

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Bokslutskommuniké 2016

Bonäsudden Holding AB (publ)

556984-4557

a company managed by Pareto Business Management AB

Johan Åskogh, Business Manager, + 46 8 402 53 81

johan.askogh@paretosec.com

Åsa Ohlström, VD, +46 70 698 42 62

Bonäsudden Holding AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

För mer information gällande Bonäsudden Holding AB (publ), vänligen besök www.bonasudden.se.

Bonäsudden i korthet

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

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och Wildeco är Certified Adviser till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North sedan den 3 juli 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hyresintäkter uppgick till 39 799 tkr (22 933).
- Driftöverskottet uppgick till 25 220 tkr (15 277).
- Årets resultat uppgick till 26 412 tkr (-8 390).
- Resultat per aktie uppgick till 15,7 kr (-5,0).
- Beslutad utdelning under 2016 uppgick till 12 600 tkr (0).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 7,5 kr (7,5) per aktie för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 med utbetalning kvartalsvis om 1,87 kr (1,87) respektive 1,88 kr (1,88) per aktie.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 26 september 2014 och var vilande fram till att fastigheterna tillträdades via dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB 27 maj 2015. 2015 års helårsutfall avser perioden 2014-09-26–2015-12-31 samt dotterbolagets resultat efter förvärvet.

TSEK	2016-01-01	2014-09-26	2016-07-01	2015-07-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hyresintäkter, (tkr)	39 799	22 933	19 914	19 731
Driftöverskott, (tkr)	25 220	15 277	13 209	12 848
Förvaltningsresultat, (tkr)	12 511	-8 390	6 955	-9 286
Resultat före skatt, (tkr)	32 317	-8 390	26 761	-9 286
Räntetäckningsgrad, ggr	1,4	-1,5	0,4	-0,9
Totala tillgångar, (tkr)	564 932	545 535	564 932	545 535
Eget kapital	173 422	159 610	173 422	159 610
Likvida medel	24 001	22 771	24 001	22 771
Soliditet	30,7 %	29,3 %	30,7 %	29,3 %
Skuldsättningsgrad, %	66,7 %	68,6 %	66,7 %	68,6 %
Marknadsvärde fastigheterna, (tkr)	537 900	518 094	537 900	518 094
Eget kapital per aktie, (SEK)	103,2	95,0	103,2	95,0
Resultat per aktie, (SEK)	15,7	-5,0	12,4	-5,5
Antal utestående aktier (stycken)	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000

Marknadsanalys

Styrelsen har identifierat Savills som en pålitlig källa för relevant marknadsinformation. För 2016 kommenterar Savills följande om Linköping:

Linköping har ett mycket gott kommunikationsläge, beläget längs med E4 mellan Stockholm dit avståndet är 200 km och Göteborg dit avståndet är 270 km. Det finns ett väl utbyggt vägnät med landsvägar som korsar kommunen och som knyter an till omkringliggande orter och städer. I anslutning till Linköping stad finns Linköping flygplats belägen som har dagliga avgångar till städer i Sverige samt Amsterdam och Köpenhamn. Det finns även en järnvägsstation i Linköping centrum med goda tågförbindelser. I dagsläget planeras det även för en dubbelspårig höghastighetsjärnväg, Projekt Ostlänken, som kommer att sträcka sig mellan Linköping och Järna, en sträcka på 150 km med fem hållplatser. Projektet är en del i utvecklingen av ett höghastighetsnät mellan Göteborg och Stockholm och är det första i Sverige gällande utbyggnad av höghastighetsräls. Projektet planeras att starta kring år 2017 och kommer att skapa fortsatt goda tillväxtpotentialer för kommunen.

Linköping kommun har en befolkning om 155 000 invånare vilket gör kommunen till den femte största i Sverige. Kommunen har under det senaste året vuxit med 0,59 %. Befolkningen förväntas växa till 175 000 invånare år 2024 vilket innebär i genomsnitt 2 400 invånare per år. Det finns strax över 76 000 bostäder i kommunen varav cirka 56 % utgörs av bostäder i flerbostadshus. Stångåstaden är största kommunala bostadsbolag med nästan 19 000 bostäder. Några av de största privata bostadsägarna är BoTrygg, HSB, Mannersons Fastighets AB, Riksbyggen, Victoria Park och Willhem.

Genomsnittlig grundhyra under 2015 för det största kommunala bostadsbolaget var enligt årsredovisningen 981 kr/kvm, skillnaderna är dock stora beroende på läge och värdeår. Uthyrningsgraden under 2015 var 99,9 %. Stångåstaden höjde hyrorna för deras bostadsbestånd om 0,7 % från 1 juni 2016.

Source: Savills

Finansiell utveckling, koncernen 2016

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 39 799 tkr (22 933).

