

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Halvårsrapport

2026



HALVÅRET JANUARI – JUNI 2026

- Koncernens intäkter uppgick till 44 141 tkr (24 935)
- Driftnettot uppgick till 28 064 tkr (15 982)
- Periodens resultat uppgick till 8 219 (10 712 tkr)
- NRV per aktie uppgick till 239,29 (227,64 kr)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- Styrelsen har beslutat om nya finansiella mål och en långsiktig strategi för bolaget.
- Årstämma har genomförts och en delvis ny styrelse har valts.
- Bolaget har upptagit ett byggkreditiv om 20 Mkr.
- Avtalet med Pareto Business Management avseende ekonomisk förvaltning har sagts upp. Förvaltningen kommer framöver att bedrivas i egen regi.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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 och 2 fastigheter i Småland. Bolaget bildades i september 2014. Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av 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 191 (219) 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 30 juni 2026 ca 54 564 (33 195) kvadratmeter, fördelat över 13 (11) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt bortsett från framförallt ett antal lägenheter i Skrikan i Växjö samt de lägenheter i Trasten i Norrköping som per bokslutsdagen är under renovering.

Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 30% (48 %) av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 609 (294) hyreslägenheter för ca 65 % (53%) av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 33 % (44 %) och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 97 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, vilket innebär att bashyran indexeras årligen i enlighet med förändring av KPI.

FASTIGHETSVÄRDERINGAR

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen i anslutning till delårsrapporterna av oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2026 till 1 507 300 tkr (745 500). Majoriteten av delårsrets utveckling är drivet av värdeskapande investeringar om 41 039 tkr, huvudsakligen hänförligt till Trasten 9 i Norrköping samt viss justering av avkastningskraven.

FINANSIERING

I samband med förvärv och utveckling av fastighetsbeståndet har koncernen upptagit extern finansiering från SBAB, Handelsbanken och Danske Bank. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 899 134 tkr (413 165) samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 1,22 (1,76) år och räntebindningstid till 0,74 (1,11) år. Genomsnittlig amortering uppgår till 0,70% (0,00). Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 14 706 tkr (6 435).

VD-KOMMENTAR

Det första halvåret har präglats av flera viktiga händelser för bolagets fortsatta utveckling. Den mest betydande var slutförandet och integreringen av förvärvet av Smålandsvist, en transaktion som genomfördes genom en apportemission i slutet av 2025. Förvärvet har i princip fördubblat koncernens fastighetsbestånd och etablerat vår närvaro i ytterligare två regionstäder inom våra prioriterade marknader i Småland och Östergötland.

Parallellt med expansionen har vi genomfört en organisationsförändring. Under perioden avslutades samarbetet med Pareto Business Management, vilket innebär att den övergripande bolagsadministrationen nu hanteras internt. Förändringen ger oss bättre kontroll över verksamheten och skapar förutsättningar för effektivare processer. Omställningen har medfört vissa extra administrationskostnader under första halvåret, vilka är av engångskaraktär. För att även säkerställa en fortsatt stabil förvaltning har vi dessutom tecknat ett nytt treårigt förvaltningsavtal med P&E Fastighetspartner AB vars organisation är väl anpassad till våra geografiska verksamhetsområden.

Projekt Trasten 9 i centrala Norrköping fortsätter enligt plan. Under projektets genomförande har ytterligare åtgärder behövt genomföras, bland annat gällande garage och fasad. Detta har medfört något högre projektkostnader än tidigare bedömt samt förskjutit tidpunkten för en effektiv uthyrning av lägenheterna. Projektet beräknas färdigställas under det tredje kvartalet 2026 med successiv inflyttning under hösten. När projektet är färdigställt kommer det att omfatta 70 lägenheter, åtta lokaler samt 123 garage- och parkeringsplatser och utgör en viktig del i bolagets framtida intjäningsförmåga. Bolaget har dessutom erhållit

godkänd detaljplan om ca 800 kvm BOA med möjligheten att bygga en ytterligare våning på befintlig fastighet i framtiden.

Under perioden har vi fortsatt arbetet med att energieffektivisera fastighetsbeståndet och förbättra dess miljöprestanda. Vi har även genomfört lokalanpassningar och omförhandlingar inom våra samhällsfastigheter för att möta hyresgästernas förändrade behov och samtidigt stärka fastigheternas attraktivitet.

