

Halvårsrapport

**H1 2022**

**Bonäsudden Holding AB (publ)**

[www.bonasudden.se](http://www.bonasudden.se)

### HALVÅRET JANUARI – JUNI 2022

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 21 277 (21 984 tkr)
- Driftnettot för perioden uppgick till 13 614 (13 820 tkr)
- Periodens resultat före skatt uppgick till 7 033 (107 531 tkr).
- NRV per aktie uppgick till 258,24 (261,66 kr)

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

När årets första halvår summeras kan det konstateras att bolaget går enligt plan. Bonäsudden har under perioden fortsatt att koncentrera fastighetsbeståndet till mer centralt belägna fastigheter, med syfte att medföra en effektivare förvaltningsekonomi. Vid utgången av föregående år hade bolaget avtalat om försäljning av åtta fastigheter, varav fyra fastigheter har frånträtts under perioden. Försäljningarna har avtalats till ett pris över senaste värdering.

Bolaget har dessutom under perioden framgångsrikt förlängt finansieringen med SBAB med tre år för den skuld som förföll intill periodslutet. Efter refinansieringen är bolagets beläning räntesäkrad till cirka 36 procent, vilket ledningen bedömer betryggande givet Bonäsuddens goda likvida ställning och beaktat den amortering som genomfördes i samband med ovan nämnda fastighetsfrånträden.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget under perioden frånträtt fastigheterna Brokind 1:217, Olofstorp 1:88, Svinstad 3:70 och Ingebo 3:48, för vilka avtalades innan årsskiftet. I samband med frånträdena amorterades ca 34 mkr av bolagets lån.

Bolaget har under perioden träffat avtal med SBAB om en förlängning av den kreditfacilitet som löpte ut under perioden. Lånet är tecknat med en kapitalbindning om tre år och med en koppling mot STIBOR 3M.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

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

### BONÄSUDDEN HOLDING AB I KORTHET

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557, är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger tolv fastigheter i Linköpingsregionen. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster.

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. FNCA Sweden AB är Certified Advisor till bolaget.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB (publ) hade vid periodens utgång 425 (439) aktieägare.

### Utdelning

Årsstämman 2022 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 beslutades vara den 31 mars 2022, 30 juni 2022, 30 september 2022 och 30 december 2022.

### FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen har under perioden fortsatt arbetet med 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 2022 ca 27 400 (33 500) kvadratmeter, fördelat över 12 (16) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 57% av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning fastighetssegment står beståndets 224 hyreslägenheter för ca 49% av hyresintäkterna, lokaler för ca 49% och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering och förråd.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>2022-01-01 - 2022-06-30</b>	<b>2021-01-01 - 2021-06-30</b>
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	21 277	21 984
Driftnetto	13 614	13 820
Förvaltningsresultat	6 788	7 454
Resultat per aktie, kr	7,98	51,45
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	678 550	785 790
Överskottsgrad, %	73,84	66,48
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,01	3,52
Avkastning på eget kapital, %	7,13	54,54
NRV per aktie, kr	258,24	247,06
Belåningsgrad, %	49,85	47,34
Räntetäckningsgrad, ggr	2,85	2,77
Soliditet, %	47,56	43,83

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen i anslutning till delårsrapporterna per 30 juni och per 31 december av oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2022 till 678 550 tkr (778 530), varav realiserade och orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 245 tkr (100 077 tkr).

### FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per 30 juni 2022 uppgår till 338 259 tkr (372 000 tkr). Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 3 868 tkr (4 171 tkr).

### ÖVRIG INFORMATION

#### Anställda

Koncernen har två anställda och förvaltas av Pareto Business Management AB samt 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.

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 påverkan på resultat och likviditet som låg, givet bolagets goda likvida position. Ränterisk föreligger även kopplat till tidpunkten för bolagets refinansiering när lånen förfaller 2025-06-03.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att finansiella covenanterna inte uppnås. Givet bolagets belåningsgrad och goda likvida ställning bedömer ledningen risken för detta som låg.

