

**Bokslutskommuniké**

**2022**

**Bonäsudden Holding AB (publ)**

[www.bonasudden.se](http://www.bonasudden.se)

## HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2022

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 41 143 (43 677 tkr)
- Driftnettet för perioden uppgick till 27 005 (28 421 tkr)
- Periodens resultat före skatt uppgick till -18 315 (133 637 tkr).
- NRV per aktie uppgick till 235,57 (261,66 kr)

## HALVÅRET JULI – DECEMBER 2022

- Koncernens hyresintäkter inkl. serviceintäkter uppgick för perioden till 19 866 (21 693 tkr)
- Driftnettet för perioden uppgick till 13 391 (14 601 tkr)
- Periodens resultat före skatt uppgick till -31 724 (21 986 tkr).
- NRV per aktie uppgick till 235,57 (261,66 kr)

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bonäsudden har under perioden fortsatt att koncentrera fastighetsbeståndet till centralt belägna fastigheter, med syfte att medföra en effektivare förvaltningsekonomi. Under året har fyra fastigheter frånträtts. Bolaget har glädjande genomfört sitt första tilläggsförvärv av en bostadsfastighet i centrala Norrköping, med potential för värdeskapande fastighetsutveckling för hyresgäster och aktieägare.

Bolaget har även under perioden varit aktiva på finansieringssidan. I juni förlängdes framgångsrikt den lånefacilitet som löpte ut med tre år, i oktober upptog bolaget ytterligare ett lån om 60 miljoner kronor i samband med förvärvet i Norrköping och i inledningen av året amorterades 33 741 tkr av bolagets skuld i samband med frånträdena.

Under perioden har fastighetsmarknaden färgats av ett turbulent omvärldsläge med hög inflation och kraftigt ökade finansieringskostnader. Detta har satt press på fastighetssektorns värderingar och för bolaget återspeglar sig detta i en värdenedgång motsvarande 5,5% på jämförbart bestånd. Till följd av detta redovisar bolaget en orealiserad värdeförändring om 37 948 tkr, vilket är den huvudsakliga förklaringen för resultatförändringen mot föregående år. Värdenedgången kopplar till ökade direktavkastningskrav. Utifrån bolagets goda likvida ställning, låga vakansgrad med hög efterfrågan på bostäder och lokaler, samt en sund beläningsgrad med hanterbar ränterisk, bedömer ledningen att bolaget står väl rustat inför framtida utmaningar och möjligheter.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har under årets första kvartal frånträtt fyra fastigheter, vilka avtalades under 2021. I samband med detta amorterades ca 34 mkr av bolagets lån.

Bolaget har i juni förlängt det avtal med SBAB av den kreditfacilitet som löpte ut under perioden. Lånet tecknades med räntebas STIBOR 3M och en marginal på 1,26 % och med en löptid till 2025-06-03.

Under fjärde kvartalet tillträdde bolaget en bostadsfastighet i centrala Norrköping. Förvärvet avtalades till ett överenskommet marknadsvärde om 97 miljoner kronor. Fastigheten inrymmer 4 633 kvm bostadsyta fördelat på 70 lägenheter, 1 049 kvm lokalyta samt 120 parkeringsplatser, varav 85 platser i underjordiskt garage. I samband med detta upptogs ett lån med SBAB om 60 miljoner kronor. Lånet tecknades med räntebas STIBOR 3M och en marginal på 1,50 % och med en löptid till 2026-10-31.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga händelser av väsentlig karaktär har ägt rum efter periodens utgång.

## BONÄSUDDEN HOLDING AB I KORTHET

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557, är ett svenskt fastighetsbolag vars verksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget äger indirekt 13 fastigheter i Östergötland. Bolaget bildades i september 2014 och förvaltar en fastighetsportfölj med hyresrätter och offentliga hyresgäster.

Bolagets VD är Per-Olof Persson och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB samt Holmström Fastigheter AB. FNCA Sweden AB är Certified Advisor till bolaget.

