

BOSJÖ
FASTIGHETER AB (publ)

Delårsrapport juli 2018 - september
2018

BOSJÖ FASTIGHETER AB

FÖRSTA KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 944 tkr (11 337)
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 11 458 tkr (10 861)
- Periodens resultat uppgick till 7 594 tkr (4 615).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning och resultatutveckling. Bolagets fastighet är fullt uthyrd med lång återstående avtalstid med Ellos AB som enda hyresgäst. För fastigheten och byggnaderna planeras inga väsentliga förändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Bolaget refinansierade den 3 juli 2018 ett juniorlån om 74 miljoner. Bolaget har gjort en engångsamortering om 7 miljoner samt träffat överenskommelse med Swedbank om att utöka bolagets kreditfacilitet med 67 miljoner kronor. Refinansieringen har genomförts för att bolaget har erhållit mer fördelaktiga räntevillkor vilka beräknas medföra en minskad räntekostnad om cirka 3,6 miljoner kronor per år. Efter genomförd refinansiering ökar bolagets amortering med cirka 3,2 miljoner kronor.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul - sep 18	Jul - sep 17
Hysesintäkter	11 944	11 337
Driftnetto	11 458	10 861
Förvaltningsresultat	8 314	6 655
Resultat per aktie, kr	3,4	2,1
EPRA NAV per aktie	141,1	120,6
Marknadsvärde fastigheten	794 000	751 000
Antal utestående aktier, st	2 220	2 220
Avkastning på eget kapital, %	10,6	7,3
Överskottsgrad, %	95,9	95,8
Belåningsgrad, %	63,1	68,2
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	2,8
Soliditet, %	34,8	32,0
Skuldsättningskvot, ggr*	1,0	2,1
Fastigheternas direktavkastning, %	5,8	5,8

*Skuldsättningskvot jul-sep 2018 påverkad av extra amortering av engångskaraktär under perioden i samband med refinansiering av det externa lånet

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

BOSJÖ FASTIGHETER AB I KORTHET

Bosjö Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som sedan 29 april 2016 indirekt äger fastigheten Vindyget 1 i Viareds företagspark i Borås. Fastigheten omfattar cirka 94 000 kvadratmeter uthyrbar area för Ellos Groups huvudkontor och nordiska distributionscentral. Ellos är enda hyresgäst och har tecknat två hyresavtal, ett för kontorslokaler och ett för distributionslokaler. Avtalen löper till och med 2032-10-31 respektive 2030-10-31. Koncernens främsta syfte är att äga, förvalta och utveckla fastigheten.

Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med en fullt uthyrt fastighet.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern och oberoende marknadsvärdering som inhämtas årligen. Fastigheten värderades till 794 000 tkr per 30 juni 2018. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 30 juni 2019 för bolagets fastighet.

FINANSIERING

Koncernen har lån hos Swedbank som per 30 september 2019 uppgick till 501 010 tkr (512 245). Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021. Koncernen amorterar 7 620 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 2 750 tkr (3 786).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid årets utgång 1 329 aktieägare.

Årsstämman 2018 beslutade om en utdelning på 9,52 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 21 134 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 8 oktober 2018 samt kommer att vara den 20 december 2018, 29 mars 2019 samt 28 juni 2019.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte några anställda. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolidering.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrd med ett så kallat "triple-net" avtal. Det innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader för fastigheten, även för underhåll, utbyten och myndighetskrav. Bolaget svarar för fastighetsförsäkring.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheten 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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 18	Jul - sep 17
Hysesintäkter	11 944	11 337
Drift- och underhållskostnader	-70	-49
Fastighetsskatt	-417	-427
Driftnetto	11 458	10 861
Administrationskostnader	-390	-420
Finansiella kostnader	-2 754	-3 786
Förvaltningsresultat	8 314	6 655
<i>Värdeförändringar</i>		
Räntederivat, orealiserade*	-	-2 576
Resultat före skatt	8 314	4 079
Skatt	-719	536
Periodens resultat	7 594	4 615
Resultat per aktie, SEK	3,40	2,10
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220

*Resultat efter skatt för kvartal 1 2017 påverkas av orealiserad värdenedgång på räntederivat

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30-sep-18	30-jun-18
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	794 000	794 000
Summa anläggningstillgångar	794 000	794 000
Övriga kortfristiga fordringar	2 556	3 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 572	9 378
Likvida medel	26 349	34 410
Summa omsättningstillgångar	37 478	47 435
SUMMA TILLGÅNGAR	831 478	841 435
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	289 671	282 077
Totalt eget kapital	289 671	282 077
Upplåning	492 542	503 590
Uppskjutna skatteskulder	23 612	22 960
Finansiella derivat	-	1 523
Summa långfristiga skulder	516 154	528 073
Leverantörsskulder	67	1 725
Aktuella skatteskulder	898	-
Övriga kortfristiga skulder	7 620	12 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 068	16 977
Summa kortfristiga skulder	25 653	31 285
Summa skulder	541 806	559 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	831 478	841 435

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 18	Jul – sep 17
Resultat efter finansiella poster	8 314	4 079
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	333	1 539
Betald skatt	1 117	-308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 530	5 310
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	871	5 310
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 658	1 112
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 410	-223
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 333	11 509
<i>Investeringsaktiviteter</i>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Refinansiering långfristig skuld	-5 284	-
Utdelning	-	-5 261
Amortering	-8 110	-1 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 394	-6 371
Periodens kassaflöde	-8 061	5 138
Likvida medel vid periodens början	34 410	18 684
Likvida medel vid periodens slut	26 349	23 822

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 18	Jul - sep 17
Nettoomsättning	126	124
Administrationskostnader	-390	-353
Rörelseresultat	-264	-229
Resultat före skatt	-264	-229
Periodens resultat	-264	-229

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2018	30 jun 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Övriga kortfristiga fordringar	-	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	286	481
Summa omsättningstillgångar	286	598
Likvida medel	917	6 797
SUMMA TILLGÅNGAR	226 941	233 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	219 470	219 734
Eget kapital	221 690	221 954
Leverantörsskulder	53	618
Skulder till koncernföretag	4 884	5 042
Övriga kortfristiga skulder	313	5 519
Summa kortfristiga skulder	5 251	11 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	226 941	233 133

ALLMÄN INFORMATION

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 dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, förvalta och utveckla bolagets fastighet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bosjö Fastigheter 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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Bosjö Fastigheter AB årsredovisning 2017-2018, sidorna 12-18.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2017-2018.

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

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.

Delårsrapporten för Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 21 november 2018.

Stockholm den 21 november 2018
Bosjö Fastigheter AB (publ)
Org.nr: 559042-6259

Elin Lydahl
Styrelseordförande

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Urban Ehrenborg
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Bosjö Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 november 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-02-26 Halvårsrapport
2019-05-23 Delårsrapport

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, VD
Tel: + 46 8 402 53 87
Mail: ulf.attebrant@paretosec.com

Anna Karnöskog, Business Manager
Mail: anna.karnoskog@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 91

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

Organisationsnummer: 559042-6259
Hemsida: www.bosjofastigheter.se