Resultat

Driftöverskott uppgick till 25 220 tkr (15 277) och resultat före skatt till 32 317 tkr (-8 390).

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 10 760 tkr (1 046), kassaflöde från investeringsverksamheten var -80 tkr (-518 274) tkr. Årets kassaflöde uppgick till 1 230 tkr (22 771).

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Två oberoende fastighetsvärderare har bedömt fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2016. Marknadsvärdet uppgår per den 31 december 2016 till 537 900 tkr (518 094). Under perioden var utfallet en positiv justering av verkligt värde med 19 806 tkr (0).

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2016 till 173 422 tkr (159 610) vilket ger en soliditet på 30,7 % (29,3 %).

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 9 170 tkr (5 350) för året och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North från den 3 juli 2015. Bolaget hade 252 (126) registrerade aktieägare per den 31 december 2016. Antal utestående aktier per den 31 december 2016 uppgår till 1 680 000 stycken (1 680 000). Bolagets Certified Adviser är Wildecos Ekonomisk Information AB. De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2016 var;

#	Namn	Andel %	Antal aktier
1	Carl Tryggers Stipendiestiftelse	10,42 %	175 000
2	Magnus Lindholm	9,52 %	160 000
3	F. Holmström Fastigheter AB	6,86 %	115 290
4	Johan Olofsson	5,69 %	95 531
5	Karl Johan Runeberg	4,90 %	82 309
6	Avanza Pension	4,82 %	81 013
7	ICA-handlarnas förbund	4,17 %	70 000
8	EOJ 1933 AB	2,98 %	50 000
9	Nordnet Pensionsförsäkring AB	2,82 %	47 296
10	Danica Pension	2,38 %	40 000
	Summa tio största aktieägare	54,56 %	916 439
	Övriga	45,44 %	763 561
	Totalt	100,00 %	1 680 000

Utdelning avseende 2016

Styrelsen föreslår en utdelning om 7,5 kr (7,5) per aktie till årsstämman, vilket innebär totalt 12 600 tkr (12 600). Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med två utdelningar om 1,87 kr (1,87) per aktie samt två utdelningar om 1,88 (1,88) kr per aktie. Avstämningsdagar för utdelningen föreslås bli den 7 april 2017, 30 juni 2017, 29 september 2017 och 29 december 2017.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2016. Styrelsearvode har belastat resultatet enligt beslut på årsstämman 2016. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheterna förvaltas av Fastighetspartner P & E AB.

Moderbolaget

Moderbolag är Bonäsudden Holding AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 336 tkr (0) och resultat efter finansiella poster till 11 678 tkr (-1 150). Utdelning från dotterbolaget har skett med 12 600 tkr (12 600). Årets kassaflöde uppgick till 4 251 tkr (464).

Närståendetransaktioner

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risker för koncernen involverar risk för vakanser inom beståndet till följd av att hyresgäster säger upp befintliga hyresavtal. Koncernen löper även risk förknippad med driftskostnader som påverkas av yttre faktorer såsom ej planerade reparationsåtgärder eller ökade mediakostnader till följd av väderlek. Det föreligger även risk för värdeförändringar på fastigheterna av såväl förändrade kassaflöden som till följd av förändringar i avkastningskraven.

Redovisningsprinciper

Bonäsudden Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar tre rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

Revision

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

Årsstämma

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 14:00 den 4 april 2017. Kallelse publiceras på www.bonasudden.se. Årsredovisning för 2016 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 27 februari 2017. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

Finansiell kalender

2017-04-04	Årsstämma 2017
2017-08-29	Halvårsrapport 2017

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	2016-01-01	2014-09-26	2016-07-01	2015-07-01
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	39 799	22 933	19 914	19 731
Driftskostnader och underhåll	-13 762	-7 233	-6 252	-6 523
Fastighetsskatt	-817	-423	-453	-360
Driftsöverskott	25 220	15 277	13 209	12 848
Administrationskostnader*	-3 501	-18 622	-1 695	-17 835
Finansiella intäkter	71	372	71	372
Finansiella kostnader	-9 279	-5 417	-4 630	-4 671
Förvaltningsresultat	12 511	-8 390	6 955	-9 286
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	19 806	-	19 806	-
Resultat före skatt	32 317	-8 390	26 761	-9 286
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-5 905	-	-6 005	-
Årets resultat	26 412	-8 390	20 756	-9 286
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Totalresultat för perioden	26 412	-8 390	20 756	-9 286
Resultat per aktie	15,7	-5,0	12,4	-5,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1680	1680	1680	1680

* Av administrationskostnader 2015 avser ca 16 mkr uppstartskostnader av engångskaraktär.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