Bolagets aktier handlas på NASDAQ First North Growth Market sedan den 3 juli 2015.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bonäsudden Holding AB (publ) hade vid periodens utgång 448 (439) aktieägare.

## Utdelning

Inför årsstämman 29 mars 2023 föreslår styrelsen att årsstämman beslutar om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna. Styrelsen förslag är i linje med den omläggning av bolagets strategi som påbörjades under 2021 i att renodla befintligt bestånd till centralt belägna fastigheter och att växa genom tilläggsförvärv som är i linje med bolagets strategiska inriktning. Bonäsudden har sedan 2021 sålt åtta perifera fastigheter och under 2022 genomfört ett tilläggsförvärv i centrala Norrköping med goda förädlingsmöjligheter. Bolaget har i befintligt bestånd identifierat flertalet åtgärder till värdeskapande fastighetsutveckling och bolagets likvida ställning bedöms skapa goda förutsättningar att tillvarata på potentiella affärsmöjligheter som skapar aktieägarvärde över tid. För att kunna realisera detta föreslår styrelsen att årsstämman fattar beslut om att ingen utdelning lämnas till aktieägarna.

## FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen har under perioden fortsatt arbetet med att koncentrera fastighetsbeståndet till centrala bostads- och samhällsfastigheter med syfte att effektivisera förvaltningsekonomi. Verksamheten har utifrån detta en förväntad resultatutveckling.

### Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar per 31 december 2022 ca 33 450 (33 500) kvadratmeter, fördelat över 13 (16) fastigheter och är idag i all väsentlighet fullt uthyrt. Hyresgäster inom offentlig service (kommun och region) utgör ca 46 % av hyresintäkterna, inkluderat hyresbostadsavtal tecknat mot offentlig service. Vad avser fördelning av fastighetssegment står beståndets 294 (287) hyreslägenheter för ca 55 % av hyresintäkterna samt lokalytorna för ca 42 % och resterande andel är hyresintäkter hänförliga till garage/parkering samt förråd. Cirka 70 % av lokalhyresavtalen innehåller en indexklausul, innebärandes att bashyran indexerar årligen i enlighet med förändring av KPI. Indexuppräknig sker årligen per första januari.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen i anslutning till delårsrapporterna per 30 juni och per 31 december av oberoende värderingsinstitut. Marknadsvärdet uppgår per den 31 december 2022 till 738 440 tkr (778 530), varav realiserade värdeförändringar för perioden uppgår till -37 948 tkr (116 647 tkr).

### FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen extern finansiering från SBAB. Utestående skuld per balansdagen uppgår till 398 259 tkr (372 000 tkr) samt genomsnittlig kapitalbindningstid uppgår till 2,64 (1,40) år och räntebindningstid till 0,92 (1,40) år. Lånen är amorteringsfria och kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor, vilka har efterlevts. Räntekostnaderna för perioden har uppgått till 7 712 tkr (8 342 tkr).

### ÖVRIG INFORMATION

#### Anställda

Koncernen har två anställda och förvaltas av Pareto Business Management AB samt Holmström Fastigheter AB.

#### Transaktioner med närstående

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

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Risk föreligger kopplat till förändrad marknadsränta med bakgrund av att 69 procent av bolagets lån har koppling mot STIBOR 3M. I dagsläget bedömer ledningen att risken för väsentlig påverkan på resultat och likviditet som låg, givet bolagets goda likvida position. Ränterisk föreligger även kopplat till tidpunkten för bolagets refinansiering när lånen förfaller under 2025–2026.

Ett ändrat marknadsläge kan medföra risk för att finansiella covenanterna inte uppnås. Givet bolagets belåningsgrad och goda likvida ställning bedömer ledningen risken för detta som låg.

I övrigt hänvisas till årsredovisning, not 4.

### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>- 2022-12-31</b>	<b>- 2021-12-31</b>	<b>- 2022-12-31</b>	<b>- 2021-12-31</b>
Hyresintäkter inkl. serviceintäkter	41 143	43 677	19 866	21 693
Driftnetto	27 005	28 421	13 391	14 601
Förvaltningsresultat	13 440	15 021	6 652	7 567
Resultat per aktie, kr	neg	64,54	neg	13,09
Antal utestående aktier, st	1 680 000	1 680 000	1 680 000	1 680 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	738 440	778 530	738 440	778 530
Överskottsgrad, %	71,42	67,78	69,12	69,07
Förvaltningsfastigheternas direktavkastning, %	3,66	3,65	3,63	3,75
Avkastning på eget kapital, %	neg	33,06	neg	60,03
Räntetäckningsgrad, ggr	2,76	2,83	2,67	2,90
Belåningsgrad, %	53,91	47,78	53,91	47,78
Soliditet, %	42,59	45,30	42,59	45,30
NRV per aktie, kr	235,57	261,66	235,57	261,66

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 - 2021-12-31</b>	<b>2022-07-01 - 2022-12-31</b>	<b>2021-07-01 - 2021-12-31</b>
Hysesintäkter inkl. serviceintäkter	41 143	43 677	19 866	21 693
Drift- och underhållskostnader	-13 746	-14 294	-6 411	-6 624
Fastighetsskatt	-392	-962	-64	-468
<b>Driftnetto</b>	<b>27 005</b>	<b>28 421</b>	<b>13 391</b>	<b>14 601</b>
Central administration	-5 710	-4 818	-3 115	-2 567
Av-/nedskrivningar inventarier	-	-56	-	-25
Resultat från värdepapper i andra bolag	-	113	-	-
Finansiella kostnader	-7 855	-8 639	-3 624	-4 442
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 440</b>	<b>15 021</b>	<b>6 652</b>	<b>7 567</b>
Realiserade värdeförändringar, fastigheter	-4 383	1 969	-	1 969
Orealiserade värdeförändringar, fastigheter	-37 948	116 647	-42 576	16 570
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-29 891</b>	<b>133 637</b>	<b>-35 924</b>	<b>26 106</b>
Uppskjuten skatt	12 747	-23 611	6 371	-2 528
Aktuell skatt	-2 171	-1 598	-2 171	-1 592
<b>Periodens resultat</b>	<b>-18 315</b>	<b>108 428</b>	<b>-31 724</b>	<b>21 986</b>
Resultat per aktie	neg	64,54	neg	13,09
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680	1 680	1 680

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	738 440	778 530
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>738 440</b>	<b>778 530</b>
Hyses-/kundfordringar	86	333
Aktuella skattefordringar	53	288
Övriga kortfristiga fordringar	21	966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	965	492
Likvida medel	69 909	48 900
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>71 034</b>	<b>50 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>809 474</b>	<b>829 509</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	344 715	375 799
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>344 715</b>	<b>375 799</b>
Långfristiga skulder till kreditinstitut	398 116	122 000
Uppskjutna skatteskulder	51 035	63 782
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>449 151</b>	<b>185 782</b>
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	249 978
Leverantörsskulder	1 897	214
Övriga kortfristiga skulder	3 123	9 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 588	7 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 608</b>	<b>267 928</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>464 759</b>	<b>453 710</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>809 474</b>	<b>829 509</b>

