

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Halvårsrapport 2016

Bonäsudden Holding AB (publ)

556984-4557

a company managed by Pareto Business Management AB

Ida Fransson, CFO

ida.fransson@paretosec.com

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 perioden

- Styrelsen beslutade på årsstämman 2016 om en utdelning till aktieägarna på 7,5 kr per aktie för räkenskapsåret 2014-09-26 – 2015-12-31 med utbetalning kvartalsvis.
- Åsa Ohlström har utsetts till ny verkställande direktör för bolaget.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter periodens utgång.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 26 september 2014 och var vilande fram till att det fastighetsägande dotterbolaget förvärvades under senare delen av första halvåret av 2015.

	26 sept 2014 -* 31 dec 2015	26 sept 2014 -* 30 jun 2015	1 jan 2016 - 30 jun 2016
Hysesintäkter, (tkr)	22 933	3 202	19 885
Driftnetto, (tkr)	15 277	2 429	12 011
Förvaltningsresultat, (tkr)**	-8 390	896	5 556
Resultat före skatt, (tkr)**	-8 390	896	5 556
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,55	2,20	2,20
Totala tillgångar, (tkr)	545 535	551 947	545 649
Eget kapital	159 610	168 896	152 465
Likvida medel	22 771	32 251	20 897
Soliditet %	29 %	31 %	28 %
Skuldsättningsgrad, %	70 %	67 %	70 %
Marknadsvärde fastigheterna, (tkr)	518 094	516 082	518 094
Eget kapital per aktie, (SEK)	95	101	91
Resultat per aktie, (SEK)	-5,0	0,5	3,2
Antal utestående aktier (stycken)	1 680 000	1 680 000	1 680 000

* Kolumnen för jämförelseperioden 26 sept 2014 – 30 jun 2015 samt 26 sept 2014 – 31 dec 2015 påverkas av att fastigheterna förvärvades först under slutet av maj 2015.

** Av administrationskostnader september 2014 – december 2015 avser ca 16 mkr uppstartskostnader av engångskaraktär.

Marknadsanalys

Styrelsen har identifierat Savills som en pålitlig källa för relevant marknadsinformation. För första halvåret 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 som har dagliga avgångar till städer i Sverige samt Amsterdam och Köpenhamn. Det finns goda tågförbindelser. I dagsläget planeras för en dubbelspårig höghastighetsjärnväg, Projekt Ostlänken, som ska 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 förväntas skapa fortsatt goda tillväxtpotentialer för kommunen.

Linköping kommun har en befolkningsmängd om 153 000 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 under 75 000 bostäder i kommunen varav ca två tredjedelar utgörs av bostäder i flerbostadshus. Stångåstaden är största kommunala bostadsbolag med nästan 15 000 bostäder. Några av de största privata bostadsägarna är BoTrygg, HSB, Mannersons Fastighets AB, Riksbyggen, Victoria Park och Willhem. Nybyggnationen av bostäder ökade under 2015; totalt byggdes det 899 nya bostäder i kommunen.

Genomsnittlig grundhyra under 2015 för det största kommunala bostadsbolaget var enligt årsredovisningen 981 (983) kr/kvm, men skillnaderna är stora beroende på läge och värdeår. Uthyrningsgraden under 2015 var 99,9 (100,0) %. Hyresökningen för Stångåstadens bostadsbestånd var ca 0,7 (1,2) % från föregående år.

Source: Savills

Kommentarer till den finansiella utvecklingen, koncernen första halvåret 2016

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för halvåret uppgick till 19 885 (3 202) tkr.

Resultat

Driftöverskott uppgick till 12 011 (2 429) tkr och resultat före skatt till 5 556 (896) tkr.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 1 276 (8 433) tkr, kassaflöde från investeringsverksamheten var 0 (-516 082) tkr på grund av förvärv av dotterbolag och kassaflöde från finansieringsverksamheten var -3 150 (540 000) tkr hänförligt till ett kvartals utdelning (upptagande av lån samt nyemission). Periodens kassaflöde uppgick till -1 874 (32 351) tkr.

