

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Bokslutskommuniké

2023



HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 46 605 (37 813 tkr)
- Driftnettet för perioden uppgick till 30 268 (27 005 tkr)
- Periodens resultat uppgick till -24 291 (-18 315 tkr)
- NRV per aktie uppgick till 217,12 (235,57 kr)

HALVÅRET JULI – DECEMBER 2023

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 23 727 (19 375 tkr)
- Driftnettet för perioden uppgick till 16 079 (13 391 tkr)
- Periodens resultat uppgick till -12 603 (-35 924 tkr).
- NRV per aktie uppgick till 217,12 (235,57 kr)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt sett har räkenskapsåret gått enligt plan, med fokus på att identifiera och påbörja åtgärder som bedöms skapa värde för aktieägare och hyresgäster över tid. Exempelvis har bolaget under perioden:

- Träffat överenskommelse med Lejonfastigheter om en avtalsförlängning på tio år, med förbättrade hyresvillkor, efter att kommunen valt att samlokalisera sin matbespising till närliggande serviceboenden i vår fastighet i Skäggetorp. I enlighet med avtalet kommer Bonäsudden att modernisera ytorna för Lejonfastigheters verksamhet. Arbetet med detta närmar sig färdigställande och inflytt sker under första kvartalet 2024.
- För övrigt bestånd, och i synnerhet fastigheten i Norrköping som tillträdades i slutet av oktober föregående år, arbetar bolaget med att identifiera åtgärder för värdeskapande fastighetsutveckling.

Året har fortsatt präglats av hög inflation och kraftigt ökade finansieringskostnader, vilket satt ytterligare press på fastighetssektorns värderingar. För bolaget återspeglar sig detta i en redovisad orealiserad värdeförändring om -36 596 (-37 948) tkr, vilket grundar sig i ökade direktavkastningskrav.

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 i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster. 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. 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 357 (448) aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 10 april 2024 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna.

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 31 december 2023 ca 33 450 (33 450) kvadratmeter, fördelat över 13 (13) fastigheter och är idag väsentligen fullt uthyr. 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. Indexuppräknings 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 31 december 2023 till 714 080 tkr (738 440), varav orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till -36 596 tkr (-37 948 tkr). Förändringen kopplar huvudsakligen till ökade direktavkastningskrav.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-07-01 - 2023-12-31	2022-07-01 - 2022-12-31
Intäkter	46 605	37 813	23 727	19 375
Driftnetto	30 268	27 005	16 079	13 391
Förvaltningsresultat	8 425	13 440	5 130	6 652
Resultat per aktie, kr	neg.	neg.	neg.	neg.
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	714 080	738 440	714 080	738 440
Överskottsgrad, %	64,95	71,42	67,77	69,12
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	4,24	3,66	4,50	3,63
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	1,55	2,76	1,61	2,67
Belåningsgrad, %	55,77	53,91	55,77	53,91
Soliditet, %	41,13	42,59	41,13	42,59
NRV per aktie, kr	217,12	235,57	217,12	235,57

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 1,64 (2,64) år och räntebindningstid till 0,61 (0,92) år. Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 15 522 tkr (7 712 tkr).

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har en anställd 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 koncerninterna förvaltningsavgifter.

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. 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. Givet bolagets belåningsgrad och goda likvida ställning, bedömer ledningen risken för detta som låg. Bolaget efterlever kovenanterna per 31 december 2023.

I övrigt hänvisas till årsredovisning 2023, not 4.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-07-01 - 2023-12-31	2022-07-01 - 2022-12-31
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	46 605	37 813	23 727	19 375
Övriga intäkter	1 456	3 330	497	492
Drift- och underhållskostnader	-17 181	-13 746	-7 801	-6 411
Fastighetsskatt	-612	-392	-344	-64
Driftnetto	30 268	27 005	16 079	13 391
Central administration	-7 602	-5 710	-3 807	-3 115
Finansiella intäkter	1 322	-	1 322	-
Finansiella kostnader	-15 562	-7 855	-8 461	-3 624
Förvaltningsresultat	8 425	13 440	5 130	6 652
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	-175	-4 383	-	-
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-36 596	-37 948	-18 628	-42 576
Resultat före skatt	-28 345	-28 891	-13 498	-35 924
Uppskjuten skatt	6 696	12 747	3 538	6 371
Aktuell skatt	-2 642	-2 171	-2 642	-2 171
Periodens resultat	-24 291	-18 315	-12 603	-31 724
Resultat per aktie	neg	neg	neg	neg
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680	1 680	1 680