I övrigt hänvisas till årsredovisning 2021, not 4.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2022-01-01 - 2022-06-30</b>	<b>2021-01-01 - 2021-06-30</b>
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	21 277	21 984
Drift- och underhållskostnader	-7 335	-7 670
Fastighetsskatt	-328	-494
<b>Driftnetto</b>	<b>13 614</b>	<b>13 820</b>
Central administration	-2 595	-2 251
Av-/nedskrivningar inventarier	-	-31
Resultat från värdepapper i andra bolag	-	113
Finansiella kostnader	-4 231	-4 197
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>6 788</b>	<b>7 454</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	245	100 077
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7 033</b>	<b>107 531</b>
Uppskjuten skatt	6 376	-21 089
<b>Periodens resultat</b>	<b>13 409</b>	<b>86 442</b>
Resultat per aktie	7,98	51,45
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	678 550	778 530
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>678 550</b>	<b>778 530</b>
Hyses-/kundfordringar	436	333
Aktuella skattefordringar	1 496	288
Övriga kortfristiga fordringar	3 040	966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	862	492
Likvida medel	107 082	48 900
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>112 916</b>	<b>50 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>791 466</b>	<b>829 509</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	376 439	375 799
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>376 439</b>	<b>375 799</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	338 259	122 000
Uppskjutna skatteskulder	57 407	63 782
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>395 666</b>	<b>185 782</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	249 978
Leverantörsskulder	881	214
Övriga kortfristiga skulder	10 155	9 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 325	7 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>19 361</b>	<b>267 928</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>415 027</b>	<b>453 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>791 466</b>	<b>829 509</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2022-01-01 - 2022-06-30</b>	<b>2021-01-01 - 2021-06-30</b>
Förvaltningsresultat	6 788	7 454
Ej kassaflödespåverkande poster		
<i>Realisationsvinster</i>	-	-26
<i>Avskrivningar</i>	-	31
<i>Finansiella poster</i>	23	27
Betald skatt	- 1 536	- 1 576
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>5 275</b>	<b>5 910</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-3 755	-2 595
Ökning/minskning av leverantörsskulder	667	-151
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-4 107	1 460
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>-1 918</b>	<b>4 624</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>		
Avyttring av förvaltningsfastigheter	101 797	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1 572	-6 914
Avyttring av värdepapper	-	2 475
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>	<b>100 225</b>	<b>-4 439</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>		
Amortering av skulder till kreditinstitut	-33 741	-
Utdelning	-6 384	-6 384
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-40 125</b>	<b>-6 384</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>58 182</b>	<b>-6 199</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>48 900</b>	<b>24 272</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>107 082</b>	<b>18 073</b>

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2022-01-01 - 2022-06-30	2021-01-01 - 2021-06-30
Nettoomsättning	1 841	1 891
Administrationskostnader	-2 987	-2 424
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 146</b>	<b>-533</b>
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag	57 157	-
Resultat från värdepappersinnehav	-	-133
<b>Resultat före skatt</b>	<b>56 011</b>	<b>420</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>56 011</b>	<b>420</b>

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2022-06-30	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	153 363	153 463
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>153 363</b>	<b>153 463</b>
Fordringar hos koncernföretag	-	7 290
Övriga kortfristiga fordringar	183	122
Förutbetalda kostnader	768	492
Likvida medel	86 303	36 145
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>87 254</b>	<b>44 049</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>240 617</b>	<b>197 512</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	228 580	185 337
<b>Eget kapital</b>	<b>230 260</b>	<b>187 017</b>
Leverantörsskulder	532	86
Övriga kortfristiga skulder	9 583	9 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242	640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 357</b>	<b>10 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>240 617</b>	<b>197 512</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 delårsrapport 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 2021.

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.

Halvårsrapporten för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 31 augusti 2022.

Stockholm den 31 augusti 2022  
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 31 augusti 2022.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-02-22                      Bokslutskommuniké  
2023-03-29                      Årsstämma

### FÖR YTTERLIGARE INFO, KONTAKTA

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

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt  
ingeborg.magnusson@paretosec.com  
+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)