

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

B o k s l u t s k o m m u n i k é j u l i 2 0 1 8 - j u n i
2 0 1 9

BOSJÖ FASTIGHETER AB

FJÄRDE KVARTALET APRIL – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 216 (11 958) tkr
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 11 693 (11 460) tkr
- Periodens resultat uppgick till 32 671 (33 428) tkr

HELÅRET JULI – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under årets uppgick till 48 327 (47 438) tkr
- Driftöverskottet under året uppgick till 46 309 (45 523) tkr
- Årets resultat uppgick till 56 355 (52 999) 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 74 000 tkr. Bolaget har gjort en engångsamortering om 7 000 tkr samt träffat överenskommelse med Swedbank om att utöka bolagets kreditfacilitet med 67 000 tkr. Refinansieringen har genomförts för att bolaget har erhållit mer fördelaktiga räntevillkor vilka

initialt medförde en minskad räntekostnad om cirka 3 600 tkr per år. Efter genomförd refinansiering ökar bolagets amortering med cirka 3 200 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Styrelsen kommer i kallelse till årsstämman föreslå till stämman att fatta beslut om att koncernen efter räkenskapsårets slut byter räkenskapsår från 0701-0630 till 0101-1231. Inga övriga 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 sista oktober 2032 respektive oktober 2030.

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>	Apr 2019- Jun 2019	Apr 2018- Jun 2018	Jul 2018- Jun 2019	Jul 2017- un 2018
Hyresintäkter	12 216	11 958	48 327	47 438
Driftnetto	11 693	11 460	46 309	45 523
Förvaltningsresultat	8 428	7 160	32 931	28 824
Resultat per aktie, kr	14,7	15,1	25,4	23,8
EPRA NAV per aktie	157,3	138,1	157,3	138,1
Marknadsvärde fastigheten	833 000	794 000	833 000	794 000
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000	2 222 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	43,4	50,4	18,8	19,9
Överskottsgrad, %	95,7	95,8	95,8	96,0
Belåningsgrad, %	59,5	64,1	59,5	64,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	2,9	4,0	2,9
Soliditet, %	36,4	33,5	36,4	33,5
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	2,3	1,8	2,3
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	5,8	5,6	5,7

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 833 000 tkr per 30 juni 2019. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 30 juni 2020 för bolagets fastighet.

FINANSIERING

Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån hos Swedbank som per 30 juni 2019 uppgick till 495 295 (509 120) tkr. Låneavtalet löper till och med 29 april 2021 och koncernen amorterar 7 665 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 2 733 (3 682) tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 380 (1 312) aktieägare.

De största aktieägarna per 30 juni 2019 var:

	Andel %	Antal aktier
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	10,19	226 129
EOJ 1933 AB	7,89	175 090
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,94	131 777
AB SLL Interfinans	4,50	100 000
Kerstin Lund Nyman	2,25	50 000
Volvo Pensionsstiftelse	2,25	50 000
Swedbank AS (Estonia)	2,03	45 000
UBS Switzerland AG	1,89	42 000
Thorvald Sten Christensen	1,80	40 000
AB Stena Metall Finans (publ)	1,67	37 000
Summa	40,41	896 996
Övriga	59,59	1 323 004
Totalt	100,00	2 220 000

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 2,38 kr per aktie per kvartal.

Detta skulle innebära 9,52 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Styrelsen föreslår emellertid vid denna årsstämma en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Om årsstämman beslutar att ändra bolagets räkenskapsår i enlighet med styrelsens förslag innebär detta, med hänsyn till att styrelsen avser att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019, att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2020.

Eftersom en årsstämma inte kan besluta om att en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslår styrelsen att denna årsstämma beslutar om två kvartalsutdelningar om 2,38 kr per aktie var, d.v.s. totalt 4,76 kr per aktie.

Vidare föreslår styrelsen att avstämningsdagarna för betalning av utdelningen blir den 7 oktober 2019 och den 27 december 2019.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	198 599 705
Årets resultat	21 090 000
	219 689 705

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	10 567 200
i ny räkning balanseras	209 122 505
	219 689 705