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2022-01-01 - 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 - 2021-12-31</b>	<b>2022-07-01 - 2022-12-31</b>	<b>2021-07-01 - 2021-12-31</b>
Förvaltningsresultat	13 440	15 021	6 652	7 567
Ej kassaflödespåverkande poster				
<i>Realisationsvinster</i>	-	-26	-	-
<i>Avskrivningar</i>	-	56	-	25
<i>Finansiella poster</i>	346	54	323	27
Betald skatt	-1 936	-3 112	-400	- 1 536
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>11 850</b>	<b>11 993</b>	<b>6 575</b>	<b>6 083</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	596	-1 258	4 351	1 337
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 684	-1 211	1 017	-1 060
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-4 372	6 524	-265	5 064
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten</b>	<b>9 758</b>	<b>16 048</b>	<b>11 678</b>	<b>11 424</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-101 123		-101 123	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	101 797	27 689	-	27 659
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 914	-8 763	-1 342	-1 849
Förvärv av värdepapper	-	-23	-	-23
Avyttring av värdepapper	-	2 475	-	-
<b>Kassaflöde från Investeringsverksamheten</b>	<b>-2 240</b>	<b>21 348</b>	<b>-102 465</b>	<b>25 787</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Amortering av skulder till kreditinstitut	-33 741	-	-	-
Upptagande av lån	60 000	-	60 00	-
Utdelning	-12 768	-12 768	-6 384	-6 384
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>13 491</b>	<b>-12 768</b>	<b>53 616</b>	<b>-6 384</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>21 009</b>	<b>24 628</b>	<b>-37 171</b>	<b>30 827</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>48 900</b>	<b>24 272</b>	<b>107 080</b>	<b>18 073</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>69 909</b>	<b>48 900</b>	<b>69 909</b>	<b>48 900</b>

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	2022-07-01 - 2022-12-31	2021-07-01 - 2021-12-31
Nettoomsättning	3 544	3 644	1 703	1 753
Administrationskostnader	-6 049	-5 345	-3 062	-2 923
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 505</b>	<b>-1 701</b>	<b>-1 359</b>	<b>-1 169</b>
Resultat vid försäljning av aktier i dotterbolag	57 157	21 183	-	21 183
Resultat från värdepappersinnehav	-	113	-	-
Finansiella poster	168	-1	168	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>54 820</b>	<b>19 594</b>	<b>-1 191</b>	<b>20 014</b>
Koncernbidrag	2 968	1 589	2 968	1 589
<b>Resultat före skatt</b>	<b>57 788</b>	<b>21 183</b>	<b>1 777</b>	<b>21 603</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>57 788</b>	<b>21 183</b>	<b>1 777</b>	<b>21 603</b>

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	183 413	153 463
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>183 413</b>	<b>153 463</b>
Fordringar hos koncernföretag	2 968	7 290
Övriga kortfristiga fordringar	205	122
Förutbetalda kostnader	854	492
Likvida medel	49 358	36 145
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>53 384</b>	<b>44 049</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>236 798</b>	<b>197 512</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	1 680	1 680
Fritt eget kapital	230 357	185 337
<b>Eget kapital</b>	<b>232 037</b>	<b>187 017</b>
Leverantörsskulder	1 058	86
Övriga kortfristiga skulder	3 202	9 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	501	640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 761</b>	<b>10 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>236 798</b>	<b>197 512</b>

## ALLMÄN INFORMATION

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Bonäsudden Holding AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

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

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### *Överskottsgrad*

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

### *Förvaltningsfastigheternas direktavkastning*

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

### *Avkastning på eget kapital*

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

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med förvaltningsfastigheternas marknadsvärde.

### *Soliditet*

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

### *NRV per aktie*

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



### STYRELSENS INTYGANDE

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

Bokslutskommunikén för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes av styrelsen den 22 februari 2023.

Stockholm den 22 februari 2022  
Bonäsudden Holding AB (publ)  
Org.nr: 556984-4557

Karl Runeberg  
*Styrelseordförande*

Tomas Toll  
*Styrelseledamot*

Wilhelm Börjesson  
*Styrelseledamot*

Per-Olof Persson  
*Verkställande direktör*  
*Styrelseledamot*

### INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Bonäsudden Holding AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknads-missbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 februari 2023.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-03-29	Årsstämma
2023-08-30	Halvårsrapport 2023

### FÖR YTTERLIGARE INFO, KONTAKTA

Per-Olof Persson, verkställande direktör  
p-o.persson@poefastigheter.se  
+46 703 09 72 80

Ingeborg Magnusson, IR-kontakt  
ingeborg.magnusson@paretosec.com  
+46 8 402 51 05

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

Organisationsnummer: 556984-4557  
Hemsida: [www.bonasudden.se](http://www.bonasudden.se)