

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2018-01-01 – 2018-12-31

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 2018-01-01--2018-12-31.

Information om verksamheten

Bonäsudden Holding AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger 21 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 36 000 kvadratmeter, fördelat över 21 fastigheter och är idag näst intill fullt uthyrt. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktie handlas på NASDAQ First North sedan den 3 juli 2015. Koncernen har inga anställda.

Koncernens resultat 2018 uppgår till 23 124 tkr (19 936 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheten om 15 200 tkr (13 000 tkr).

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bonäsudden Fastigheter 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). Räntekostnader uppgår till 9 163 tkr (9 171) för året och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

Ägarförhållanden

Företaget är listat på Nasdaq First North. Bolaget hade 345 (288) registrerade aktieägare den 31 december 2018. Utestående aktier per 31 december 2018 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 2018 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 F. Holmström Fastigheter AB	25,05%	420 829
2 Carl Tryggers Stipendiestiftelse	10,42%	175 000
3 Kantzow Holding AB	10,02%	168 400
4 Johan Olofsson	9,52%	160 000
5 Erik Lindholm	6,55%	110 000
6 Nordnet Pensionsförsäkring AB	6,19%	104 014
7 Avanza Pension	5,01%	84 158
8 Karl Runeberg	4,95%	83 135
9 Johan von Kantzow	2,50%	42 000
10 Rolf Nilsson AB	1,79%	30 000
Summa tio största aktieägarna	82,00%	1 377 536
Övriga	18,00%	302 464
Totalt	100,00%	1 680 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt förvaltningsorganisation till Holmström Fastigheter AB. Fastighetens marknadsvärde har ökat med 15 200 tkr under perioden, från 550 900 tkr per 31 december 2017 till 566 900 tkr per 31 december 2018.

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)

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

* Gäller 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

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 i kraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	153 551 650
Årets resultat	12 768 000
	<hr/>
	166 319 650

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	12 768 000
i ny räkning balanseras	153 551 650
	<hr/>
	166 319 650

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	2018	2017
Hysesintäkter	5	40 994	40 043
Drift- och underhållskostnader	6	-13 301	-13 657
Fastighetskatt		-830	-814
Fastighetsförsäkring		-97	-98
Driftnetto		26 766	25 474
Administrationskostnader	7, 8	-4 080	-3 552
Av-/nedskrivningar av anläggningstillgångar		-101	-101
Finansiella kostnader	9	-9 271	-9 265
Förvaltningsresultat		13 314	12 556
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	15 200	13 000
Resultat före skatt		28 514	25 556
Aktuell skatt	10	-1 917	-1 522
Uppskjuten skatt	10	-3 473	-4 098
Årets resultat		23 124	19 936
Resultat per aktie, kr	16	13,8	11,9

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018	2017
Årets resultat	23 124	19 936
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	23 124	19 936

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	566 100	550 900
Inventarier, Verktyg och installationer	12	245	346
Summa anläggningstillgångar		566 345	551 246
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		68	54
Övriga kortfristiga fordringar	13	148	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	543	1 207
Likvida medel	15	25 172	24 137
Summa omsättningstillgångar		25 931	25 560
SUMMA TILLGÅNGAR		592 276	576 806
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		1 680	1 680
Övrigt tillskjutet kapital		155 477	155 477
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		33 957	23 601
Summa eget kapital		191 114	180 758
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	371 765	371 675
Uppskjutna skatteskulder	10	13 476	10 003
Summa långfristiga skulder		385 241	381 678
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 531	1 789
Aktuella skatteskulder	10	3 477	1 583
Övriga kortfristiga skulder	18	3 611	3 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	7 303	7 642
Summa kortfristiga skulder		15 922	14 370
Summa skulder		401 163	396 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		592 276	576 806

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 2017-01-01*	1 680	155 477	16 265	173 422
Totalresultat				
Årets resultat			19 936	19 936
Summa totalresultat 2017-12-31			19 936	19 936
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare			-12 600	-12 600
Utgående eget kapital 2017-12-31**	1 680	155 477	23 601	180 758
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 2018-12-31**	1 680	155 477	33 957	191 114

* Emissionskostnader som uppstod i samband med emissionen 2015 har omklassificerats från balanserade vinstmedel till övrigt tillskjutet kapital då kostnaderna avser kapitalanskaffning. Detta följer redovisningen i moderbolaget

** Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

	Not	2018	2017
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		13 314	12 556
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Administrationskostnader</i>			
<i>Avskrivningar på inventarier</i>		101	101
<i>Finansiella poster</i>		90	90
<i>Betald skatt</i>		-23	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		13 482	12 747
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		-14	472
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		678	922
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-259	223
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-118	-1 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 769	12 968
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastighet/anläggningstillgångar		-	-232
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-232
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-12 734	-12 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 734	- 12 600
Årets kassaflöde		1 035	136
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
		24 137	24 001
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	15	25 172	24 137

