

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-01-01 – 2019-12-31

Bonäsudden Holding AB (publ)

556984–4557

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Bonäsudden Holding AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bonäsudden Holding AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 20 fastigheter i Linköping med omnejd.

Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar idag en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster i Linköpingsregionen. Beståndet omfattar ca 35 200 kvadratmeter, fördelat över 20 fastigheter och är idag näst intill fullt uthyrt. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktie handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat 2019 uppgår till 57 570 tkr (23 124 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheter om 55 020 tkr (15 200 tkr). Moderbolagets resultat 2019 uppgår till 23 370 tkr (12 768 tkr).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet 2015 upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB Bank AB (publ) som förfaller år 2020 (122 mkr) respektive år 2022 (250 mkr). Räntekostnader uppgår till 9 185 tkr (9 163 tkr) för året och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

Ägarförhållanden

Företaget är listat på Nasdaq First North Growth Market. Bolaget hade 349 (345) registrerade aktieägare den 31 december 2019. Utestående aktier per 31 december 2019 uppgick till 1 680 000 (1 680 000). Ingen utspädning

eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 1 680 000 (1 680 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2019 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 F Holmström Fastigheter AB	28,64%	481 129
2 Kantzow Holding AB	13,70%	230 180
3 P&E Persson AB	10,86%	182 500
4 Johan Olofsson	9,85%	165 500
5 Nordnet Pensionsförsäkring AB	8,36%	140 529
6 Karl Runeberg	5,96%	100 085
7 Johan von Kantzow	5,18%	87 000
8 Försäkringsbolaget Avanza Pension	2,51%	42 089
9 Aoptik Gislaved AB	2,21%	37 185
10 Aoptik i Ljungby AB	1,37%	23 000
Summa tio största aktieägarna	88,64%	1 489 197
Övriga	11,36%	190 803
Totalt	100,00%	1 680 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året avyttrat fastighet Amuletten 18 AB.

Fastigheternas bokförda värde har ökat med 45 620 tkr under perioden, från 566 100 tkr per 31 december 2018 till 611 720 tkr per 31 december 2019.

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2019	2018	2017	2016	2015 ¹
Hysesintäkter	40 532	40 994	40 043	39 799	22 933
Driftnetto	25 585	26 766	25 474	25 220	15 277
Förvaltningsresultat	16 822	13 314	12 556	12 511	-8 390
Resultat före skatt	71 842	28 514	25 556	32 317	-8 390
Resultat per aktie, kr	34,27	13,76	11,87	15,72	neg
Marknadsvärde fastigheterna	611 720	566 100	550 900	537 900	518 094
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Avkastning på eget kapital, %	27,0	12,4	11,3	15,9	neg
Belåningsgrad, %	60,8	65,7	67,5	69,2	71,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,4	2,4	neg
Soliditet, %	36,4	32,3	31,3	30,7	29,3
Överskottsgrad, %	63,1	65,3	63,6	63,4	66,6
EPRA NAV per aktie, kr	155,9	121,8	113,5	106,7	95,0
Fastigheternas direktavkastning, %	4,2	4,7	4,6	4,7	2,9
Utdelning, kr/aktie	7,6	7,6	7,5	7,5	7,5

¹Gäller för perioden 26 september 2014 till 31 december 2015. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 3 juli 2015.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna består av hyresrätter, kontor, butiker, förråd och parkeringar. Förutom hyresrättsinnehavare är de främsta hyresgästerna inom offentlig sektor (kommun och landsting). Risk för bolaget involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av hyresgästers uppsägning av befintliga hyresavtal eller att den ekonomiska situationen för hyresgästerna ställer krav på omförhandlingar. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade taxebundna kostnader till följd av väderlek.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för

marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. Det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar har en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	153 551 650
Årets resultat	23 369 765
	<hr/>
	176 921 415

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 768 000
i ny räkning balanseras	164 153 415
	<hr/>
	176 921 415

Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. För ytterligare information se not 27.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Hysesintäkter	5	40 532	40 683
Övriga intäkter	5	1 658	311
Drift- och underhållskostnader	6	-15 540	-13 301
Fastighetsskatt		-972	-830
Fastighetsförsäkring		-93	-97
Driftnetto		25 585	26 766
Administrationskostnader	7, 8	-4 457	-4 080
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar		-148	-101
Avyttring fastighet		5 308	-
Finansiella kostnader	9	-9 466	-9 271
Förvaltningsresultat		16 822	13 314
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	55 020	15 200
Resultat före skatt		71 842	28 514
Aktuell skatt	10	-1 676	-1 917
Uppskjuten skatt	10	-12 596	-3 473
Årets resultat		57 570	23 124
Resultat per aktie före utspädning, kr	16	34,27	13,76
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16	34,27	13,76

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat	57 570	23 124
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat¹	57 570	23 124

¹ Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	611 720	566 100
Inventarier, Verktyg och installationer	12	1 980	245
Summa anläggningstillgångar		613 700	566 345
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1 865	68
Övriga kortfristiga fordringar	13	5	148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	271	543
Likvida medel	15	32 969	25 172
Summa omsättningstillgångar		35 110	25 931
SUMMA TILLGÅNGAR		648 810	592 276
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	16	1 680	1 680
Övrigt tillskjutet kapital		155 477	155 477
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		78 759	33 957
Summa eget kapital		235 916	191 114
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	249 855	371 765
Uppskjuten skatteskuld	18	26 072	13 476
Summa långfristiga skulder		275 927	385 241
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	122 000	-
Leverantörsskulder		2 595	1 531
Aktuella skatteskulder		2 161	3 477
Övriga kortfristiga skulder	19	3 504	3 611
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	6 707	7 303
Summa kortfristiga skulder		136 967	15 922
Summa skulder		412 894	401 163
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		648 810	592 276

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1 680	155 477	23 601	180 758
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	23 124	23 124
Summa totalresultat 2018-12-31			23 124	23 124
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
Summa transaktioner med aktieägare			-12 768	-12 768
Utgående eget kapital 2018-12-31¹	1 680	155 477	33 957	191 114
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 680	155 477	33 957	191 114
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	57 570	57 570
Summa totalresultat 2019-12-31			57 570	57 570
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-12 768	-12 768
Summa transaktioner med aktieägare			-12 768	-12 768
Utgående eget kapital 2019-12-31¹	1 680	155 477	78 759	235 916

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	16 822	13 314
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Reavinst försäljning Fastighet</i>		-5 308	-
<i>Avskrivningar på inventarier</i>		148	101
<i>Finansiella poster</i>		90	90
<i>Betald skatt</i>		-2 910	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		8 842	13 482
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-1 797	-14
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		417	678
Ökning/minskning av leverantörsskulder		1 064	-259
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-785	-118
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 741	13 769
Investeringsverksamheten			
Avyttring av förvaltningsfastighet		18 108	-
Investeringar i fastigheter		-5 284	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		12 824	-
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-12 768	-12 734
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 768	-12 734
Årets kassaflöde		7 797	1 035
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	32 969	25 172

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning		2 347	486
Administrationskostnader	7	-4 996	-2 133
Rörelseresultat		-2 649	-1 647
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		12 768	12 768
Resultat vid försäljning av aktier		10 602	-
Resultat efter finansiella poster		20 721	11 121
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		2 649	1 647
Resultat före skatt		23 370	12 768
Skatt på årets resultat	10	-	-
Årets resultat		23 370	12 768

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2019	2018
Årets resultat	23 370	12 768
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	23 370	12 768

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	21	153 363	153 363
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 363	153 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		18 289	14 753
Övriga kortfristiga fordringar	13	183	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	268	252
Summa kortfristiga fordringar		18 740	15 058
Kassa och bank	15	10 050	3 204
Summa omsättningstillgångar		28 790	18 262
SUMMA TILLGÅNGAR		182 153	171 625
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 680	1 680
Summa bundet eget kapital		1 680	1 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		155 477	155 477
Balanserad vinst eller förlust		-1 925	-1 925
Årets resultat		23 370	12 768
Summa fritt eget kapital		176 922	166 320
Summa eget kapital		178 602	168 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	19	3 205	3 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	346	433
Summa kortfristiga skulder		3 551	3 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 153	171 625