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Två oberoende fastighetsvärderare har bedömt fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2016. Bokfört värde i koncernen motsvarar bedömt marknadsvärde och uppgår per den 30 juni 2016 till 518 094 tkr. Inga investeringar har skett under perioden.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 juni 2016 till 152 465 (168 896) tkr vilket ger en soliditet på 28 % (31) %.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 372 000 tkr i extern finansiering från SBAB. Räntekostnader uppgår till 4 586 (785) tkr för perioden och ingen amortering sker. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda för perioden.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North sedan den 3 juli 2015. Bolaget hade 182 registrerade aktieägare per den 30 juni 2016. Antal utestående aktier per den 30 juni 2016 uppgår till 1 680 000 stycken. Bolagets Certified Adviser är Wildeco Ekonomisk Information AB.

Utdelning avseende 2015

Bolagsstämman beslutade om en utdelning på 7,5 kr per aktie, vilket innebär en utdelning om 12 600 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter under året. Avstämningsdagar för utdelningen är den 30 mars 2016, 30 juni 2016, 30 september 2016 och 30 december 2016.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Styrelsearvode har belastat resultatet utifrån beslut på årsstämman 2016. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheterna förvaltas av Fastighetspartner P & E AB. Bolaget har under året tillsatt en ny VD.

Moderbolaget

Moderbolaget är Bonäsudden Holding AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 168 (0) kr och resultat efter finansiella poster till 12 189 (-368) tkr.

Närståendetransaktioner

Det finns ett internt management-avtal mellan moderbolaget och dotterbolaget, vilket ger intäkter om 336 tkr till moderbolaget per år.

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 2017

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 13:00 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

2017-02-27	Bokslutskommuniké och Årsredovisning 2016
2017-04-04	Årsstämma 2017

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	Sept 14- Dec 15	Sep 14- Jun 15	Jan 16- Jun 16
Hysesintäkter	22 933	3 202	19 885
Driftskostnader och underhåll	-7 233	-710	-7 510
Fastighetsskatt	-423	-63	-364
Driftsöverskott	15 277	2 429	12 011
Administrationskostnader**	-18 622	-787	-1 806
Finansiella intäkter	372	0	0
Finansiella kostnader	-5 417	-746	-4 649
Förvaltningsresultat	-8 390	896	5 556
<i>Värdetförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	-	-	-
Resultat före skatt	-8 390	896	5 556
Skatt	-	-	100
Årets resultat	-8 390	896	5 455
Övrigt totalresultat	-	-	-
Totalresultat för perioden	-8 390	896	5 455
Resultat per aktie, SEK	-5,0	0,5	3,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680	1 680	1 680

* Kolumnen för jämförelseperioden 26 sept 2014 – 30 jun 2015 samt 26 sept 2014 – 31 dec 2015 påverkas av att fastigheterna förvärvades först under slutet av maj 2015.

** Av administrationskostnader september 2014 – december 2015 avser ca 16 mkr uppstartskostnader av engångskaraktär.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

TSEK				
Tillgångar	2015-12-31	2015-06-30	2016-06-30	
Förvaltningsfastigheter	518 094	516 082	518 094	
Inventarier, verktyg och installationer	181	201	161	
Summa anläggningstillgångar	518 274	516 283	518 255	
Uppskjuten skattefordran	-	-	1 293	
Kundfordringar	199	2 233	1 058	
Aktuella skattefordringar	1 166	-	2 366	
Övriga kortfristiga fordringar	3 069	908	809	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56	173	970	
Likvida medel	22 771	32 351	20 897	
Summa omsättningstillgångar	27 261	35 664	27 394	
Summa tillgångar	545 535	551 947	545 649	
Eget kapital och skulder				
Eget kapital	159 610	168 896	152 465	
Totalt eget kapital	159 610	168 896	152 465	
Avsättning uppskjuten skatt	-	-	1 393	
Upplåning	371 495	372 000	371 540	
Summa långfristiga skulder	371 495	372 000	372 933	
Leverantörsskulder	317	2 579	1 596	
Övriga kortfristiga skulder	612	5	9 991	
Upplupna kostnader	13 502	8 467	8 663	
Summa skulder	385 925	383 051	393 183	
Summa eget kapital och skulder	545 535	551 947	545 649	