TSEK		
Tillgångar	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	537 900	518 094
Inventarier, verktyg och installationer	215	181
Summa anläggningstillgångar	538 115	518 274
Kundfordringar	526	199
Aktuella skattefordringar	-	1 166
Övriga kortfristiga fordringar	1 410	3 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	881	56
Likvida medel	24 001	22 771
Summa omsättningstillgångar	26 817	27 261
Summa tillgångar	564 932	545 535
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	173 422	159 610
Totalt eget kapital	173 422	159 610
Avsättning uppskjuten skatt	5 906	-
Summa avsättningar	5 906	-
Upplåning	371 585	371 495
Summa långfristiga skulder	371 585	371 495
Leverantörsskulder	1 566	317
Skatteskulder	61	-
Övriga kortfristiga skulder	3 358	612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 035	13 502
Summa kortfristiga skulder	14 020	14 431
Summa eget kapital och skulder	564 932	545 535

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

	2016-01-01	2014-09-26	2016-07-01	2015-07-01
TSEK	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Driftsöverskott	25 220	15 277	13 219	12 798
Administrationskostnader	-3 456	-18 622	-1 650	-17 835
Erhållen ränta	71	372	71	372
Erlagd ränta	-9 279	-5 088	-4 630	-5 098
Erhållen Skatt	1 227	-	1 227	756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 783	-8 061	8 237	-9 007
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av rörelsefordringar	597	-4 490	110	-1 349
Ökning/minskning av rörelseskulder	-3 620	13 597	1 137	2 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 760	1 046	9 484	-7 387
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-518 274	-	-2 192
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-80	-	-80	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80	-518 274	-80	-2 192
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Bildande av bolag	-	500	-	-
Nedsättning av aktiekapital	-	-500	-	-
Nyemission	-	168 000	-	-
Upptagande av lån	-	372 000	-	-
Utbetald utdelning	-9 450	-	-6 300	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 450	540 000	-6 300	-
Årets kassaflöde	1 230	22 771	3 104	-9 579
Likvida medel vid periodens början	22 771	-	20 897	32 351
Likvida medel vid årets slut	24 001	22 771	24 001	22 771

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 26 september 2014	-	-	-	-
Årets resultat			-8 390	-8 390
Summa Totalresultat 2015	-	-	-8 390	-8 390
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	500			
Nedsättning	-500			
Nyemission	1 680	166 320		168 000
Summa transaktioner med aktieägare	1 680	166 320	-	168 000
Eget kapital 31 december 2015	1 680	166 320	-8 390	159 610
Eget kapital 1 januari 2016	1 680	166 320	-8 390	159 610
Årets resultat			26 412	26 412
Summa Totalresultat 2016	-	-	26 412	26 412
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-12 600	-12 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-12 600	-12 600
Eget kapital 31 december 2016	1 680	166 320	5 422	173 422

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	2016-01-01 2016-12-31	2014-09-26 2015-12-31	2016-07-01 2016-12-31	2015-07-01 2015-12-31
Nettoomsättning	336	-	168	-
Administrationskostnader	-1 258	-1 150	-679	-782
Rörelseresultat	-922	-1150	-511	-782
Resultat från andelar i koncernföretag	12 600	-	-	-
Resultat före skatt	11 678	-1 150	-511	-782
Koncernbidrag	8 954	2 850	5 166	-
Skatt	244	-	-1 025	-
Årets resultat	20 877	1 700	3 630	-782

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	153 363	153 363
Uppskjuten skattefordran	244	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	153 608	153 363
Fordringar hos koncernföretag	12 274	3 319
Övriga kortfristiga fordringar	94	2 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	20
Summa omsättningstillgångar	12 408	6 270
Likvida medel	4 715	464
Summa Tillgångar	170 730	160 097
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	165 453	157 176
Eget kapital	167 133	158 856
Kortfristiga skulder	3 597	1 240
Summa Eget kapital och skulder	170 730	160 097

Generell information och redovisningsprinciper

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

Bonäsudden Holding AB (publ) bildades den 26 september 2014. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2016.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Bokslutskommunikén för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes på styrelsesammanträdet den 27 februari 2017.

Bokslutskommunikén har inte reviderats.

Stockholm den 27 februari 2017
Bonäsudden Holding AB (publ)
Organisationsnummer 556984-4557

Lennart Låftman	Nils Kuylenstierna	Per-Åke Agnevik	Åsa Mossberg	/Åsa Ohlström
<i>Styrelseordförande</i>	<i>Styrelseledamot</i>	<i>Styrelseledamot</i>	<i>Styrelseledamot</i>	<i>VD</i>

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Räntetäckningsgrad

(Förvaltningsresultat + finansiella intäkter) / Räntekostnader

Soliditet

Eget kapital/ Totala tillgångar