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-01-01	1 680	155 477	10 843	168 000
Årets resultat ¹	-	-	12 768	12 768
Utdelningar	-	-	-12 768	-12 768
Eget kapital 2018-12-31	1 680	155 477	10 843	168 000
Årets resultat ¹	-	-	23 370	23 370
Utdelningar	-	-	-12 768	-12 768
Eget kapital 2019-12-31	1 680	155 477	21 445	178 602

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		20 721	11 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		20 721	11 121
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-3 682	-708
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-	-223
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-74	153
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 965	10 343
Investeringsverksamheten			
Erhållet koncernbidrag		2 649	1 647
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 649	1 647
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-12 768	-12 734
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 768	-12 734
Årets kassaflöde		6 846	-744
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	15	3 204	3 948
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång		10 050	3 204

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen är c/o Pareto Business Management AB, Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter i Linköping med omnejd.

Bonäsudden Holding AB (publ) bildades den 26 september 2014.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bonäsudden Holding AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2019 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Bonäsudden Holding AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019

Den 1 januari 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Övergången till IFRS 16 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då koncernen endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Bonäsuddens resultat och ställning men innebär utökade dokumentationskrav.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2020 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

För räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bonäsudden Holding AB (publ) och det bolag som moderbolaget har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i Linköping med omnejd. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av bostäder). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis värme, el och vatten. Bonäsuddens intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

Ränteintäkter resultat förs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i Not 4 och 5.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka de hänförs.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Se ytterligare information i not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Bonäsudden Holding AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförlig till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas per balansdagen av två oberoende värderare (Savills Sweden AB och CBRE Sweden AB). Marknadsvärderingar inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut. Genomsnittet av marknadsvärderingarna per halv- och helåret används sedan som balansdagens verkliga värde. I samband med årsbokslutet görs en bedömning och analys för att fånga upp att inga väsentliga händelser skett som skulle innebära att användandet av ett genomsnitt av marknadsvärderingarna per halv- och helårsbokslutet inte skulle ge en rättvisande bild.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av fasta installationer samt inventarier i byggnader, vilka har värderats till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Anskaffningsvärdet inkluderar anskaffningspris,

kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningsunderlaget bestäms av tillgångens anskaffningsvärde. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas. Avskrivningarna beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Avskrivningarna beräknas linjärt baserat på en bedömning av tillgångarnas nyttjandeperiod som normalt är 5 år.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Bonäsudden Holding AB (publ) redovisas kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Bonäsuddens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per

balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda i allt väsentligt och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har två externa lån på totalt 372 000 000 kr som förfaller år 2020 (122 mkr) respektive år 2022 (250 mkr). Lånen löper amorteringsfritt i hela perioden till en fast ränta på 2,21% (122 mkr) resp. 2,59% (250 mkr). På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på

förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. Koncernen har en mycket begränsad ränteexponering eftersom finansiering sker till fast ränta.

I villkoren för koncernens banklån finns det krav på bolaget att bolagets belåningsgrad inte får vara högre än 75 % och koncernens justerade soliditet ska uppgå till minst 20%. I det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget uppfyller samtliga lånevillkor per 2019-12-31.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligt tidigare än vad som framgår av tabellerna nedan.

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	122 000	250 000	-
Räntor	2 293	5 531	9 712	-
Lev skulder	2 595	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 504	-	-	-
Summa	8 392	127 531	259 712	-

Koncernen 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	372 000	-
Räntor	2 293	6 879	26 707	-
Lev skulder	1 531	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 611	-	-	-
Summa	7 435	6 879	398 707	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 205	-	-	-
Summa	3 205	-	-	-

Moderbolaget 2018-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 192	-	-	-
Summa	3 192	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera

likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2019-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	371 765	-	90	371 855
Summa	371 765	-	90	371 855

Balanspost	IB 2018-01-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2018-12-31
Upplåning	371 675	-	90	371 765
Summa	371 675	-	90	371 765

Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalsstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Övriga fordringar	2 142	451
Likvida medel	32 969	10 050
Maximal exponering för kreditrisk	35 111	10 501

	Koncernen 2018-12-31	Moderbolaget 2018-12-31
Hyresfordringar	68	-
Övriga fordringar	692	305
Likvida medel	25 172	3 205
Maximal exponering för kreditrisk	25 932	3 510

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och

rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
Kundfordringar	1 865	1 865
Övriga fordringar	277	277
Likvida medel	32 969	32 969
Summa	35 111	35 111

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	249 855	266 043
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	122 000	123 348
Leverantörsskulder	2 595	2 595
Övriga kortfr. skulder	3 504	3 504
Summa	377 954	395 490

Finansiella tillgångar 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Verkligt värde
Kundfordringar	68	68
Övriga fordringar	691	691
Likvida medel	25 172	25 172
Summa	25 931	25 931

Finansiella skulder 2018-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	371 765	398 472
Leverantörsskulder	1 531	1 531
Övriga kortfr. skulder	3 611	3 611
Summa	376 907	403 614

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter. Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som totala skulder genom eget kapital. Räntetäckningsgrad beräknas genom (driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter) genom finansiella kostnader. Belåningsgrad beräknas genom skulder till kreditinstitut genom fastigheternas marknadsvärde. Soliditet beräknas som eget kapital genom balansomslutning.

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Totala skulder	412 895	401 163
Eget kapital	235 916	191 114
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,1

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	21 128	22 585
Fin. kostnader	9 466	9 271
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	372 000	372 000
Fastigheternas marknadsvärde	611 720	566 100
Belåningsgrad, %	60,8	65,7

Soliditet

	Koncernen	
	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	235 916	191 114
Balansomslutning	648 811	592 276
Soliditet, %	36,4	32,3

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2019	2018
Hyresintäkter exkl. tillägg	40 193	40 136
Hyrestillägg	339	547
Övriga intäkter	1 658	311
Summa	42 190	40 994

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2019	2018
Inom 1 år	39 995	40 105
Senare än 1 men inom 5 år	106 715	118 113
Senare än 5 år	2 709	3 161
Summa	149 419	161 379

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 22 195 tkr/år (22 434). Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019	2018
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 325	4 052
Taxebundna kostnader	5 222	5 253
Löpande underhåll	5 993	3 996
Summa	15 540	13 301

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	1 410	1 331	2 295	405
Övrig administration	3 047	2 749	2 701	1 728
Summa	4 457	4 080	4 996	2 133

Upplysningar om revisors arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	80	-	32	-
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	131	269	51	105
Summa	211	269	83	105

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Per-Åke Agnevik	40	40	40	40
Göran Bengtsson	60	60	60	60
Fredrik Holmström	40	40	40	40
Nils Kuylenstierna	-	-	-	-
Åsa Mossberg	-	-	-	-
Katarina Reigo	40	40	40	40
Karl Runeberg	40	40	40	40
Summa	220	220	220	220

Koncernen har en extern VD, till vilket en ersättning om 243 tkr (294 tkr) har utgått via bolag under 2019.

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader	9 185	9 163	-	-
Övriga finansiella kostnader	281	108	-	-
Summa	9 466	9 271	-	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 90 tkr (90 tkr) uppläggningskostnader hänförliga till banklånet och 1 tkr (18 tkr) avser dröjsmålsräntor.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 671	-1 917	-	-
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-5	-	-	-
Summa	-1 676	-1 917	-	-
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-12 596	-3 473	-	-
Summa	-12 596	-3 473	-	-
Total redovisad skattekostnad	-14 272	-5 390		