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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det 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 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. För bolaget tillämpas de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna först för redovisningsåret 2019–2020. I nuvarande ränteläge har de nya ränteavdragsbegränsningarna liten påverkan på Bolagets resultat.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr 2019- Jun 2019	Apr 2018- Jun 2018	Jul 2018- Jun 2019	Jul 2017- Jun 2018
Hysesintäkter	12 216	11 958	48 327	47 438
Drift- och underhållskostnader	-99	-69	-330	-205
Fastighetsskatt	-424	-429	-1 688	-1 710
Driftnetto	11 693	11 460	46 309	45 523
Administrationskostnader	-387	-618	-1 579	-1 842
Finansiella kostnader	-2 878	-3 682	-11 799	-14 857
Förvaltningsresultat	8 428	7 160	32 931	28 824
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	39 000	43 000	39 000	43 000
Räntederivat, orealiserade	-	-266	-	-2 832
Resultat före skatt	47 428	49 894	71 931	68 992
Skatt	-14 756	-16 466	-15 576	-15 993
Periodens resultat	32 672	33 428	56 355	52 999
Resultat per aktie, SEK	14,7	15,1	25,4	23,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<i>Jun 2019</i>	<i>Jun 2018</i>
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	833 000	794 000
Summa anläggningstillgångar	833 000	794 000
Övriga kortfristiga fordringar	628	3 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 650	9 378
Likvida medel	30 569	34 410
Summa omsättningstillgångar	39 847	47 435
SUMMA TILLGÅNGAR	872 847	841 435
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	317 298	282 077
Totalt eget kapital	317 298	282 077
Upplåning	487 073	503 590
Uppskjutna skatteskulder	31 910	22 960
Finansiella derivat	-	1 523
Summa långfristiga skulder	518 983	528 073
Kortfristig del av långfristig skuld	7 620	4 440
Leverantörsskulder	208	1 725
Aktuella skatteskulder	5 853	-
Övriga kortfristiga skulder	5 284	8 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 601	16 977
Summa kortfristiga skulder	36 566	31 285
Summa skulder	555 549	559 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	872 847	841 435

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr 2019- Jun 2019	Apr 2018- Jun 2018	Jul 2018- jun 2019	Jul 2017- jun 2018
Resultat efter finansiella poster	8 428	7 160	32 931	28 824
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	82	-1 792	580	404
Betald skatt	-1 089	-662	-2 718	-662
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	7 421	4 730	30 793	28 566
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-	-923	-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	854	3 678	2 725	10 671
Ökning/minskning av leverantörsskulder	208	1 536	-1 515	1 708
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3	121	-885	331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 486	9 142	31 118	41 276
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-5 283	-5 284	-21 134	-21 110
Amortering*	-1 905	-1 110	-13 825	-4 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 188	-6 394	-34 959	-25 550
Periodens kassaflöde	1 298	2 748	-3 841	15 726
Likvida medel vid periodens början	29 271	31 662	34 410	18 684
Likvida medel vid periodens slut	30 569	34 410	30 569	34 410
Betalda räntor	2 733	3 494	11 187	14 040

* Perioden 1 juli 2018 till 30 juni 2019 påverkas av den engångsamortering om 7 mkr som bolaget genomförde i samband med refinansiering av juniorlån om 74 000 tkr den 3 juli 2018.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Apr 2019- Jun 2019	Apr 2018- Jun 2018	Jul 2018- jun 2019	Jul 2017- jun 2018
Nettoomsättning	126	126	504	500
Administrationskostnader	-377	-508	-1 576	-1 357
Rörelseresultat	-251	-382	-1 072	-857
Finansiella intäkter	-	-	21 090	21 090
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	1 072	857	1 072	857
Resultat före skatt	821	475	21 090	21 090
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	821	475	21 090	21 090

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jun 2019	Jun 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Övriga kortfristiga fordringar	2	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144	6 797
Summa omsättningstillgångar	146	7 395
Likvida medel	8 070	6 322
SUMMA TILLGÅNGAR	233 954	233 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	221 910	221 954
Eget kapital	221 910	221 954
Leverantörsskulder	-	618
Skulder till koncernföretag	6 419	5 042
Övriga kortfristiga skulder	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	341	235
Summa kortfristiga skulder	12 044	11 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	233 954	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 fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU.

Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Koncernen tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Koncernen tillämpar även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter består endast av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 juli 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Ledningens bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Årets 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 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.

Bokslutskommuniké för Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 augusti 2019.

Stockholm den 29 augusti 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 denna bokslutskommuniké är sådan information som Bosjö Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 augusti 2019.

INFORMATION OM ÅRSREDOVININGEN

Årsredovisningen, revisionsberättelsen, samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande och styrelsens förslag till ändrad bolagsordning kommer senast den 6 september 2018 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress c/o Pareto Securities AB, Berzelii Park 9, P.O. Box 7415, 103 91 Stockholm, på bolagets webbplats www.bosjofastigheter.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-10-03 Bolagsstämma, i Stockholm
2019-11-22 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