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018	2017
Nettoomsättning		486	336
Administrationskostnader	7	-2 133	-1 268
Rörelseresultat		-1 647	-932
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		12 768	12 600
Resultat efter finansiella poster		11 121	11 668
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		1 647	2 042
Resultat före skatt		12 768	13 710
Skatt på årets resultat	10	-	-244
Årets resultat		12 768	13 466

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2018	2017
Årets resultat	12 768	13 466
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	12 768	13 466

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	153 363	153 363
Summa finansiella anläggningstillgångar		153 363	153 363
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		14 753	13 846
Övriga kortfristiga fordringar	13	53	143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	252	361
Summa kortfristiga fordringar		15 058	14 350
Kassa och bank	15	3 204	3 948
Summa omsättningstillgångar		18 262	18 298
SUMMA TILLGÅNGAR		171 625	171 661
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	-2 623
Årets resultat		12 768	13 466
Summa fritt eget kapital		166 320	166 320
Summa eget kapital		168 000	168 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	223
Övriga kortfristiga skulder	18	3 192	3 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	433	280
Summa kortfristiga skulder		3 625	3 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 625	171 661

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	1 680	155 477	9 977	167 134
Årets resultat*			13 466	13 466
Utdelningar			-12 600	-12 600
Eget kapital 2017-12-31	1 680	155 477	10 843	168 000
Årets resultat*			12 768	12 768
Utdelningar			-12 768	-12 768
Eget kapital 2018-12-31	1 680	155 477	10 843	168 000

* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 121	11 668
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 121	11 668
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-708	-1 942
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-223	233
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	153	-159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 343	9 790
Finansieringsverksamheten		
Erhållet koncernbidrag	1 647	2 043
Utdelning	-12 734	-12 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 087	-10 557
Årets kassaflöde	-744	-767
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	3 948	4 715
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	3 204	3 948

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 2018 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 rösttalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång 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 tillämpas.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018

Den 1 januari 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/ fakturering.

Bonäsuddens kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. För vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat på bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

Intäkter från avtal, IFRS 15

Den 1 januari 2018 införde Bonäsudden Holding AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Hysesintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. el och vatten m.m. För Bonäsudden innebär övergången till IFRS 15 att ingen uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter görs då bolaget inte har några serviceintäkter

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 2018 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.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 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 nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande 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 nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas och bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare.

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 innebära utökade dokumentationskrav.

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.

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.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av bostäder). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. 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. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen utgör operationell leasing. 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.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

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, hänförligt 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). Genomsnittet av marknadsvärderingarna per halv- och året 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 ett rättvisande bild. Marknadsvärderingar inhämtas två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

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 – IFRS 9

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 kontraktens 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".

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".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 11.

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

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

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eget kapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument

på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen 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.

Finansiella instrument- IAS 39

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

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.

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. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

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.

Ändrade redovisningsprinciper

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument 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.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

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

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.

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 avtalstider. 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 2018-12-31.

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

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	-

Koncernen 2017-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	372 000	-
Räntor	2 293	6 879	26 708	-
Lev skulder	1 789	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 158	-	-	-
Summa	7 240	6 879	398 708	-

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	-	-	-

Moderbolaget 2017-12-31	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	223	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	3 158	-	-	-
Summa	3 381	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna leasingavtal. 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 2018-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassa-flödes-påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	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 och 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 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

	Koncernen 2017-12-31	Moderbolaget 2017-12-31
Hyresfordringar	54	-
Övriga fordringar	1 369	504
Likvida medel	24 137	3 948
Maximal exponering för kreditrisk	25 560	4 452

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 IAS 39 framgår av tabellen nedan.

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Kundford.	68	-	68
Övriga fordringar	691	-	691
Likvida medel	25 172	-	25 172
	25 931	-	25 931
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinst., lång	-	371 765	371 765
Lev.skulder	-	1 531	1 531
Övriga kortfristiga skulder	-	3 611	3 611
	-	376 907	376 907

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	
	2018-12-31	2017-12-31
Totala skulder	401 163	396 048
Eget kapital	191 114	180 758
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,2

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	22 585	21 821
Finansiella kostnader	9 271	9 265
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,4

Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	22 585	21 821
Fin. kostnader + amorteringar	9 271	9 265
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	2,4

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	372 000	372 000
Fastigheternas marknadsvärde	566 100	550 900
Belåningsgrad, %	65,7	67,5

Soliditet

	Koncernen	
	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital	191 114	180 758
Balansomslutning	592 276	576 806
Soliditet, %	32,3	31,3

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018	2017
Hyresintäkter exkl. tillägg	40 447	39 825
Hyrestillägg	547	218
Summa	40 994	40 043

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el med mera. Bonäsuddens intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter sker därför inte.