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	71 841	28 514	23 370	12 768
Årets skattekostnad	-14 272	-5 390	-	-
Skatt enligt svensk skattesats 21,4% (22)	-15 374	-6 273	-5 001	-2 809
Skatteeffekt av ej skattepliktigt intäkter	2 187	-	5 001	2 809
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 204	18	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	503	-6	-	-
Skatteeffekt av skillnad i bokförd och skattemässiga avskrivningar	954	891	-	-
Skatteeffekt av temporära skillnader kundförluster	-	-20	-	-
Ej avdragsgilla räntekostnader	-844	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till direktavdrag	-494	-	-	-
Summa	-14 272	-5 390	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
1 Malfors 4:44	Linköping
2 Guldfågeln 1	Linköping
3 Amor 4	Linköping
4 Amor 5	Linköping
5 Apeln 9	Linköping
6 Egypten 10	Linköping
7 Akvarellen 3	Linköping
8 Akvarellen 4	Linköping
9 Idéflödet 3	Linköping
10 Bankeberg 9:10	Linköping
11 Bankeberg 5:41	Linköping
12 Bankeberg 9:14	Linköping
13 Nykil 2:3	Linköping
14 Bonäsudden 1:16	Linköping
15 Brokind 1:217	Linköping
16 Ingebo 3:48	Linköping
17 Svinstad 3:75	Linköping
18 Svinstad 3:70	Linköping
19 Olofstorp 1:86	Linköping
20 Olofstorp 1:88	Linköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2019 baseras på marknadsvärdering

utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB och CBRE Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående verkligt värde	566 100	550 900	-	-
Investering	2 400	-	-	-
Pågående arbete	1 000	-	-	-
Fastighetsavyttring	-12 800	-	-	-
Orealiserade värdeförändring -ringar	55 020	15 200	-	-
Utgående verkligt värde	611 720	566 100	-	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 5 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,52
Direktavkastningskrav, %	4,43
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	1,57

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	88 634 / -88 634
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-33 026 / 37 571
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-8 718 / 7 429

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	504	504	-	-
Årets inköp	1 884	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	2 388	504	-	-
Bokfört värde	1 980	245	-	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Ingående avskrivningar	-259	-158	-	-
Årets avskrivningar	-149	-101	-	-
Utgående avskrivningar	-408	-259	-	-
Bokfört värde	1 980	245	-	-

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5	148	183	53
Summa	5	148	183	53

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	271	543	268	252
Summa	271	543	268	252

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Kassa och bank	32 969	25 172	10 050	3 204
Summa	32 969	25 172	10 050	3 204

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse

enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 1 680 000 stycken till ett kvotvärde av 1 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Antal utestående aktier före utspädning, st	1 680 000	1 680 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	1 680 000	1 680 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2019-12-31	2018-12-31
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	57 569 756	23 123 548
Genomsnittligt antal aktier, st	1 680 000	1 680 000
Resultat per aktie, kr	34,3	13,8

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig skuld till kreditinstitut	250 000	372 000	-	-
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	122 000	-	-	-
Uppläggningsavgift	-145	-235	-	-
Summa	371 855	371 765	-	-

Not 18 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	26 072	13 476	-	-
Byggnad och mark	-	-	-	-
Summa	26 072	13 476	-	-

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder	312	419	13	
Skuld till aktieägare	3 192	3 192	3 192	3 192
Summa	3 504	3 611	3 205	3 192

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Förskotts-betalda hyror	5 492	5 054	-	-
Övrigt	1 215	2 249	346	433
Summa	6 707	7 303	346	433

Not 21 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde		
Aktiverade förvävsrelaterade utgifter	153 363	153 363
Utgående anskaffningsvärde	153 363	153 363

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Bonäsudden Fastighets AB	100	100	153 363	94 536
Summa	100	100	153 363	94 536

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Bonäsudden Fastighets AB	556991-6934	Stockholm

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i dotterbolag	-	-	50	50
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsin-teckningar	385 695	372 000	-	-
Summa	385 745	372 050	100	100
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 23 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business management fee om 476 tkr (405 tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 24 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Erlagd ränta	-9 191	-9 279	-	-
Erhållen ränta	5	8	-	-
Summa	-9 186	-9 271	-	-

Not 25 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 26 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 27 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 12 768 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 1,90 kronor per aktie, eller totalt 3 192 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 18 februari 2020.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 18 februari 2020

Karl Runeberg
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Katarina Reigo
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 februari 2020
Ernst & Young AB

Johan Eklund
Auktoriserad revisor