

BOSJÖ
FASTIGHETER AB (publ)

Delårsrapport juli 2020 - september
2020

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 453 (12 352) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 11 896 (11 666) tkr
- Periodens resultat uppgick till 8 569 (8 249) tkr

NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 37 359 (36 784) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 35 6 (35 065) tkr
- Periodens resultat uppgick till 25 610 (49 287¹) tkr

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år

¹ I uppgiften för föregående år ingår 39 000 tkr avseende orealiserad värdeförändring vid marknadsvärdering per 30 juni 2019. Koncernen har fr o m januari 2020 bytt räkenskapsår till kalenderår och nästa marknadsvärdering sker per 31 december 2020.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och likviditet har utvecklats fortsatt positivt under den gångna perioden. Koncernens hyresgäst har redovisat en stark försäljnings- och lönsamhetsutveckling och fortsätter att fullfölja alla åtaganden enligt gällande hyresavtal punktligt.

Koncernen har hittills inte påverkats av den pågående covid-19 pandemin. Följdeflekter av viruspandemin, eller om situationen ytterligare 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.

Under perioden har hyresgästen påbörjat en ombyggnad av ett tidigare höglager till ett modernt distributionslager för att ytterligare öka leveranskapaciteten till sina kunder. Hyresgästen finansierar själv ombyggnaden och har inhämtat hyresvärdens godkännande.

För fastigheten och byggnaderna planeras i nuläget i övrigt inga väsentliga förändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget erhöll en ny marknadsvärdering av bolagets fastighet i samband med påbörjad refinansieringsprocess. Marknadsvärdet uppgår enligt värderingsrapport per 2020-11-16 till 879 000 (850 000) tkr. Värderingen genomfördes av ett oberoende värderingsföretag, CBRE Sweden AB. 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. 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.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Hysesintäkter	12 453	12 352	37 359	36 784
Driftnetto	11 896	11 666	35 604	35 065
Förvaltningsresultat	8 654	8 330	25 865	25 175
Resultat per aktie, kr	3,9	3,7	11,5	22,2
EPRA NAV per aktie	168,1	161,1	168,1	161,1
Marknadsvärde fastigheten	850 000	833 000	850 000	833 000
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	10,2	10,3	10,1	21,8
Överskottsgrad, %	95,5	94,5	95,3	95,3
Belåningsgrad, %	57,1	59,2	57,1	58,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0	4,2	3,9
Soliditet, %	38,3	37,4	38,3	37,4
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,4	2,5	2,0
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	5,6	5,6	5,6

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

Koncernen har lån hos Swedbank som per 30 september 2020 uppgick till 485 770 tkr (493 390). Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021. Koncernen amorterar 7 620 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 2 721 tkr (2 802).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 453 (1 416) aktieägare.

Årsstämman den 3 april 2020 beslutade att utdelning ska ske med ett belopp om totalt 9,52 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 21 134 400 kronor. Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det 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 april 2020, 30 juni 2020 och 30 september 2020, och kommande den 30 december 2020.

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 uttyrd 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.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Hyresintäkter	12 453	12 352	37 359	36 784
Drift- och underhållskostnader	-88	-126	-348	-312
Fastighetsskatt	-469	-560	-1 407	-1 407
Driftnetto	11 896	11 666	35 604	35 065
Administrationskostnader	-386	-402	-1 184	-1 166
Finansiella intäkter	-	-	16	-
Finansiella kostnader	-2 856	-2 934	-8 571	-8 724
Förvaltningsresultat	8 654	8 330	25 865	25 175
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade ¹	-	-	-	39 000
Resultat före skatt	8 654	8 330	25 865	64 175
Skatt	-85	-81	-255	-14 888
Periodens resultat	8 569	8 249	25 610	49 287
Resultat per aktie, SEK	3,9	3,7	11,5	22,2
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

¹ I uppgiften för föregående år, jan-sep 2019, ingår 39 000 tkr avseende orealiserad värdeförändring vid marknadsvärdering per 30 juni 2019. Koncernen har fr o m januari 2020 bytt räkenskapsår till kalenderår och nästa marknadsvärdering sker per 31 december 2020.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	850 000	850 000
Summa anläggningstillgångar	850 000	850 000
Kundfordringar	-	43
Övriga kortfristiga fordringar	2 707	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 567	7 728
Likvida medel	26 891	29 118
Summa omsättningstillgångar	37 165	37 599
SUMMA TILLGÅNGAR	887 165	887 599
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	339 948	335 474
Totalt eget kapital	339 948	335 474
Upplåning	-	483 427
Uppskjutna skatteskulder	33 171	32 915
Summa långfristiga skulder	33 171	516 342
Leverantörsskulder	28	38
Kortfristig del av upplåning	485 578	7 620
Aktuella skatteskulder	-	5 066
Övriga kortfristiga skulder	10 567	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 873	17 775
Summa kortfristiga skulder	514 046	35 783
Summa skulder	547 217	553 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	887 165	887 599

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Resultat efter finansiella poster	8 654	8 330	25 865	25 175
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	82	269	246	433
Betald skatt	-5 682	-2 935	-7 148	-3 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 054	5 664	18 963	22 174
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-	-	43	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	339	154	246	596
Ökning/minskning av leverantörsskulder	14	-50	-10	-347
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-30	72	97	212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 377	5 840	19 339	22 635
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-5 284	-5 284	-15 851	-10 567
Amortering	-1 905	-1 905	-5 715	-5 715
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 189	-7 189	-21 566	-16 282
Periodens kassaflöde	-3 812	-1 349	-2 227	6 353
Likvida medel vid periodens början	30 703	30 569	29 118	22 867
Likvida medel vid periodens slut	26 891	29 220	26 891	29 220

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Nettoomsättning	131	126	393	378
Administrationskostnader	-386	-402	-1 189	-1 165
Rörelseresultat	-255	-276	-796	-787
Finansiella intäkter	-	-	21 090	-
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	-	-	-	1 072
Resultat före skatt	-255	-276	20 294	285
Periodens resultat	-255	-276	20 294	285

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Fordringar hos koncernföretag	4 751	-
Övriga kortfristiga fordringar	85	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	376	531
Summa omsättningstillgångar	5 212	655
Likvida medel	983	6 770
SUMMA TILLGÅNGAR	231 933	233 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	218 827	219 668
Eget kapital	221 047	221 888
Leverantörsskulder	-	38
Skulder till koncernföretag	-	5 772
Övriga kortfristiga skulder	10 567	5284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	319	181
Summa kortfristiga skulder	10 886	11 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	231 933	233 163

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 2019-07-01 – 2019-12-31, sid 12.

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

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 19 november 2020.

Stockholm den 19 november 2020
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 19 november 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-24 Bokslutskommuniké
2021-04-06 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, VD
Tel: + 46 8 402 53 87
Mail: ulf.attebrant@paretosec.com

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: Johan.Askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Bosjö Fastigheter AB (publ)
C/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559042-6259
Hemsida: www.bosjofastigheter.se