Fastighetsmarknaden visar försiktiga tecken på återhämtning, även om skillnaden mellan köparens och säljares prisförväntningar fortfarande begränsar antalet genomförbara transaktioner. Vi utvärderar kontinuerligt nya investeringsmöjligheter och har, genom det utökade fastighetsbeståndet och ett fortsatt positivt kassaflöde från den löpande verksamheten, goda förutsättningar att genomföra förvärv när affärvillkoren bedöms skapa långsiktigt värde.

I början av året beslutade styrelsen om en uppdaterad strategisk plan och nya långsiktiga finansiella mål. Dessa utgör en tydlig inriktning för bolagets fortsatta utveckling och vårt arbete med att skapa en långsiktigt hållbar avkastning till aktieägarna.

Verksamheten har under perioden haft fokus på integrationen av det utökade fastighetsbeståndet, den nya organisationsstrukturen och den löpande utvecklingen av befintliga fastigheter. Sammantaget bedömer vi att bolaget har tagit flera viktiga steg under första halvåret och står väl positionerat för den fortsatta utvecklingen.

Jag vill avslutningsvis tacka våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för ert fortsatta förtroende.

Per-Olof Persson, VD

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2026-01-01 -2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30
Intäkter	44 141	24 935
Driftnetto*	28 064	15 982
Förvaltningsresultat	10 141	7 734
Resultat per aktie, kr	3,03	6,38
Antal utestående aktier, st	2 713 060	1 680 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	1 507 300	745 500
Överskottsgrad, %*	65,73	66,1
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %*	3,72	4,29
Avkastning på eget kapital, %	2,79	6,38
Räntetäckningsgrad, ggr	1,69	2,20
Belåningsgrad, %	59,65	55,41
Soliditet, %	37,54	40,79
NRV per aktie, kr	239,29	227,64

*Bolagets redovisning av Drift- och underhållskostnader, Fastighetsadministration och Central administration har ändrats från och med 2026 och jämförelsetal och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Bolaget har vid bokslutsdagen inga anställda och förvaltas av P&E Fastighetspartner AB.

Transaktioner med närstående

Mellan Bonäsudden Holding AB (publ) och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende koncerninterna förvaltningsavgifter. P&E Fastighetspartner AB utgör närstående part till Bonäsudden Holding AB (publ), enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt förvaltningsavtal. Även P-O Persson AB utgör en närstående part och varifrån det faktureras arvode för VD.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen inkluderar 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 46 procent av bolagets lån har koppling mot STIBOR. I dagsläget bedömer ledningen att risken för väsentlig långsiktig påverkan på resultat och likviditet som låg, givet bolagets goda likvida. Ränterisk föreligger även kopplat till tidpunkten för bolagets refinansiering.

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 2026 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>	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	42 694	24 178
Övriga intäkter	1 447	757
Drift- och underhållskostnader*	-14 682	-8 175
Fastighetsskatt	-461	-270
Fastighetsadministration*	-934	-508
Driftnetto	28 064	15 982
Central administration*	-3 408	-2 160
Finansiella intäkter	198	367
Finansiella kostnader	-14 712	-6 455
Förvaltningsresultat	10 141	7 734
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-2 839	4 444
Orealiserade värdeförändringar, derivat	3 284	-
Resultat före skatt	10 586	12 178
Uppskjuten skatt	-2 367	-1 466
Periodens resultat	8 219	10 712
Resultat per aktie	3,03	6,38
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 713	1 680

*Bolagets redovisning av Drift- och underhållskostnader, Fastighetsadministration och Central administration har ändrats från och med 2026 och jämförelsetal och nyckeltal har justerats, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2026-06-30	2025-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 507 300	1 469 100
Summa anläggningstillgångar	1 507 300	1 469 100
Finansiella derivat	1 616	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 616	-
Hyres-/kundfordringar	3 750	1 443
Skattefordringar	1 415	11
Övriga kortfristiga fordringar	6 559	2 863
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 118	2 458
Likvida medel	58 695	67 107
Summa omsättningstillgångar	73 536	73 882
SUMMA TILLGÅNGAR	1 582 453	1 542 982
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	594 043	585 845
Totalt eget kapital	594 043	585 845
Långfristiga skulder till kreditinstitut	230 300	617 258
Finansiella derivat	-	1 668
Uppskjutna skatteskulder	55 140	52 774
Summa långfristiga skulder	285 440	671 700
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	668 834	265 150
Leverantörsskulder	12 628	392
Aktuella skatteskulder	-	228
Övriga kortfristiga skulder	42	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 466	19 624
Summa kortfristiga skulder	702 970	285 436
Summa skulder	988 410	957 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 582 453	1 542 982

