

B O S J Ö

F A S T I G H E T E R A B (p u b l)

H a l v v å r s r a p p o r t j u l i 2 0 1 8 - d e c e m b e r
2 0 1 8

BOSJÖ FASTIGHETER AB

ANDRA KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 951 (11 765) tkr
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 11 453 (11 725) tkr
- Periodens resultat uppgick till 7 723 (7 651) tkr

HALVÅRET JULI – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 23 895 (23 529) tkr
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 22 910 (22 593) tkr
- Periodens resultat uppgick till 16 086 (11 730) tkr

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 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 Vindtyget 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.

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	20180701	*20170701	20181001	20171001
	-20181231	-20171231	-20181231	-20171231
Hysesintäkter	23 895	23 529	11 951	11 765
Driftnetto	22 910	22 593	11 453	11 725
Förvaltningsresultat	16 086	11 730	7 773	7 651
Resultat per aktie, kr	6,9	5,3	3,5	3,4
EPRA NAV per aktie	135,1	113,9	135,1	113,9
Marknadsvärde fastigheten	794 000	751 000	794 000	751 000
Antal utestående aktier, st	2 220	2 220	2 220	2 220
Avkastning på eget kapital, %	11,0	9,5	10,9	12,3
Överskottsgrad, %	95,9	96,0	95,8	96,2
Belåningsgrad, %	61,9	68,1	61,9	68,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,9	3,5	3,0
Soliditet, %	33,4	30,5	33,4	30,5
Skuldsättningskvot, ggr	1,4	2,2	2,2	1,9
Fastigheternas direktavkastning, %	5,8	6,0	5,8	6,2

**Resultat efter skatt för halvåret 2017 påverkas av en orealiserad värdenedgång på räntederivat*

BOSJÖ FASTIGHETER 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 31 december 2018 uppgick till 491 485 tkr (511 340). Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021. Koncernen amorterar 7 665 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 5 674 tkr (7 517).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid årets utgång 1 374 aktieägare.

Aktieägare:	Andel %	Antal aktier
ICA-handlarnas Förbund		
Finans AB	10,19	226 109
EOJ 1933 AB	8,11	180 000
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	6,07	134 749
AB SLL Interfinans	4,5	100 000
UBS Switzerland AG	3,98	88 300
Kerstin Lund Nyman	2,25	50 000
Volvo Pensionsstiftelse	2,25	50 000
Swedbank AS (Estonia)	2,12	47 000
Thorvald Sten Christensen	1,8	40 000
Hakon Swenson Stiftelse	1,57	34 952
Summa	42,84	951 110
Övriga	57,16	1 268 890
Totalt	100	2 220 000

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 och 20 december 2018 samt kommer att vara den 29 mars 2019 samt 28 juni 2019.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inga 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.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	20180701	20170701	20181001	20171001
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	-20181231	-20171231	-20181231	-20171231
Hysesintäkter	23 895	23 529	11 951	11 765
Drift- och underhållskostnader	-144	-82	-74	-40
Fastighetsskatt**	-841	-854	-424	-
Driftnetto	22 910	22 593	11 453	11 725
Administrationskostnader	-815	-798	-425	-371
Finansiella kostnader	-6 009	-10 065	-3 255	-3 703
Förvaltningsresultat	16 086	11 730	7 773	7 651
Resultat före skatt	16 086	11 730	7 773	7 651
Skatt	-769	-	-50	-
Periodens resultat*	15 317	11 730	7 723	7 651
Resultat per aktie, SEK	6,9	5,3	3,5	3,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

*Resultat efter skatt för halvåret 2017 påverkas av en orealiserad värdenedgång på räntederivat

** Hysesintäkter och fastighetsskatt har justerats med -427 tkr respektive + 427 tkr i jämförelseperioden 2017-10-01 - 2017-12-31, effekten på driftnetto är 0 kr.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	20181231	20180630
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	794 000	794 000
Summa anläggningstillgångar	794 000	794 000
Övriga kortfristiga fordringar	1 728	3 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 315	9 378
Likvida medel	22 867	34 410
Summa omsättningstillgångar	32 910	47 435
SUMMA TILLGÅNGAR	826 910	841 435
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	276 260	282 077
Totalt eget kapital	276 260	282 077
Upplåning	490 719	503 590
Finansiella derivat	-	1 523
Uppskjutna skatteskulder	23 662	22 960
Summa långfristiga skulder	514 381	528 073
Leverantörsskulder	505	1 725
Kortfristig del av upplåning	7 620	4 440
Övriga kortfristiga skulder	10 567	8 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 577	16 977
Summa kortfristiga skulder	36 269	31 285
Summa skulder	550 650	559 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	826 910	841 435

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

	20180701	20170701	20181001	20171001
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	-20181231	-20171231	-20181231	-20171231
Resultat efter finansiella poster	16 086	11 730	7 773	7 651
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	416	2 089	82	549
Betald skatt	-2 220	-1 838	-1 103	-1 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 282	11 981	6 752	6 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 277	9 172	3 214	3 862
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 219	439	439	-673
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 017	81	-1 415	304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 323	21 673	8 990	10 163
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	-
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Refinansiering långfristig skuld	-5 284	-	-	-
Utdelning	-10 567	-15 828	-10 567	-10 567
Amortering	-10 015	-2 220	-1 905	-1 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 866	-18 048	-12 472	-11 677
Periodens kassaflöde	-11 543	3 625	-3 482	-1 514
Likvida medel vid periodens början	34 410	18 684	26 349	23 823
Likvida medel vid periodens slut	22 867	22 309	22 867	22 309

BOSJÖ FASTIGHETER AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	20180701	20170701	20181001	20171001
<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	-20181231	-20171231	-20181231	-20171231
Nettoomsättning	252	248	126	248
Administrationskostnader	-813	-543	-423	-543
Rörelseresultat	-561	-295	-297	-295
Finansiella intäkter	21 090	21 090	21 090	21 090
Resultat före skatt	20 529	20 795	20 793	20 795
Periodens resultat	20 529	20 795	20 793	20 795

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	20181231	20180630
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Fordringar hos koncernföretag	3 076	-
Övriga kortfristiga fordringar	-	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	634	-
Summa omsättningstillgångar	3 710	598
Likvida medel	3 145	6 797
SUMMA TILLGÅNGAR	232 593	233 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	219 129	219 734
Eget kapital	221 349	221 954
Leverantörsskulder	505	618
Skulder till koncernföretag	-	5 042
Övriga kortfristiga skulder	10 456	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	283	235
Summa kortfristiga skulder	11 244	11 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	232 593	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 26 februari 2019.

Stockholm den 26 februari 2019
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 26 februari 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-05-23 Delårsrapport
2019-08-29 Bokslutskommuniké

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