

Bosjö Fastigheter AB (publ)

Bokslutskommuniké 2016

Bosjö Fastigheter AB (publ)
559042-6259

Jacob Anderlund + 46 8 402 53 84
jacob.anderlund@paretosec.com

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

För mer information gällande Bosjö Fastigheter AB (publ), vänligen besök www.bosjofastigheter.se

BOSJÖ FASTIGHETER AB

Bosjö Fastigheter AB i korthet

Bosjö Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag som sedan april 2016 indirekt äger fastigheten Vindtyget 1 utanför Borås. Fastigheten omfattar ca 94 000 kvadratmeter uthyrbar area och består av Ellos huvudkontor och nordiska centrallager. Ellos AB som är enda hyresgästen har tecknat två hyresavtal, ett avseende kontorsytan och ett för lagerytan, vilka löper till och med 2032-10-31 respektive 2030-10-31. Bosjö Fastigheters främsta syfte kommer vara att äga och förvalta fastigheten. Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 25 maj 2016.

Bolagets VD är Jacob Anderlund och förvaltas av Pareto Business Management AB och H2M Fastighetsteknik AB som teknisk förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 25 maj 2016.
- Koncernen har genom bolagsförvärv köpt en fastighet utanför Borås.
- Bolaget har genomfört en nyemission om 222 MSEK för att finansiera förvärvet.
- Koncernen har under året upptagit nya lån om 518 MSEK.
- Dotterbolaget Bosjö Fastigheter 1 AB är i en pågående fusion med Bosjö Vindtyget 1 AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets slut kommer fusionen mellan Bosjö Fastigheter 1 AB och Bosjö Vindtyget 1 AB att slutföras. Bosjö Vindtyget 1 AB är det övertagande bolaget.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 17 december 2015 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades under april 2016. Historiska jämförelsetal för tidigare perioder saknas därmed.

	17 dec 2015 - 30 jun 2016*
Hysesintäkter, (TSEK)	7 932
Driftnetto, (TSEK)	7 448
Förvaltningsresultat, (TSEK)	-957
Resultat före skatt, (TSEK)	-957
Totala tillgångar, (TSEK)	763 814
Eget kapital	216 037
Likvida medel	42 546
Marknadsvärde fastigheten, (TSEK)	704 934
Eget kapital per aktie, (SEK)	97
Resultat per aktie, (SEK)	2,7
Antal utestående aktier (stycken)	2 220 000
Skuldsättningsgrad	2,54
Räntetäckningsgrad	0,67
Soliditet	28 %
Belåningsgrad	63 %
Skuldtjänstekvot	0,67

*Gäller för perioden 17 december 2015 till 30 juni 2016, dock avser intäkterna enbart tidpunkten från förvärv 29 april 2016.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

Kommentarer till den finansiella utvecklingen, för koncernen per 30 juni 2016

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 7 932 TSEK.

Resultat

Driftöverskott uppgick till 7 448 TSEK och resultat före skatt till -957 TSEK.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 17 933 TSEK, kassaflöde från investeringsverksamheten var -701 481 TSEK på grund av bolagsförvärv och kassaflöde från finansieringsverksamheten var 726 095 TSEK hänförligt till upptagande av lån samt nyemission. Periodens kassaflöde uppgick till 42 546 TSEK.

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Fastigheten förvärvades 29 april 2016 till ett värde som överenskommits mellan två parter som är oberoende av varandra. Det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen ligger därför till grund för det verkliga värdet om 704 MSEK. Eftersom inga väsentliga förändringar har skett i marknaden, eller avseende fastigheten sedan förvärvstidpunkten, anses ingen väsentlig värdeförändring ha skett per 30 juni 2016.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 juni 2016 till 216 037 TSEK vilket ger en soliditet på 28 %.

Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheten upptog koncernen 518 MSEK i extern finansiering. Räntekostnader uppgår till 2 924 TSEK för perioden. Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkor. Första referensperioden (den period som kreditavtalens villkor skall vara uppfyllda) börjar 1 juli 2016 och slutar 30 juni 2017.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på AktieTorget från den 25 maj 2016. Bolaget hade 163 registrerade aktieägare per den 30 juni 2016. Antal utestående aktier per den 30 juni 2016 uppgår till 2 220 000 stycken.

Utdelning avseende 2016

Styrelsen föreslår till bolagsstämman en utdelning om 9,50 kr per aktie, vilket blir en total utdelning om 21 090 TSEK. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2016. Styrelsearvode har belastat resultatet utifrån beslut på årsstämman 2016. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheten förvaltas av H2M Fastighetsteknik AB.

Moderbolaget

Moderbolaget är Bosjö Fastigheter AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 245 TSEK och resultat efter finansiella poster till -789 TSEK.

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 14 800 TSEK.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader då fastigheten är uthyrd på triple net-avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten.

