

BOSJÖ
FASTIGHETER AB (publ)

Delårsrapport juli 2019 - september
2019

FÖRSTA KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 352 tkr (11 944)
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 666 tkr (11 458)
- Periodens resultat uppgick till 8 249 tkr (7 594).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet utvecklas fortsatt positivt och bolagets verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning och resultatutveckling. Effekterna av den förändring av bolagets lånefinansiering som genomfördes under föregående verksamhetsår ger löpande positiva effekter på bolagets finansiella kostnader och kassaflöde.

Bolagets fastighet är 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. 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. Ellos AB 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.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul - sep 19	Jul - sep 18
Hyresintäkter	12 352	11 944
Driftnetto	11 666	11 458
Förvaltningsresultat	8 330	8 314
Resultat per aktie, kr	3,7	3,4
EPRA NAV per aktie	161,1	141,1
Marknadsvärde fastigheten	833 000	794 000
Antal utestående aktier, st	2 220	2 220
Avkastning på eget kapital, %	10,3	10,6
Överskottsgrad, %	94,4	95,9
Belåningsgrad, %	59,2	63,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,3
Soliditet, %	37,4	34,8
Skuldsättningskvot, ggr*	2,4	1,0
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	5,8

*Perioden juli-september 2018 påverkas av den engångsamortering om 7 mkr som bolaget genomförde i samband med refinansiering av juniorlån om 74 mkr den 3 juli 2018.

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 31 december 2019 för bolagets fastighet.

FINANSIERING

Koncernen har lån hos Swedbank som per 30 september 2019 uppgick till 493 390 tkr (501 010). Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021. Koncernen amorterar 7 620 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 2 802 tkr (2 550). Jämförelsesiffran för föregående period påverkas av en engångseffekt i samband med refinansiering av juniorlån 2018.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 416 (1 329) aktieägare.

Årsstämman 2019 beslutade att utdelning ska ske med ett belopp om totalt 4,76 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 10 567 200 kronor, med hänsyn till ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – 31 december 2019. Utbetalning av utdelningen ska ske vid två olika tillfällen före nästa årsstämma med två lika stora belopp. Det just sagda innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,38 kronor per aktie, eller totalt kronor 5 283 600 kronor. Avstämningsdagarna för betalning av utdelningen var den 7 oktober 2019, och kommande den 27 december 2019 med utbetalningsdagar 10 oktober 2019 respektive 3 januari 2020.

Beslutet innebär inte någon avvikelse från bolagets nuvarande/tidigare beslutade utdelningspolicy med fyra utdelningstillfällen per kalenderår om 2,38 kr per aktie och utdelningstillfälle; sammanlagt total utdelning om 9,52 kr per aktie och kalenderår.

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.

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 ränteavdragsbegränsningarna har inte någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 19	Jul - sep 18
Hyresintäkter	12 352	11 944
Drift- och underhållskostnader	-126	-70
Fastighetsskatt	-560	-417
Driftnetto	11 666	11 458
Administrationskostnader	-402	-390
Finansiella kostnader	-2 934	-2 754
Förvaltningsresultat	8 330	8 314
Resultat före skatt	8 330	8 314
Skatt	-81	-719
Periodens resultat	8 249	7 594
Resultat per aktie, SEK	3,72	3,42
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30-sep-19	30-jun-19
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	833 000	833 000
Summa anläggningstillgångar	833 000	833 000
Övriga kortfristiga fordringar	694	628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 293	8 650
Likvida medel	29 220	30 569
Summa omsättningstillgångar	38 207	39 847
SUMMA TILLGÅNGAR	871 207	872 847
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	325 547	317 298
Totalt eget kapital	325 547	317 298
Upplåning	485 250	487 073
Uppskjutna skatteskulder	31 991	31 910
Summa långfristiga skulder	517 241	518 983
Leverantörsskulder	158	208
Kortfristig del upplåning	7 620	7 620
Aktuella skatteskulder	2 852	5 853
Övriga kortfristiga skulder	-	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 789	17 601
Summa kortfristiga skulder	28 419	36 566
Summa skulder	545 660	555 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	871 207	872 847

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 19	Jul - sep 18
Resultat efter finansiella poster	8 330	8 314
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	269	333
Betald skatt	-2 935	-1 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 477	7 530
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	341	871
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-50	-1 658
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	72	-1 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 840	5 333
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-5 284	-5 284
Amortering*	-1 905	-8 110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 189	-13 394
Periodens kassaflöde	-1 349	-8 061
Likvida medel vid periodens början	30 569	34 410
Likvida medel vid periodens slut	29 220	26 349
Betalda räntor	-2 802	-2 550

**Perioden juli-september 2018 påverkas av den engångsamortering om 7 mkr som bolaget genomförde i samband med refinansiering av juniorlån om 74 mkr den 3 juli 2018.*

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 19	Jul - sep 18
Nettoomsättning	126	126
Administrationskostnader	-402	-390
Rörelseresultat	-276	-264
Resultat före skatt	-276	-264
Periodens resultat	-276	-264

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2019	30 jun 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Övriga kortfristiga fordringar	117	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	260	144
Kassa och bank	2 340	8 070
Summa omsättningstillgångar	2 717	8 216
SUMMA TILLGÅNGAR	228 455	233 954
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	219 414	219 690
Eget kapital	221 634	221 910
Leverantörsskulder	144	-
Skulder till koncernföretag	6 419	6 419
Övriga kortfristiga skulder	-	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	258	341
Summa kortfristiga skulder	6 821	12 044
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	228 455	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 Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing, skall 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. Standarden har ingen 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.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Bosjö Fastigheter AB (publ) årsredovisning 2018-2019, sidorna 12-17.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2018-2019.

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 22 november 2019.

Stockholm den 22 november 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 22 november 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-03-03 Bokslutskommuniké
2020-04-03 Årsstämma

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