

Bonäsudden Holding AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2018

BONÄSUDDEN
HOLDING AB

PERIODEN JANUARI – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 20 383 tkr (19 972)
- Driftnettot för perioden uppgick till 13 440 tkr (13 134)
- Periodens resultat uppgick till 22 778 tkr (15 228).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har under juni månad bytt förvaltningsorganisation till Holmström Fastigheter AB.

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 21 fastigheter i Linköping med omnejd. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 36 000 kvadratmeter, fördelat över 21 fastigheter och är idag i allt väsentligt fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 37 % av hyresintäkterna och ca 55 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

Wildecos är Certified Adviser till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ First North sedan den 3 juli 2015.

Bolagets VD är Åsa Ohlström 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>	Jan - jun 2018	Jan – jun 2017
Hyresintäkter	20 383	19 972
Driftnetto	13 440	13 134
Förvaltningsresultat	6 563	6 629
Resultat per aktie, kr	13,6	9,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99
Marknadsvärde fastigheterna	567 400	546 700
Eget kapital per aktie, kr	113,6	104,8
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,2
Avkastning på eget kapital, %	24,5	17,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	4,0
Belåningsgrad, %	65,6	68,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4
Soliditet, %	32,2	30,8
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	2,4

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar ca 36 000 kvadratmeter, fördelat över 21 fastigheter och är idag i allt väsentligt fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och landsting) utgör ca 37 % av hyresintäkterna och ca 55 % kommer från beståndets 327 hyresrättslägenheter. Resterande andel är intäkter från kontor, butiker, förråd och parkering.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2014. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av två stycken externa värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2018 till 567 400 tkr (546 700), värdeförändringen för perioden är 16 500 tkr och bokförs som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 4 633 tkr (4 631) för perioden och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB hade vid periodens utgång 334 (241) aktieägare.

Årsstämman 2018 beslutade om en utdelning på 7,6 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 12 768 tkr. 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 29 mars 2018 och 29 juni 2018 och kommande

avstämningsdagar är 28 september 2018 och 28 december 2018.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets har en extern VD som inte är anställd av bolaget.

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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2018	Jan – jun 2017
Hysesintäkter	20 383	19 972
Drift- och underhållskostnader	-6 529	-6 429
Fastighetsskatt	-415	-409
Driftnetto	13 440	13 134
Administrationskostnader	-2 194	-1 874
Avskrivningar	-50	-
Finansiella kostnader	-4 633	-4 631
Förvaltningsresultat	6 563	6 629
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	16 500	8 800
Resultat före skatt	23 063	15 429
Skatt	-285	-201
Periodens resultat	22 778	15 228
Resultat per aktie	13,6	9,1
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	567 400	550 900
Inventarier, verktyg och installationer	295	346
Summa anläggningstillgångar	567 695	551 246
Kundfordringar	89	54
Övriga kortfristiga fordringar	102	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	380	1 207
Likvida medel	23 970	24 137
Summa omsättningstillgångar	24 542	25 560
SUMMA TILLGÅNGAR	592 237	576 806
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	190 768	180 758
Totalt eget kapital	190 768	180 758
Upplåning	371 720	371 675
Uppskjutna skatteskulder	10 288	10 003
Summa långfristiga skulder	382 008	381 678
Leverantörsskulder	397	1 789
Aktuella skatteskulder	1 573	1 583
Övriga kortfristiga skulder	10 771	3 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 720	7 642
Summa kortfristiga skulder	19 461	14 370
Summa skulder	401 469	396 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	592 237	576 806

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
Eget kapital 1 januari 2017	1 680	166 320	5 422	173 422
Årets resultat			19 936	19 936
Summa totalresultat 2017	-	-	19 936	19 936
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning			-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 600	-12 600
Eget kapital 31 dec 2017	1 680	166 320	12 758	180 758
Eget kapital 1 januari 2018	1 680	166 320	12 758	180 758
Periodens resultat			22 778	22 778
Summa totalresultat för perioden	-	-	22 778	22 778
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning			-12 768	-12 768
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 768	-12 768
Eget kapital 30 juni 2018	1 680	166 320	22 768	190 768

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2018	Jan – jun 2017
Resultat efter finansiella poster	6 563	6 629
Ej kassaflödespåverkande poster		
Avskrivningar	51	-
Erhållen fastighetsskatt	-	403
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 614	7 032
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	851	898
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 392	-735
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	102	-2 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 175	4 421
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-6 342	-6 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 342	-6 300
Periodens kassaflöde	-167	-1 879
Likvida medel vid periodens början	24 137	24 001
Likvida medel vid periodens slut	23 970	22 122

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan – jun 2018	Jan – jun 2017
Nettoomsättning	233	168
Administrationskostnader	-905	-703
Rörelseresultat	-671	-535
Resultat från andelar i koncernföretag	12 768	12 600
Resultat före skatt	12 097	12 065
Bokslutsdispositioner	372	1 641
Skatt	-	- 244
Periodens resultat	12 468	13 462

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	153 363	153 363
Summa anläggningstillgångar	153 363	153 363
Fordringar hos koncernföretag	20 602	13 846
Övriga kortfristiga fordringar	6	143
Förutbetalda kostnader	38	361
Summa omsättningstillgångar	20 646	14 350
Likvida medel	3 353	3 948
SUMMA TILLGÅNGAR	177 362	171 661
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	166 020	166 320
Eget kapital	167 700	168 000
Övriga kortfristiga skulder	9 662	3 661
Summa kortfristiga skulder	9 662	3 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	177 362	171 661

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

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2017, sidorna 11-15. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Vid övergången till den nya standarden har koncernen inte räknat om tidigare perioder i enlighet med IFRS 9 p. 7.2.15. Sedan den 1 januari 2018 tillämpar koncernen även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17. Koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om.

Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har

haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat, efter finansnetto plus finansiella kostnader, omräknat till 12 månader dividerat med genomsnittliga totala tillgångar under året

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

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar.

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.

Delårsrapporten för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 augusti 2018.

Stockholm den 28 augusti 2018
Bonäsudden Holding AB (publ)
Org.nr: 556984-4557

Göran Bengtsson
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Katarina Reigo
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Bonäsudden Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2018

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-11-27 Delårsrapport Q3
2019-02-19 Bokslutskommuniké

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: Johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Bonäsudden Holding AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

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