Redovisningsprinciper

Bosjö Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen och två kvartalsredogörelser.

Revision

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

Årsstämma

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 10:00 den 4 oktober 2016 i Pareto Business Managements lokaler, Berzelii Park 9, Stockholm. Kallelse publiceras på www.bosjofastigheter.se. Årsredovisning för 2016 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 29 augusti 2016. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

Finansiell kalender

04/10/2016

Årsstämma 2016

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

TSEK	17 dec 2015- 30 juni 2016
Hysesintäkter	7 932
Driftskostnader och underhåll	-239
Fastighetsskatt	-245
Driftsöverskott	7 448
Administrationskostnader	-7 177
Finansiella intäkter	1 696
Finansiella kostnader	-2 924
Förvaltningsresultat	-957
<i>Värdetförändringar</i>	
Fastigheter, orealiserade	-
Resultat före skatt	-957
Skatt	7 039
Årets resultat	6 082
Övrigt totalresultat	-
Totalresultat för perioden	6 082
Resultat per aktie, SEK	2,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 237

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

TSEK	30 juni 2016
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	704 934
Uppskjutna skattefordringar	3 708
Summa anläggningstillgångar	708 642
Övriga kortfristiga fordringar	10 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 043
Likvida medel	42 546
Summa omsättningstillgångar	55 172
Summa tillgångar	763 814
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	216 037
Totalt eget kapital	216 037
Upplåning	516 140
Uppskjutna skatteskulder	122
Summa långfristiga skulder	516 262
Leverantörsskulder	16 806
Aktuella skatteskulder	4 357
Övriga kortfristiga skulder	1 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 984
Summa skulder	547 777
Summa eget kapital och skulder	763 814

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

TSEK	17 dec 2015- 30 jun 2016
Driftsöverskott	7 448
Ej kassaflödespåverkande poster	-
Administrationskostnader	-7 177
Erhållen ränta	1 696
Erlagd ränta	-2 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-957
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>	
Ökning/minskning av kundfordringar	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-12 313
Ökning/minskning av leverantörsskulder	16 806
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	14 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 933
<i>Investeringsaktiviteter</i>	
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-701 481
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-701 481
<i>Finansieringsverksamhet</i>	
Bildande av bolag	500
Nedsättning	-500
Nyemission	222 000
Emissionskostnader	-12 045
Upptagande av lån	516 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	726 095
Årets kassaflöde	42 546
Likvida medel vid årets början	0
Likvida medel vid årets slut	42 546

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
Eget kapital 17 dec 2015	-	-	-	-
Totalresultat för perioden			6 082	6 082
Totalresultat för perioden	-	-	6 082	6 082
Transaktioner med aktieägarna				
Bildande av bolaget	500	-		500
Nedsättning av aktiekapital	-500			-500
Nyemission	2 220	207 735		209 955
Summa eget kapital 30 juni 2016	2 220	207 735	6 082	216 037

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	17 dec 2015- 30 jun 2016
Nettoomsättning	245
Administrationskostnader	-1 034
Rörelseresultat	-789
Resultat före skatt	-789
Skatt på årets resultat	2 823
Årets resultat	2 034

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

TSEK	30 juni 2016
Tillgångar	30 juni 2016
Andelar i dotterbolag	225 730
Uppskjutna skattefordringar	2 823
Summa finansiella anläggningstillgångar	228 553
Fordringar hos koncernföretag	306
Övriga kortfristiga fordringar	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	350
Summa omsättningstillgångar	969
Likvida medel	27 680
Summa tillgångar	257 201
Eget kapital och skulder	30 juni 2016
Aktiekapital	2 220
Fritt eget kapital	209 769
Eget kapital	211 989
Leverantörsskulder	16 784
Skulder till koncernföretag	28 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	292
Summa kortfristiga skulder	45 212
Summa eget kapital och skulder	257 201

BOSJÖ FASTIGHETER AB

Generell information och redovisningsprinciper

Bosjö Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559042-6259 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 ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Vindtyget 1 i Borås.

Bosjö Fastigheter AB (publ) bildades den 17 december 2015. Det här är koncernens och bolagets första räkenskapsår som omfattar perioden 17 december 2015 till 30 juni 2016 varför jämförelseperiod inte finns. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2015/2016.

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 Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 augusti 2016.

Bokslutskommunikén har inte reviderats.

Stockholm den 29 augusti 2016
Bosjö Fastigheter AB (publ)
Org.nr: 559042-6259

Ragnar Boman
Styrelseordförande

Jussi Nyman
Styrelseledamot

Jacob Anderlund
VD

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

BOSJÖ FASTIGHETER AB

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Totala skulder / Eget kapital

Räntetäckningsgrad

(Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital / Balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut / Fastighetens marknadsvärde

Skuldtjänstekvot

Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader + Amorteringar)