

BOSJÖ
FASTIGHETER AB (publ)

Delårsrapport juli 2018 - mars 2019

TREDJE KVARTALET JANUARI - MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 216 (11 951) tkr
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 11 706 (11 470) tkr
- Periodens resultat uppgick till 8 377 (7 341) tkr

PERIODEN JULI 2018 – MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 36 111 (35 480) tkr
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 34 616 (34 063) tkr
- Periodens resultat uppgick till 23 694 (19 571) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning och resultatutveckling. Bolagets fastighet är fullt uthyrd med 12,3 års återstående avtalstid (viktad) med Ellos AB som enda hyresgäst. För fastigheten och byggnaderna planeras inga väsentliga förändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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>	Jan 2019- mar 2019	Jan 2018- mar 2018	Jul 2018- mar 2019	Jul 2017- mar 2018
Hyresintäkter	12 216	11 951	36 111	35 480
Driftnetto	11 706	11 470	34 616	34 063
Förvaltningsresultat	8 417	7 386	24 503	21 664
Resultat per aktie, kr	3,8	3,3	10,7	8,8
EPRA NAV per aktie	138,9	117,3	138,9	117,3
Marknadsvärde fastigheten	794 000	751 000	794 000	751 000
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	11,9	12,0	11,1	10,5
Överskottsgrad, %	95,8	96,0	95,9	96,0
Belåningsgrad, %	62,6	67,9	62,6	67,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,0	4,0	2,9
Soliditet, %	34,2	31,2	34,2	31,2
Skuldsättningskvot, ggr	1,4	1,6	2,4	2,3
Fastigheternas direktavkastning, %	5,9	6,1	5,8	6,0

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

Koncernens lånefinansiering omfattar två lån hos Swedbank som per 31 mars 2019 uppgick till 497 200 tkr (510 230). Låneavtalet löper till och med 29 april 2021 och koncernen amorterar 7 665 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 2 781 tkr (3 658).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 394 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 utdelning var den 8 oktober 2018, 20 december 2018, 29 mars 2019 samt kommer att vara den 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.

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2019- mar 2019	Jan 2018- mar 2018	Jul 2018- mar 2019	Jul 2017- mar 2018
Hysesintäkter	12 216	11 951	36 111	35 480
Drift- och underhållskostnader	-87	-54	-231	-136
Fastighetsskatt	-423	-427	-1 264	-1 281
Driftnetto	11 706	11 470	34 616	34 063
Administrationskostnader	-377	-426	-1 192	-1 224
Finansiella kostnader	-2 912	-3 658	-8 921	-11 175
Förvaltningsresultat	8 417	7 386	24 503	21 664
Räntederivat orealiserade	-	-18	-	-2 566
Resultat före skatt	8 417	7 368	24 503	19 098
Skatt	-50	-27	-819	473
Periodens resultat	8 367	7 341	23 684	19 571
Resultat per aktie, SEK	3,8	3,3	10,7	8,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	31 mar 2019	30 jun 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	794 000	794 000
Summa anläggningstillgångar	794 000	794 000
Övriga kortfristiga fordringar	664	3 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 135	9 378
Likvida medel	29 271	34 410
Summa omsättningstillgångar	39 070	47 435
SUMMA TILLGÅNGAR	833 070	841 435
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	284 627	282 077
Totalt eget kapital	284 627	282 077
Upplåning	488 896	503 590
Finansiella derivat	-	1 523
Uppskjutna skatteskulder	23 712	22 960
Summa långfristiga skulder	512 608	528 073
Leverantörsskulder	-	1 725
Kortfristig del av upplåning	7 620	4 440
Övriga kortfristiga skulder	10 629	8 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 586	16 977
Summa kortfristiga skulder	35 835	31 285
Summa skulder	548 443	559 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	833 070	841 435

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2019- mar 2019	Jan 2018- mar 2018	Jul 2018- mar 2019	Jul 2017- mar 2018
Resultat efter finansiella poster	8 417	7 368	24 503	19 098
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	82	-	498	2 089
Betald skatt	591	605	-1 629	-1 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 090	7 973	23 372	19 954
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-406	2 036	1 871	11 208
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-505	-265	-1 723	174
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	130	-719	-888	800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 309	10 463	22 632	32 136
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-	-	-15 851	-15 828
Amortering*	-1 905	-1 110	-11 920	-3 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 905	-1 110	-27 771	-19 158
Periodens kassaflöde	6 404	9 353	-5 139	12 978
Likvida medel vid periodens början	22 867	22 309	34 410	18 684
Likvida medel vid periodens slut	29 271	31 662	29 271	31 662

* Perioden 1 juli 2018 till 31 mars 2019 påverkas av den engångsamortering om 7 mkr som bolaget genomförde i samband med refinansiering av juniörlån om 74 mkr den 3 juli 2018.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan 2019- mar 2019	Jan 2018- mar 2018	Jul 2018- mar 2019	Jul 2017- mar 2018
Nettoomsättning	126	126	378	374
Administrationskostnader	-386	-306	-1 199	-849
Rörelseresultat	-260	-180	-821	-475
Finansiella intäkter	-	-	21 090	21 090
Resultat före skatt	-260	-180	20 269	20 615
Periodens resultat	-260	-180	20 269	20 615

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2019	30 jun 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Fordringar hos koncernföretag	3 076	-
Övriga kortfristiga fordringar	158	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	364	481
Summa omsättningstillgångar	3 598	598
Likvida medel	2 654	6 797
SUMMA TILLGÅNGAR	231 990	233 133
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	218 869	219 734
Eget kapital	221 089	221 954
Leverantörsskulder	-	618
Skulder till koncernföretag	-	5 042
Övriga kortfristiga skulder	10 581	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	320	235
Summa kortfristiga skulder	10 901	11 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	231 990	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: Delårsrapporten, 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 23 maj 2019.

Stockholm den 23 maj 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 23 maj 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-08-29 Bokslutskommuniké
2019-10-03 Bolagsstämma

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