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 2025-01-01	1 680	155 477	165 144	322 299
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	28 763	28 763
Summa totalresultat	-	-	28 763	28 763
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	1 033	-	-	1 033
Överkursfond	-	234 128	-	234 128
Emissionskostnader	-	-378	-	-378
Utgående eget kapital 2025-12-31	2 713	389 227	193 907	585 846
Ingående eget kapital 2026-01-01	2 713	389 227	193 907	585 846
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	8 219	8 219
Summa totalresultat	-	-	8 219	8 219
Transaktioner med aktieägarna				
Emissionskostnader	-	-22	-	-22
Utgående eget kapital 2026-06-30	2 713	389 205	202 126	594 043

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2026-01-01- 2026-06-30	2025-01-01- - 2025-06-30
Förvaltningsresultat	10 141	7 734
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Finansiella poster</i>	-	19
Betald skatt	-1 631	-1 450
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 510	6 303
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kund-/hyresfordringar	-2 307	256
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-4 327	-2 761
Ökning/minskning av leverantörsskulder	12 236	5 822
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 790	450
Kassaflöde från löpande verksamheten	15 902	10 070
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-41 039	-26 356
Kassaflöde från Investeringsverksamheten	-41 039	-26 356
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna/övertagna lån	20 000	17 500
Amortering av lån	-3 275	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	16 725	17 500
Periodens kassaflöde	-8 412	1 214
Likvida medel vid periodens början	67 107	64 249
Likvida medel vid periodens slut	58 695	65 462

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30
Nettoomsättning	2 674	2 670
Administrationskostnader	-6 252	-4 345
Rörelseresultat	-3 578	-1 675
Finansiella poster	122	289
Periodens resultat	-3 456	-1 386

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2026-06-30	2025-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	421 575	421 575
Summa anläggningstillgångar	421 575	421 575
Fordringar hos koncernföretag	5 999	7 925
Aktuella skattefordringar	167	123
Övriga kortfristiga fordringar	3 372	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 345	1 659
Likvida medel	35 540	38 583
Summa omsättningstillgångar	47 423	48 290
SUMMA TILLGÅNGAR	468 998	469 865
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 713	2 713
Fritt eget kapital	462 843	466 321
Eget kapital	465 556	469 034
Leverantörsskulder	2 640	-
Övriga kortfristiga skulder	59	70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	743	760
Summa kortfristiga skulder	3 442	831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	468 998	469 865

ALLMÄN INFORMATION

Bonäsudden Holding AB (publ), med organisationsnummer 556984-4557, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till bolaget är Box 53, 391 20 Kalmar. 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.

Bolaget har tidigare redovisat alla administrationskostnader som central administration. Även vissa kostnader som generellt inom fastighetsbranschen anses som driftskostnader har tidigare redovisats som administration. För att mer harmonisera med övriga bolag inom fastighetsbranschen har Bonäsudden Holding AB valt att från och med 1 januari 2026 redovisa den del av administrationskostnaderna som är direkt hänförliga till förvaltningen som fastighetsadministration samt redovisa en del som tidigare redovisats som administrationskostnader som driftskostnader. Jämförelsetal har räknats om.

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.

AVRUNDNINGAR

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till

totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

JÄMFÖRELSETAL

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–juni 2025 och för balansposter 30 juni 2025.

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 25 augusti 2026.

Stockholm den 25 augusti 2026
Bonäsudden Holding AB (publ)
Org.nr: 556984-4557

Lars Eric Gustafsson
Styrelseordförande

Viktor Mandel
Styrelseledamot

Louise Carlsson
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 25 augusti 2026.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2027-02-24 Bokslutskommuniké 2026
2027-04-06 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFO, KONTAKTA

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

Bonäsudden Holding AB (publ)
Box 53
391 20 Kalmar, Sweden

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