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

TSEK	Sept 14 – Dec 15	Sep 14 –Jun 15	Jan 16 – Jun 16
Driftsöverskott	15 277	2 479	12 001
Ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-
Administrationskostnader	-18 622	-787	-1 806
Erhållen ränta	372	-	-
Erlagd ränta	-5088	-746	- 4 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-8 061	946	5 546
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar	-199	-2 233	-859
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-4 291	-908	1 346
Ökning/minskning av leverantörsskulder	317	2 579	1 280
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	13 279	8 049	-6 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 046	8 433	1 276
<i>Investeringsaktiviteter</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-518 274	-516 082	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-518 274	-516 082	0
<i>Finansieringsverksamhet</i>			
Bildande av bolag	500	500	-
Nedsättning	-500	-500	-
Nyemission	168 000	168 000	-
Upptagande av lån	372 000	372 000	-
Utdelning	-	-	-3 150
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	540 000	540 000	-3 150
Periodens kassaflöde	22 771	32 351	-1 874
Likvida medel vid räkenskapsårets början	0	0	22 771
Likvida medel vid årets slut	22 771	32 351	20 897

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
Eget kapital den 26 september 2014	-	-	-	-
Totalresultat för perioden			-8 390	-8 390
Totalresultat för perioden	-	-	-8 390	-8 390
Transaktioner med aktieägarna				
Bildande av bolaget	500	-		500
Nedsättning av aktiekapital	-500			-500
Nyemission	1 680	166 320		168 000
Summa eget kapital per den 31 december 2015	1 680	166 320	-8 390	159 610
Totalresultat för perioden			5 455	5 455
Transaktioner med aktieägarna				
Utdelning			-12 600	-12 600
Summa eget kapital per den 30 juni 2016	1 680	166 320	-15 535	152 465

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	Sept 14- Dec 15	Jan 15- Jun 16	Jan 16- Jun 16
Nettoomsättning	-	-	168
Administrationskostnader	-1 150	-368	-579
Rörelseresultat	-1 150	-368	-411
Finansiella intäkter	0	-	12 600
Finansiella kostnader	-0	-	-
Resultat före skatt	-1 150	-368	12 189
Bokslutsdispositioner	2 850	-	3 788
Skatt	-	-	1 269
Årets resultat	1 700	-368	17 245

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK			
Tillgångar	2015-12-31	2015-06-30	2016-06-30
Andelar i dotterbolag	153 363	150 050	153 363
Summa finansiella anläggningstillgångar	153 363	150 050	153 363
Uppskjuten skattefordran	-	-	1 269
Fordringar hos koncernföretag	3 320	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 930	1 000	13 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	-	57
Summa omsättningstillgångar	6 270	1 000	14 717
Likvida medel	464	16 915	5 050
Summa tillgångar	160 097	167 965	173 132
Eget kapital och skulder			
	2015-12-31	2015-06-30	2016-06-30
Aktiekapital	1 680	1 680	1 680
Fritt eget capital	157 176	165 952	161 822
Eget capital	158 856	167 632	163 502
Kortfristiga skulder	1 240	333	9 630
Summa	160 097	167 965	173 132

Generell information och redovisningsprinciper

Bonäsudden Holding AB (publ) med organisationsnummer 556984-4557 är ett publikt aktieföretag 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 2015.

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.

Halvårsrapporten för Bonäsudden Holding AB (publ) har godkänds av styrelsen.

Halvårsrapporten har inte reviderats.

Stockholm den 25 augusti 2016
Bonäsudden Holding AB (publ)
Organisationsnummer 556984-4557

Lennart Låftman Nils Kuylenstierna Per-Åke Agnevik Åsa Mossberg /Åsa Ohlström
Styrelseordförande Styrelseledamot Styrelseledamot Styrelseledamot Verkställande direktör

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

(Driftöverskott + administrationskostnader + finansiella intäkter) / Räntekostnader

Soliditet

Eget kapital / Balansomslutningen