491 |
| | | |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut | 338 163 | - |
| Leverantörsskulder | 488 | 3 897 |
| Skatteskulder | - | 363 |
| Övriga kortfristiga skulder | 13 | 86 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 185 | 11 860 |
| Summa kortfristiga skulder | 343 849 | 16 206 |
| Summa skulder | 446 846 | 458 698 |
| | | |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 765 861 | 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 | - | - | -1 409 | -1 409 |
| Summa totalresultat | - | - | -1 409 | -1 409 |
| Utgående eget kapital 2024-06-30 | 1 680 | 155 477 | 161 858 | 319 015 |

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 2024-01-01 - 2024-06-30 | 2023-01-01 - 2023-06-30 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| Förvaltningsresultat | 6 435 | 3 295 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | | |
| <i>Realisationsresultat</i> | - | -175 |
| <i>Finansiella poster</i> | 10 | 505 |
| Betald skatt | -2 264 | - 94 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 4 181 | 3 531 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i> | | |
| Ökning/minskning av kund-/hyresfordringar ²⁾ | -1 693 | -44 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | 1 150 | -1 055 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | -3 409 | -561 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder ²⁾ | -6 748 | -2 697 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten | -6 519 | -827 |
| <i>Investeringsverksamheten</i> | | |
| Investeringar i förvaltningsfastigheter ¹⁾ | -8 365 | -2 388 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -8 365 | -2 388 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i> | | |
| Utdelning | - | -3 192 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | -3 192 |
| Periodens kassaflöde ²⁾ | -14 884 | -6 407 |
| Likvida medel vid periodens början | 61 719 | 69 909 |
| Likvida medel vid periodens slut | 46 835 | 63 502 |

Noter:

- 1) Kopplar huvudsakligen till värdeskapande hyresgästpassningar i Skäggetorp, som en del av överenskommelsen med Lejonfastigheter i samband med att hyresavtalet förlängdes med tio år till förbättrade villkor. Projektet har under perioden avslutats och hyresavtalet har gjorts gällande.
- 2) Negativa kassaflödet kopplar utöver ovanstående värdeskapande investeringar i Skäggetorp till administrativa skäl, som har medfört i att julis hyresavisering bokfördes efter balansdagen. I början av juli noteras hyresbetalningar om ca 7,8 mk och i allt väsentligen har bolaget inga utestående hyror. Detta reflekteras i det löpande kassaflödet genom en ökning av hyresfordringar och minskning av övriga kortfristiga skulder (förutbetalda intäkter).

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| <i>I tusentals kronor, tkr</i> | 2024-01-01 - 2024-06-30 | 2023-01-01 - 2023-06-30 |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 1 522 | 2 062 |
| Administrationskostnader | -1 841 | - 3 551 |
| Rörelseresultat | -319 | -1 489 |
| Finansiella poster | 267 | 168 |
| Periodens resultat | -52 | -1 489 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>I tusentals kronor, tkr</i> | 2024-06-30 | 2023-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Andelar i dotterbolag | 183 413 | 183 413 |
| Summa anläggningstillgångar | 183 413 | 183 413 |
| Fordringar hos koncernföretag | 4 470 | 2 559 |
| Aktuella skattefordringar | 18 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | 81 | 288 |
| Förutbetalda kostnader | 1 594 | 1 174 |
| Likvida medel | 43 951 | 46 210 |
| Summa omsättningstillgångar | 50 114 | 50 231 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 233 527 | 233 644 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Aktiekapital | 1 680 | 1 680 |
| Fritt eget kapital | 230 959 | 231 011 |
| Eget kapital | 232 639 | 232 691 |
| Leverantörsskulder | 479 | 511 |
| Övriga kortfristiga skulder | - | 42 |
| Aktuella skatteskulder | 40 | 95 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 369 | 305 |
| Summa kortfristiga skulder | 888 | 953 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 233 527 | 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.

Rapporten för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 augusti 2024.

Stockholm den 28 augusti 2024
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 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 28 augusti 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-02-26 Bokslutskommuniké 2024
2025-04-09 Årsstämma

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