

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 9 -
d e c e m b e r 2 0 1 9

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 261 (11 951) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 666 (11 453) tkr
- Periodens resultat uppgick till 20 495 (7 723) tkr

HALVÅRET JULI – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under årets uppgick till 24 613 (23 895) tkr
- Driftnetto under året uppgick till 23 332 (22 593) tkr
- Årets resultat uppgick till 28 744 (15 317) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten utvecklas som planerat med stabil tillväxt av hyresintäkter och därmed ökat fastighetsvärde och minskad belåningsgrad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Bolagets fastighet värderades av en oberoende värderare vid utgången av räkenskapsåret till 850 000 tkr, en ökning med 2,04 % jämfört med föregående värdering.

Koncernen har under året bytt räkenskapsår till kalenderår.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt 2019- dec 2019	Okt 2018- dec 2018	Jul 2019- dec 2019*	Jul 2018- dec 2018
Hysesintäkter	12 261	11 951	24 613	23 895
Driftnetto	11 666	11 453	23 332	22 910
Förvaltningsresultat	8 228	7 773	16 558	16 086
Resultat per aktie, kr	9,2	3,5	12,9	6,9
EPRA NAV per aktie	165,9	135,1	165,9	135,1
Marknadsvärde fastigheten	850 000	794 000	850 000	794 000
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 222 000
Avkastning på eget kapital, %	24,8	10,9	17,6	11,0
Överskottsgrad, %	95,1	95,8	94,8	95,8
Belåningsgrad, %	57,8	61,9	57,8	61,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,5	4,0	3,9
Soliditet, %	37,8	33,4	37,8	33,4
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	2,2	2,4	1,4
Fastigheternas direktavkastning, %	5,5	5,8	5,5	5,8

*Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31

Det innebär att räkenskapsår 2019-07-01 – 2019-12-31 endast omfattar sex månader.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

BOSJÖ FASTIGHETER AB I KORTHET

Bosjö Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som äger en logistik- och kontorsfastighet i Viareds företagspark i Borås.

Fastigheten omfattar ca 94 000 kvadratmeter uthyrbar area som i sin helhet hyrs av Ellos AB för Ellos Groups huvudkontor och nordiska distributionscenter. Ellos Group är ett ledande nordisk e-handelsföretag som omfattar Ellos, Jotex, Stayhard och Homeroom. Huvudägare är den Beneluxbaserade modekoncernen FNG NV.

Bosjö Fastigheter AB (publ) bildades i december 2015 och äger och förvaltar fastigheten genom dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB, som förvärvades den 29 april 2016. Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med en fullt uttyrd 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 850 000 tkr per 31 december 2019. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 31 december 2020 för bolagets fastighet.

FINANSIERING

Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån hos Swedbank som per 31 december 2019 uppgick till 491 485 (495 295) tkr. Låneavtalet löper till och med 29 april 2021 och koncernen amorterar 7 620 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 5 573 (11 187) tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 445 (1 380) aktieägare.

De största aktieägarna per 31 december 2019 var:

	Andel %	Antal aktier
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	10,14	225 000
EOJ 1933 AB	7,89	175 090
Avanza Pension	6,10	135 408
AB SLL Internfinans	4,50	100 000
Lundh Nyman, Kerstin	2,25	50 000
Volvo Pensionsstiftelse	2,25	50 000
Swedbank AS (Estonia)	2,03	45 000
Nordnet Pensionsförsäkring	2,02	44 931
UBS Switzerland AG, W8IMY	1,89	42 000
Christensen, Thorvald Sten	1,80	40 000
Summa	40,87	907 429
Övriga	59,13	1 312 571
Totalt	100,00	2 220 000

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Inför årsstämman den 3 april 2020 föreslår styrelsen en utdelning om 9,52 kr per aktie, vilket innebär totalt 21 134 tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2,38 kr per aktie betalas, således totalt 5 284 tkr. Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 7 april 2020, 30 juni 2020, 30 september 2020 och 30 december 2020.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	209 122 505
Årets resultat	10 545 000
	219 667 505

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	21 134 400
i ny räkning balanseras	198 533 105
	219 667 505

