

# Bonäsudden Holding AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2021

**BONÄSUDDEN**  
HOLDING AB

## PERIODEN JANUARI – JUNI 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 21 984 tkr (20 712)
- Driftnettot för perioden uppgick till 13 820 tkr (12 404)
- Periodens resultat uppgick till 86 442 tkr (18 188).

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med till största delen oförändrad inriktning och med förväntad resultatutveckling. Dock har styrelsen tagit några strategiska beslut i följande:

*Strategisk effektivisering samt koncentration av bolagets fastighetsbestånd.*

Bolagets styrelse/ledning har beslutat att genomföra en koncentration av fastighetsbeståndet till mer centralt belägna fastigheter, vilket kommer medföra en effektivare förvaltningsekonomi. Till följd av beslutet har bolaget under perioden ingått avtal om försäljning av fyra mindre fastigheter med ett frånträde per första september samt inlett en process för avyttring av bolagets par-/kedjehus med planerat slutförande utgången av 2021 alt. under 2022.

*Hyresförhandling för centrala bostäder med hyresgästföreningen.*

Bolaget har påbörjat och till vissa delar avslutat en hyresförhandling med hyresgästföreningen för de centrala bostadsfastigheterna. Förhandlingen har hittills givit positivt utfall och för övriga centrala fastigheter är förhandlingen för närvarande pågående.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Styrelsen har utsett Per-Olof Persson till ny vd för Bonäsudden. Per-Olof tillträdde rollen 1 februari 2021.

Bonäsudden ingick per 23 juni 2021 avtal om försäljning av fastigheterna Bankeberg 9:10, Bankeberg 9:14, Olofstorp 1:86 och Svinstad 3:70. Överenskommelsen innefattar försäljning av 1 680 kvadratmeter fullt uthyrd boarea och 392 kvadratmeter lokalyta. Försäljning har avtalats till ett pris över värdering och med ett frånträde per första september 2021.

Bolagets fastighetsbestånd värderas enligt externvärdering per 30 juni 2021 till 785 790 tkr (678 810). Förändringen drivs till 100 077 tkr (15 910) av realiserade värdeförändringar, vilket dels grundar sig i förbättrade kassaflöden genom nytecknade och omförhandlade hyresavtal, dels 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.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

## BONÄSUDDEN HOLDING AB I KORTHET

Bonäsudden Holding AB (publ), med organisationsnummer 556984-4557, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 20 fastigheter i Linköping med omnejd per 30 juni 2021. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 35 700 kvadratmeter, fördelat över fastigheterna och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 50% av hyresintäkterna och ca 53% kommer från beståndets 314 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

FNCA Sweden AB är Certified Adviser till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015.

Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Holmström Fastigheter AB.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Jan - jun 2021</b>	<b>Jan - jun 2020</b>
Hysesintäkter	21 984	20 712
Driftnetto	13 820	12 404
Förvaltningsresultat	7 454	6 169
Resultat per aktie, kr	51,45	10,83
Marknadsvärde fastigheterna	785 790	632 195
Överskottsgrad, %	62,86	59,89
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000
Fastigheternas direktavkastning, %	3,52	3,92
Avkastning på eget kapital, %	54,54	15,24
NRV per aktie, kr	247,06	161,50
Belåningsgrad, %	47,34	58,84
Räntetäckningsgrad, ggr	2,77	2,32
Soliditet, %	43,83	36,46

### FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen har under perioden fortsatt med till största delen oförändrad inriktning och med förväntad resultatutveckling.

#### Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar per 30 juni 2021 ca 35 700 kvadratmeter, fördelat över 20 fastigheter och är idag i allt väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 50% av hyresintäkterna och ca 53% kommer från beståndets 314 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

#### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av två externa värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2021 till 785 790 tkr (678 810), varav realiserad värdeförändring för perioden uppgår till 100 077 tkr (15 910 tkr).

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB (publ) hade vid periodens utgång 418 (407) aktieägare.

#### Utdelning

Årsstämman 2021 beslutade om en utdelning på 7,6 kr (7,6) per aktie, vilket utgör en total utdelning om 12 768 tkr (12 768). Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 1,9 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 31 mars 2021 och 30 juni 2021 och kommande avstämningsdagar är 30 september 2021 och 30 december 2021.

### FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB. Under juni 2020 refinansierades 122 000 tkr till fördelaktigare räntevillkor och utan krav på amortering med ett förfallodatum år 2025. Räntekostnaderna för perioden uppgår till 4 171 tkr (4 551 tkr). Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

### ÖVRIG INFORMATION

#### Anställda

Koncernen har haft en anställd under första kvartalet 2021, bolagets verkställande direktör. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och Holmström Fastigheter AB.