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	714 080	738 440
Summa anläggningstillgångar	714 080	738 440
Hyses-/kundfordringar	237	86
Skattefordringar	-	53
Övriga kortfristiga fordringar	1 822	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 263	965
Likvida medel	61 719	69 909
Summa omsättningstillgångar	65 041	71 034
SUMMA TILLGÅNGAR	779 121	809 474
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	320 424	344 715
Totalt eget kapital	320 424	344 715
Långfristiga skulder till kreditinstitut	398 153	398 116
Uppskjutna skatteskulder	44 338	51 035
Summa långfristiga skulder	442 491	449 151
Leverantörsskulder	3 897	1 897
Skatteskulder	363	-
Övriga kortfristiga skulder	86	3 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 860	10 588
Summa kortfristiga skulder	16 206	15 608
Summa skulder	458 698	464 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	779 121	809 474

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-07-01 - 2023-12-31	2022-07-01 - 2022-12-31
Förvaltningsresultat	8 425	13 440	5 130	6 652
Ej kassaflödespåverkande poster				
<i>Finansiella poster</i>	330	346	-175	323
Betald skatt	-2 226	-1 936	-2 132	-400
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 529	11 850	2 823	6 575
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 250	596	-1 150	4 351
Ökning/minskning av leverantörsskulder	2 000	1 684	2 561	1 017
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 135	-4 372	3 832	-265
Kassaflöde från löpande verksamheten	7 414	9 758	8 066	11 678
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-101 123	-	-101 123
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-175	101 797	-	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-12 236	-2 914	-9 848	-1 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 411	-2 240	-9 848	-102 465
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Amortering av skulder till kreditinstitut	-	-33 741	-	-
Upptagande av lån	-	60 000	-	60 00
Utdelning	-3 192	-12 768	-	-6 384
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 192	13 491	-	53 616
Periodens kassaflöde	-8 190	21 009	-1 782	-37 171
Likvida medel vid periodens början	69 909	48 900	63 502	107 080
Likvida medel vid periodens slut	61 719	69 909	61 719	69 909

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	2023-07-01 - 2023-12-31	2022-07-01 - 2022-12-31
Nettoomsättning	4 104	3 544	2 042	1 703
Administrationskostnader	-6 931	-6 049	-3 380	-3 062
Rörelseresultat	-2 827	-2 505	-1 338	-1 359
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag	-	57 157	-	-
Finansiella poster	1 018	168	1 018	168
Resultat efter finansiella poster	-1 809	54 820	-322	-1 191
Koncernbidrag	2 559	2 968	2 559	2 968
Resultat före skatt	750	57 788	2 238	1 777
Skatt	-95	-	-95	-
Periodens resultat	655	57 788	2 142	1 777

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	183 413	183 413
Summa anläggningstillgångar	183 413	183 413
Fordringar hos koncernföretag	2 559	2 968
Övriga kortfristiga fordringar	288	205
Förutbetalda kostnader	1 174	854
Likvida medel	46 210	49 358
Summa omsättningstillgångar	50 231	53 384
SUMMA TILLGÅNGAR	233 644	236 798
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	231 011	230 357
Eget kapital	232 691	232 037
Leverantörsskulder	511	1 058
Övriga kortfristiga skulder	42	3 202
Skatteskulder	95	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	305	501
Summa kortfristiga skulder	953	4 761
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	233 644	236 798

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.

Bokslutskommunikén för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 februari 2024.

Stockholm den 27 februari 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 27 februari 2024.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2024-04-10 Årsstämma
2024-08-28 Halvårsrapport 2024

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