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2018	2017
Inom 1 år	40 105	38 098
Senare än 1 men inom 5 år	118 113	113 472
Senare än 5 år	3 161	2 656
Summa	161 379	154 226

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Kontrakt som löper tillsvidare har ett hyresvärde som uppgår till 22 434 tkr/år (22 180). Fastigheterna hyrs ut under operationella hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2018	2017
Fastighetsskötsel och serviceavtal	4 052	3 605
Taxebundna kostnader	5 253	5 473
Löpande underhåll	3 996	4 580
Summa	13 301	13 657

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	1 331	512	405	507
Övrig administration	2 749	3 040	1 728	761
Summa	4 080	3 552	2 133	1 268

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Deloitte AB	269	206	105	-
Revisionsuppdrag	269	206	105	-
Summa	269	206	105	-

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadda 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	
	2018	2017	2018	2017
Per-Åke Agnevik	40	40	40	40
Göran Bengtsson	60	-	60	-
Fredrik Holmström	40	-	40	-
Nils Kuylenstierna	-	40	-	40
Åsa Mossberg	-	40	-	40
Katarina Reigo	40	-	40	-
Karl Runeberg	40	60	40	60
Summa	220	180	220	180

Koncernen har en extern VD, till vilket en ersättning om 294 tkr (234 tkr) har utgått via bolag under 2018.

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader	9 163	9 171	-	-
Övriga finansiella kostnader	108	94	-	-
Summa	9 271	9 265	-	-

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 18 tkr (4 tkr) avser dröjsmålsräntor.

Not 10 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	-1 917	-1 522	-	-
Summa	-1 917	-1 522	-	-
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat undersk. avdrag	-	-244	-	-244
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-3 473	-3 854	-	-
Summa	-3 473	-4 098	-	-244

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	28 514	25 556	12 768	13 710
Årets skattekostnad	-5 390	-5 620	-	-244
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	-6 273	-5 623	-2 809	-3 016
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-	9	2 809	2 772
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	18	-11	-	-
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokf. kostnader	-6	-	-	-
justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	891	-	-	-
Skatteeffekt av temp. skillnader kundförluster	-20	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-	5	-	-
Summa	5 390	-5 620	-	-244

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehåser med äganderätt.

Fastighet

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

Kommun

- Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping
Linköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Värderingen vid bokslutsdatum 31 december 2018 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB och CBRE Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Ingående verkligt värde	550 900	537 900	-	-
Fastighetsförvärv	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	15 200	13 000	-	-
Summa	566 100	550 900	-	-

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, %	6,95
Direktavkastningskrav, %	4,92
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,13

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10%	43 149 / -43 149
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-15 072 / 17 078
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-3963 / 3454

Not 12 Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	504	272	-	-
Årets inköp	-	232	-	-
Utgående anskaffningsvärde	504	504	-	-
Bokfört värde				
	245	346	-	-

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Skattekonto	148	114	53	95
Övrigt	-	48	-	48
Summa	148	162	53	143

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda kostnader	543	1 207	252	361
Summa	543	1 207	252	361

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och bank	25 172	24 137	3 204	3 948
Summa	25 172	24 137	3 204	3 948

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.

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.

	31 december 2018	31 december 2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	23 123 548	19 936 501
Genomsnittligt antal aktier, st	1 680 000	1 680 000
Resultat per aktie, kr	13,8	11,9

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 är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheterna.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Långfristig skuld till kreditinstitut	372 000	372 000	-	-
Uppläggningsavgift	-235	-325	-	-
Summa	371 765	371 675	-	-

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Övriga skulder	419	198	-	-
Skuld till aktieägare	3 192	3 158	3 192	3 158
Summa	3 611	3 356	3 192	3 158

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	31 december		31 december	
	2018	2017	2018	2017
Förskottsbetalda hyror	5 054	6 157	-	-
Övrigt	2 249	1 485	433	280
Summa	7 303	7 642	433	280

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	31 december	
	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde		
Aktiverade förvärvsrelaterade 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	111 019
Summa	100	100	153 363	111 019

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktier i dotterbolag	-	-	50	50
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	372 000	372 000	-	-
Summa	372 050	372 050	100	100
Eventualförpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 23 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, 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 24 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 7,60 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 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 19 februari 2019.

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 19 februari 2019

Göran Bengtsson
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Katarina Reigo
Styrelseledamot

Karl Runeberg
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den
Deloitte AB

2019

Malin Lüning
Auktoriserad revisor