

BONÄSUDDEN

HOLDING AB

Bokslutskommuniké 2015

Bonäsudden Holding AB (publ)
556984-4557
a company managed by Pareto Business Management AB

Mattias Mattsson VD
mattias.mattsson@bonasudden.se

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 20 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 20 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 Wildecos är Certified Adviser till bolaget. Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North sedan den 3 juli 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North sedan den 3 juli 2015.
- Koncernen har köpt 20 fastigheter i Linköping med omnejd under 2015.
- Bolaget har genomfört en nyemission om 168 mkr för att finansiera förvärvet.
- Ett kreditavtal med SBAB har tecknats under året på 372 mkr.
- Dotterbolaget Bonäsudden Fastighets AB genomförde en fusion av sitt dotterbolag Bonäsudden Fastighets 2 AB den 14 september 2015.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 7,5 kr per aktie för räkenskapsåret 2014-09-26 – 2015-12-31 med utbetalning kvartalsvis om 1,875 kr per aktie.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 26 september 2014 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades under 2015. Historiska jämförelsetal för tidigare perioder saknas därmed.

	26 sept 2014 - 31 dec 2015
Hyresintäkter, (tkr)	22 933
Driftnetto, (tkr)	15 277
Förvaltningsresultat, (tkr)	-8 390
Resultat före skatt, (tkr)	-8 390
Räntetäckningsgrad, ggr	-1,48
Totala tillgångar, (tkr)	545 535
Eget kapital	159 610
Likvida medel	22 771
Skuldsättningsgrad, %	70 %
Marknadsvärde fastigheterna, (tkr)	518 094
Eget kapital per aktie, (SEK)	95
Resultat per aktie, (SEK)	-5
Antal utestående aktier (stycken)	1 680 000

Marknadsanalys

Styrelsen har identifierat Savills som en pålitlig källa för relevant marknadsinformation. För 2015 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 befolkning 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.

Genomsnittlig grundhyra under 2014 för det största kommunala bostadsbolaget var enligt årsredovisningen 983 kr/kvm men skillnaderna är stora beroende på läge och värdeår. Uthyrningsgraden under 2014 var 100 %. Hysesökningen för Stångåstaden bostadsbestånd var ca 1,2 % från föregående år.

Source: Savills

Kommentarer till den finansiella utvecklingen, koncernen 2015

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter för året uppgick till 22 933 tkr.

Resultat

Driftöverskott uppgick till 15 277 tkr och resultat före skatt till -8 390 tkr.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 1 046 tkr, kassaflöde från investeringsverksamheten var -518 274 tkr på grund av förvärv av dotterbolag och kassaflöde från finansieringsverksamheten var 540 000 tkr hänförligt till upptagande av lån samt nyemission. Periodens kassaflöde uppgick till 22 771 tkr.

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Två oberoende fastighetsvärderare har bedömt fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2015. Bokfört värde i koncernen motsvarar bedömt marknadsvärde och uppgår per den 31 december 2015 till 518 094 tkr. Investeringar har skett under året med 1 235 tkr.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2015 till 159 610 tkr vilket ger en soliditet på 29 %.

Finansiering

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

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North från den 3 juli 2015. Bolaget hade 126 registrerade aktieägare per den 31 december 2015. Antal utestående aktier per den 31 december 2015 uppgår till 1 680 000 stycken. Bolagets Certified Adviser är Wildecos Ekonomisk Information AB.

Utdelning avseende 2015

Styrelsen föreslår en utdelning om 7,5 kr per aktie till bolagsstämman, vilket innebär en utdelning om 12 600 tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med likvärdig storlek på utdelningen vilket ger 1,875 kr per aktie. Avstämningsdagar för utdelningen blir den 30 mars 2016, 30 juni 2016, 30 september 2016 och 30 december 2016.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2015. Styrelsearvode har belastat resultatet utifrån beslut på årsstämman 2015. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheterna förvaltas av Fastighetspartner P & E AB.

Moderbolaget

Moderbolaget är Bonäsudden Holding AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 0 kr och resultat efter finansiella poster till -1 150 tkr. Periodens kassaflöde uppgick till 464 tkr.

