

BOSJÖ
FASTIGHETER AB (publ)

Delårsrapport januari - mars 2021

BOSJÖ FASTIGHETER AB

FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 487 tkr (12 453).
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 918 tkr (11 857).
- Periodens resultat uppgick till 8 614 tkr (8 519).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och likviditet har utvecklats fortsatt positivt under den gångna perioden.

Koncernen har hittills inte påverkats av den pågående covid-19 pandemin. Följdeffekter av viruspandemin, eller om situationen förvärras, kan fortsatt påverka koncernen och hyresgästens verksamhet negativt. Sammantaget bedöms dock risken för negativa effekter på koncernens lönsamhet och likviditet som begränsad.

Koncernens fastighet är fortsatt fullt uthyrd med lång återstående avtalstid med Ellos AB som enda hyresgäst. Fastigheten är huvudkontor och nordiskt logistikcenter för Ellos Group, där Ellos, Stayhard, Jotex och Home room ingår.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har ingått avtal med Swedbank om att refinansiera bolagets befintliga kreditfacilitet.

Avtalet innebär att bolaget nu säkrat finansiering med en löptid om ytterligare 3 år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har den 30 april 2021, ingått ett villkorat avtal om att sälja samtliga aktier i sitt enda dotterbolag Bosjö Vindtyget 1 AB, ägare av fastigheten Borås Vindtyget 1. Köpare är norska Vatne Real Estate AS via ett helägt dotterbolag. Försäljningen är villkorad av att en extra bolagsstämma den 4 juni 2021 godkänner försäljningen.

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. Ellos AB är enda hyresgäst och har tecknat två hyresavtal, ett för kontorslokaler och ett för distributionslokaler. Koncernens främsta syfte är att äga, förvalta och utveckla fastigheten.

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

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan - mars 21	Jan - mars 20
Hysesintäkter	12 487	12 453
Driftnetto	11 918	11 857
Förvaltningsresultat	8 699	8 604
Resultat per aktie, kr	3,88	3,84
EPRA NRV per aktie	183,34	169,81
Marknadsvärde fastigheten	873 000	850 000
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	9,47	10,03
Överskottsgrad, %	95,44	95,21
Belåningsgrad, %	55,20	57,60
Räntetäckningsgrad, ggr	4,32	4,20
Soliditet, %	40,50	39,38
Skuldsättningskvot, ggr	2,52	2,47
Fastigheternas direktavkastning, %	5,46	5,58

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med en fullt uthyrd 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 873 000 tkr per 31 december 2020. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 31 december 2021 för bolagets fastighet.

FINANSIERING

Bolaget har den 24 februari 2021 ingått avtal med Swedbank om att refinansiera bolagets befintliga kreditfacilitet. Avtalet innebär att Bosjö nu säkrat sin finansiering med en löptid på 3 år. Lånet löper från 30 april 2021 och till 30 april 2024 med en genomsnittlig upplåningsränta till cirka 2,75 procent, jämfört med cirka 2,25 procent per sista december 2021.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 465 (1 412) aktieägare.

Årsstämman den 6 april 2021 beslutade att utdelning ska ske med ett belopp om totalt 8,00 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 17 760 000 kronor. Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det sagda innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,00 kronor per aktie, eller totalt kronor 4 440 000 kronor.

Avstämningsdagarna för betalning av utdelningen var den 8 april 2021, och kommande den 30 juni 2021, 30 september 2021 samt 30 december 2021.

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 21	Jan - mars 20
Hyresintäkter	12 487	12 453
Drift- och underhållskostnader	-100	-127
Fastighetsskatt	-469	-469
Driftnetto	11 918	11 857
Administrationskostnader	-422	-407
Finansiella intäkter	-	16
Finansiella kostnader	-2 797	-2 862
Förvaltningsresultat	8 699	8 604
Resultat före skatt	8 699	8 604
Skatt	-85	-85
Periodens resultat	8 614	8 519
Resultat per aktie, SEK	3,88	3,84
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mars-21	31 dec-20
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	873 000	873 000
Summa anläggningstillgångar	873 000	873 000
Övriga kortfristiga fordringar	985	576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 288	7 066
Likvida medel	26 949	26 873
Summa omsättningstillgångar	36 222	34 515
SUMMA TILLGÅNGAR	909 222	907 515
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	368 218	359 605
Totalt eget kapital	368 218	359 605
Uppskjutna skatteskulder	38 797	38 711
Summa långfristiga skulder	38 797	38 711
Leverantörsskulder	136	138
Kortfristig del upplåning	481 933	483 756
Aktuella skatteskulder	2 355	2 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 783	17 877
Summa kortfristiga skulder	502 207	509 199
Summa skulder	541 004	547 910
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	909 222	907 515

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 21	Jan - mars 20
Resultat efter finansiella poster	8 699	8 604
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	82	82
Betald skatt	127	198
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 908	8 884
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-	43
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 629	-780
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-2	5
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-12	-15 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 265	-7 650
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-5 284	-5 283
Amortering	-1 905	-1 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 189	-7 188
Periodens kassaflöde	76	-14 838
Likvida medel vid periodens början	26 873	29 118
Likvida medel vid periodens slut	26 949	14 280

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 21	Jan - mars 20
Nettoomsättning	131	131
Administrationskostnader	-419	-405
Rörelseresultat	-288	-274
Resultat före skatt	-288	-274
Periodens resultat	-288	-274

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31-mars-21	31-dec-20
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Övriga kortfristiga fordringar	17	288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	300	-
Kassa och bank	655	1 556
Summa omsättningstillgångar	972	1 844
SUMMA TILLGÅNGAR	226 710	227 582
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	219 334	219 393
Eget kapital	221 554	221 613
Leverantörsskulder	136	43
Skulder till koncernföretag	4 759	5 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261	154
Summa kortfristiga skulder	5 156	5 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	226 710	227 582

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 (publ) årsredovisning 2020 sid 12.

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

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 NRV 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 maj 2021.

Stockholm den 26 maj 2021
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 delårsrapport 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 maj 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-08-25	Halvårsrapport
2021-11-24	Delårsrapport Q3

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