#### Transaktioner med närstående

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

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Hysesintäkter	21 984	20 712
Drift- och underhållskostnader	-7 670	-7 842
Fastighetsskatt	-494	-466
<b>Driftnetto</b>	<b>13 820</b>	<b>12 404</b>
Administrationskostnader	-2 251	-1 892
Av-/nedskrivningar inventarier	-31	-3
Resultat från andelar och värdepapper i andra bolag	113	398
Finansiella kostnader	-4 197	-4 711
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 454</b>	<b>6 196</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	100 077	15 910
<b>Resultat före skatt</b>	<b>107 531</b>	<b>22 106</b>
Skatt	-21 089	-3 918
<b>Periodens resultat</b>	<b>86 442</b>	<b>18 188</b>
Resultat per aktie	51,45	10,83
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 jun 2021</b>	<b>31 dec 2020</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	785 790	678 810
Inventarier, verktyg och installationer	24	56
Värdepappersinnehav	-	2 426
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>785 814</b>	<b>681 292</b>
Kundfordringar	329	139
Aktuella skattefordringar	1 268	191
Övriga kortfristiga fordringar	1 106	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	715	418
Likvida medel	18 073	24 272
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>21 491</b>	<b>25 093</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>807 305</b>	<b>706 385</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	353 813	280 139
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>353 813</b>	<b>280 139</b>
Upplåning	371 951	371 924
Uppskjutna skatteskulder	61 254	40 171
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>433 205</b>	<b>412 095</b>
Leverantörsskulder	1 275	1 425
Övriga kortfristiga skulder	9 618	3 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 394	9 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 287</b>	<b>14 151</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>453 492</b>	<b>426 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>807 305</b>	<b>706 385</b>

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl periodens resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 1 januari 2020</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>78 759</b>	<b>235 916</b>
Periodens resultat	-	-	56 991	<b>56 991</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	-	-	<b>56 991</b>	<b>56 991</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 768	<b>-12 768</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Eget kapital 31 december 2020</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>122 982</b>	<b>280 139</b>
<b>Eget kapital 1 januari 2021</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>122 982</b>	<b>280 139</b>
Periodens resultat	-	-	86 442	<b>86 442</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	-	-	<b>86 442</b>	<b>86 442</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning	-	-	-12 768	<b>-12 768</b>
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	-	-	<b>-12 768</b>	<b>-12 768</b>
<b>Eget kapital 30 juni 2021</b>	<b>1 680</b>	<b>155 477</b>	<b>196 656</b>	<b>353 813</b>

**KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan – jun 2021</b>	<b>Jan – jun 2020</b>
Förvaltningsresultat	7 454	6 196
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Realisationsvinster</i>	-26	-
<i>Avskrivningar</i>	31	3
<i>Finansiella poster</i>	27	42
Betald skatt	- 1 576	- 1 917
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>5 910</b>	<b>4 324</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 595	170
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-151	-1 137
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 460	809
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>4 624</b>	<b>4 166</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-6 914	-2 681
Förvärv av värdepapper	-	-2 863
Avyttring av värdepapper	2 475	-
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>	<b>-4 439</b>	<b>-5 544</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Utdelning	-6 384	-6 384
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 384</b>	<b>-6 384</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-6 199</b>	<b>-7 762</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>24 272</b>	<b>32 969</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>18 073</b>	<b>25 207</b>

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2021	Jan – jun 2020
Nettoomsättning	1 891	1 336
Administrationskostnader	-2 424	-2 024
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-533</b>	<b>-688</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	-	6 384
Resultat från värdepappersinnehav	113	398
<b>Resultat före skatt</b>	<b>420</b>	<b>6 094</b>
Skatt	-	-33
<b>Periodens resultat</b>	<b>420</b>	<b>6 061</b>

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2021	31 dec 2020
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	153 438	153 363
Andelar och värdepapper i andra bolag	-	2 426
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>153 438</b>	<b>155 789</b>
Fordringar hos koncernföretag	12 084	18 694
Övriga kortfristiga fordringar	79	125
Förutbetalda kostnader	648	376
Likvida medel	9 178	7 141
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>21 989</b>	<b>26 336</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>175 427</b>	<b>182 125</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	163 734	176 922
<b>Eget kapital</b>	<b>165 414</b>	<b>178 602</b>
Leverantörsskulder	319	122
Övriga kortfristiga skulder	9 576	3 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118	209
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 013</b>	<b>3 523</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>175 427</b>	<b>182 125</b>



## 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 och förvalta fastigheter Linköpingsregionen.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Bonäsudden Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké 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 delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2020.

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

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### *Överskottsgrad*

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### *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

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

### *Soliditet*

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### *Fastigheternas direktavkastning*

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### 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 30 augusti 2021.

Stockholm den 30 augusti 2021  
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 30 augusti 2021.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-02-21                      Bokslutskommuniké  
2022-03-28                      Årsstämma

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Per-Olof Persson, Verkställande direktör  
Mail: p-o.persson@poefastigheter.se  
Tel: +46 703 09 72 80

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt  
Mail: ingeborg.magnusson@paretosec.com  
Tel: + 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](http://www.bonasudden.se)