Närstående transaktioner

Pareto Business Management AB var ägare till moderbolaget innan emissionen genomfördes. Under året har försäljning av tjänster skett av Pareto Securities AB, ett bolag som ingår i samma koncern som Pareto Business

Management AB, till ett belopp om 13 396 tkr.

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 kl. 11:00 den 23 mars 2016. Kallelse publiceras på www.bonasudden.se. Årsredovisning för 2015 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 24 februari 2016. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

Finansiell kalender

2016-02-24	Årsredovisning 2015
2016-03-23	Årsstämma 2016
2016-08-25	Halvårsrapport 2016

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	Sept 14- Dec 15
Hysesintäkter	22 933
Driftskostnader och underhåll	-7 233
Fastighetsskatt	-423
Driftsöverskott	15 277
Administrationskostnader*	-18 622
Finansiella intäkter	372
Finansiella kostnader	-5417
Förvaltningsresultat	-8 390
<i>Värdoförändringar</i>	
Fastigheter, orealiserade	-
Resultat före skatt	-8 390
Skatt	-
Årets resultat	-8 390
Övrigt totalresultat	-
Totalresultat för perioden	-8 390
Resultat per aktie, SEK	-5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 680

* Av administrationskostnader avser ca 16 mkr uppstartskostnader av engångskaraktär.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

TSEK	
Tillgångar	2015-12-31
Förvaltningsfastighet	518 094
Inventarier, verktyg och installationer	181
Summa anläggningstillgångar	518 274
Kundfordringar	199
Aktuella skattefordringar	1 166
Övriga kortfristiga fordringar	3 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56
Likvida medel	22 771
Summa omsättningstillgångar	27 261
Summa tillgångar	545 535
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	159 610
Totalt eget kapital	159 610
Upplåning	371 495
Summa långfristiga skulder	371 495
Leverantörsskulder	317
Övriga kortfristiga skulder	612
Upplupna kostnader	13 502
Summa skulder	385 925
Summa eget kapital och skulder	545 535

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

TSEK	Sept 14 - Dec 15
Driftsöverskott	15 277
Ej kassaflödespåverkande poster	-
Administrationskostnader	-18 622
Erhållen ränta	372
Erlagd ränta	-5088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-8 061
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av kundfordringar	-199
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-4 291
Ökning/minskning av leverantörsskulder	317
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	13 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 046
<i>Investeringsaktiviteter</i>	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-518 274
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-518 274
<i>Finansieringsverksamhet</i>	
Bildande av bolag	500
Nedsättning	-500
Nyemission	168 000
Upptagande av lån	372 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	540 000
Årets kassaflöde	22 771
Likvida medel vid räkenskapsårets början	0
Likvida medel vid årets slut	22 771

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

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	Sept 14- Dec 15
Nettoomsättning	-
Administrationskostnader	-1 150
Rörelseresultat	-1 150
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader	-0
Resultat före skatt	-1 150
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	2 850
Årets resultat	1 700

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	2015-12-31
Tillgångar	2015-12-31
Andelar i dotterbolag	153 363
Summa finansiella anläggningstillgångar	153 363
Fordringar hos koncernföretag	3 320
Övriga kortfristiga fordringar	2 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20
Summa omsättningstillgångar	6 270
Likvida medel	464
Summa tillgångar	160 097
Eget kapital och skulder	12/31/2015
Aktiekapital	1 680
Fritt eget kapital	157 176
Eget kapital	158 856
Kortfristiga skulder	1 240
Summa	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. Det här är koncernens och bolagets första räkenskapsår som omfattar perioden 2014-09-26 - 2015-12-31 varför jämförelseperiod inte finns. 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.

Bokslutskommunikén för Bonäsudden Holding AB (publ) godkändes på styrelsesammanträdet den 23 februari 2016.

Bokslutskommunikén har inte reviderats.

Stockholm den 23 februari 2016
Bonäsudden Holding AB (publ)
Organisationsnummer 556984-4557

Lennart Låftman Nils Kuylenstierna Per-Åke Agnevik Åsa Mossberg /Mattias Mattson
Styrelseordförande Styrelseledamot Styrelseledamot Styrelseledamot VD

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

(Resultat före skatt + finansiella intäkter) / Räntekostnader