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. De nya reglerna har inte någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2019- dec 2019	Okt 2018- dec 2018	Jul 2019- dec 2019	Jul 2018- dec 2018
Hysesintäkter	12 261	11 951	24 613	23 895
Drift- och underhållskostnader	-126	-74	-252	-144
Fastighetsskatt	-469	-424	-1 029	-841
Driftnetto	11 666	11 453	23 332	22 910
Administrationskostnader	-520	-425	-922	-815
Finansiella kostnader	-2 918	-3 255	-5 852	-6 009
Förvaltningsresultat	8 228	7 773	16 558	16 086
<i>Värdoförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	17 000	-	17 000	-
Resultat före skatt	25 228	7 773	33 558	16 086
Skatt	-4 733	-50	-4 814	-769
Periodens resultat	20 495	7 723	28 744	15 317
Resultat per aktie, SEK	9,2	3,5	12,9	6,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2019	30 jun 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	850 000	833 000
Summa anläggningstillgångar	850 000	833 000
Kundfordringar	43	-
Övriga kortfristiga fordringar	710	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 728	8 650
Likvida medel	29 118	30 569
Summa omsättningstillgångar	37 599	39 847
SUMMA TILLGÅNGAR	887 599	872 847
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	335 474	317 298
Totalt eget kapital	335 474	317 298
Upplåning	483 427	487 073
Uppskjutna skatteskulder	32 915	31 910
Summa långfristiga skulder	516 342	518 983
Kortfristig del av långfristig skuld	7 620	7 620
Leverantörsskulder	38	208
Aktuella skatteskulder	5 066	5 853
Övriga kortfristiga skulder	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 775	17 601
Summa kortfristiga skulder	35 783	36 566
Summa skulder	552 125	555 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	887 599	872 847

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2019- dec 2019	Okt 2018- dec 2018	Jul 2019- dec 2019	Jul 2018- dec 2018
Resultat efter finansiella poster	8 228	7 773	16 558	16 086
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	-6	82	263	416
Betald skatt	-1 665	-1 103	-4 600	-2 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 557	6 752	12 221	14 282
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-43	-	-43	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 351	3 214	1 505	2 277
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-120	439	-170	-1 219
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-659	-1 415	-587	-1 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 086	8 990	12 926	14 323
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Refinansiering långfristig skuld	-	-	-	-5 284
Utdelning	-5 283	-10 567	-10 567	-10 567
Amortering*	-1 905	-1 905	-3 810	-10 015
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 188	-12 472	-14 377	-25 866
Periodens kassaflöde	-102	-3 482	-1 451	-11 543
Likvida medel vid periodens början	29 220	26 349	30 569	34 410
Likvida medel vid periodens slut	29 118	22 867	29 118	22 867

* Perioden 1 juli 2018 till 31 december 2018 påverkas av den engångsamortering om 7 mkr som bolaget genomförde i samband med refinansiering av juniorlån om 74 000 tkr den 3 juli 2018.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2019- dec 2019	Okt 2018- dec 2018	Jul 2019- dec 2019	Jul 2018- dec 2018
Nettoomsättning	126	126	252	252
Administrationskostnader	-519	-423	-921	-813
Rörelseresultat	-393	-297	-669	-561
Finansiella intäkter	10 545	21 090	10 545	21 090
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	669	-	669	-
Resultat före skatt	10 821	20 793	10 545	20 529
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	10 821	20 793	10 545	20 529

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2019	30 jun 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Övriga fordringar	124	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	531	144
Kassa och bank	6 770	8 070
Summa omsättningstillgångar	7 425	8 216
SUMMA TILLGÅNGAR	233 163	233 954
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	221 888	221 910
Eget kapital	221 888	221 910
Leverantörsskulder	38	-
Skulder till koncernföretag	5 772	6 419
Övriga kortfristiga skulder	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181	341
Summa kortfristiga skulder	11 275	12 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	233 163	233 954

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.

IFRS 16 Leasing tillämpas från 1 januari 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. Den nya standarden har inte inneburit någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2019, sida 12.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning 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 27 februari 2020.

Stockholm den 27 februari 2020
Bosjö Fastigheter AB (publ)
Org.nr: 559042-6259

Elin Lydahl
Styrelseordförande

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Urban Ehrenborg
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
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 27 februari 2020.

INFORMATION OM ÅRSREDOVININGEN

Årsredovisningen, revisionsberättelsen samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 6 mars 2020 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress c/o Pareto Securities AB, Stockholm, på bolagets webbplats www.bosjofastigheter.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

BOLAGSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla till bolagsstämma som hålls 3 april 2020 i Pareto Securities AB:s lokaler på Berzelii Park 9, i Stockholm.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-04-03 Stämmokommuniké
2020-05-26 Delårsrapport

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, verkställande direktör
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