

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 7 - j u n i
2 0 1 8

FJÄRDE KVARTALET APRIL – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 958 tkr (11 765)
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 11 460 tkr (11 144)
- Periodens resultat uppgick till 33 428 tkr (38 961).

HELÅRET JULI – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under årets uppgick till 47 438 tkr (46 628)
- Driftöverskottet under året uppgick till 45 523 tkr (44 630)
- Årets resultat uppgick till 52 999 tkr (55 266).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning och resultatutveckling. Bolagets fastighet är fullt uthyrd med lång återstående avtalstid med Ellos AB som enda hyresgäst. För fastigheten och byggnaderna planeras inga väsentliga förändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett under perioden. Koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Bolaget refinansierade den 3 juli 2018 ett juniorlån om 74 miljoner. Bolaget har gjort en engångsamortering om 7 miljoner samt träffat överenskommelse med Swedbank om att utöka bolagets kreditfacilitet med 67 miljoner kronor. Refinansieringen har genomförts för att bolaget har erhållit mer fördelaktiga räntevillkor vilka beräknas medföra en minskad räntekostnad om cirka 3,6 miljoner kronor per år. Efter genomförd refinansiering ökar bolagets amortering med cirka 3,2 miljoner kronor.

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 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 tusentals kronor, tkr, om inget annat anges

	2018-04-01 - 2018-06-30	2017-04-01 - 2017-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30	2016-07-01 - 2017-06-30
Hysesintäkter	11 958	11 765	47 438	46 628
Driftnetto	11 460	11 144	45 523	44 630
Förvaltningsresultat	7 160	9 323	28 824	26 913
Resultat före skatt, inkl. orealiserad värdeförändring	49 894	54 001	68 992	71 591
Resultat per aktie, kr	15,1	17,6	23,8	24,9
Marknadsvärde fastigheten	794 000	751 000	794 000	751 000
Eget kapital per aktie, kr	126,9	112,7	127,1	112,7
Antal utestående aktier, st	2 220	2 220	2 220	2 220
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	2,2
Avkastning på eget kapital, %	12,5	16,9	19,9	23,7
Avkastning på totalt kapital, %	24,9	29,4	10,2	7,1
Belåningsgrad, %	64,1	58,0	64,1	58,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	4,8	2,9	2,7
Soliditet, %	33,5	31,5	33,5	31,5
Skuldsättningskvot, ggr	2,3	3,4	2,3	2,1

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

Koncernen har lån hos Swedbank och Collector dessa uppgick per den 30 juni 2018 till 509 120 tkr (513 510) med en förutbestämd räntekostnad säkerställt genom fastränteavtal och ett räntederivat. Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021. Koncernen amorterar 4 440 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 3 682 tkr (2 557).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid årets utgång 1 312 aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman den 4 oktober 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 9,52 kr (9,52) per aktie, vilket innebär totalt 21 134 tkr (21 134).

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 (2,38) per aktie betalas, således totalt 5 284 tkr (5 284). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 8 oktober 2018, 20 december 2018, 29 mars 2019 och 28 juni 2019.

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 uthyrda med så kallade "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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och 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 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-04-01 - 2018-06-30	2017-04-01 - 2017-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30	2016-07-01 - 2017-06-30
Hysesintäkter	11 958	11 765	47 438	46 628
Drift- och underhållskostnader	-69	-194	-205	-420
Fastighetsskatt	-429	-427	-1 710	-1 577
Driftnetto	11 460	11 144	45 523	44 630
Administrationskostnader	-618	1 072	-1 842	-1 812
Finansiella intäkter	-	17	-	19
Finansiella kostnader	-3 682	-2 910	-14 857	-15 924
Förvaltningsresultat	7 160	9 323	28 824	26 913
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	43 000	44 678	43 000	44 678
Räntederivat, orealiserade	-266	-	-2 832	-
Resultat före skatt	49 894	54 001	68 992	71 591
Skatt	-16 466	-15 040	-15 993	-16 325
Periodens resultat	33 428	38 961	52 999	55 266
Resultat per aktie, SEK	15,1	17,6	23,9	24,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	794 000	751 000
Finansiella derivat	-	1 309
Summa anläggningstillgångar	794 000	752 309
Övriga kortfristiga fordringar	3 647	15 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 378	8 450
Likvida medel	34 410	18 684
Summa omsättningstillgångar	47 435	43 084
SUMMA TILLGÅNGAR	841 435	795 393
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	282 077	250 212
Totalt eget kapital	282 077	250 212
Upplåning	503 590	506 791
Uppskjutna skatteskulder	22 960	12 123
Finansiella derivat	1 523	-
Summa långfristiga skulder	528 073	518 914
Leverantörsskulder	1 725	17
Aktuella skatteskulder	-	-
Övriga kortfristiga skulder	12 583	12 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 977	13 575
Summa kortfristiga skulder	31 285	26 267
Summa skulder	559 358	545 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	841 435	795 393

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2018-04-01 - 2018-06-30	2017-04-01 - 2017-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30	2016-07-01 - 2017-06-30
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	7 160	9 322	28 824	26 913
<i>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</i>				
Finansiella poster	-1 792	-1 423	404	2 008
Betald skatt	-662	-7 323	-662	-7 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 730	577	28 566	21 598
före förändring av rörelsekapitalet				
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning/minskning av kundfordringar	-923	-	-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	3 678	13 847	10 671	-10 733
Ökning/minskning av leverantörsskulder	1 536	-1 089	1 708	-16 789
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	121	6 966	331	9 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 142	20 301	41 276	3 526
Investeringsverksamheten				
Aktiverade kostnader för pantbrev	-	-1 389	-	-1 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 389	-	-1 389
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	-5 284	-5 240	-21 110	-21 090
Amortering	-1 110	-1 579	-4 440	-4 909
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 394	-6 819	-25 550	-25 999
Periodens kassaflöde	2 748	12 093	15 726	-23 862
Likvida medel vid periodens början	31 662	6 591	18 684	42 546
Likvida medel vid periodens slut	34 410	18 684	34 410	18 684

BOSJÖ FASTIGHETER AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-04-01 - 2018-06-30	2017-04-01 - 2017-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30	2016-07-01 - 2017-06-30
Nettoomsättning	126	124	500	493
Administrationskostnader	-508	-152	-1 357	-2 319
Rörelseresultat	-382	-28	-857	-1 826
Finansiella intäkter	-	21 090	21 090	21 090
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	857	14 658	857	14 658
Resultat före skatt	475	35 720	21 090	33 922
Skatt	-	-2 918	-	-2 823
Periodens resultat	475	32 802	21 090	31 099

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Fordringar hos koncernföretag	-	155
Övriga fordringar	598	-
Likvida medel	6 797	6 322
Summa omsättningstillgångar	7 395	6 477
SUMMA TILLGÅNGAR	233 133	232 215
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	221 954	221 999
Eget kapital	221 954	221 999
Leverantörsskulder	618	-
Skulder till koncernföretag	5 042	4 918
Övriga kortfristiga skulder	5 284	5 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235	35
Summa kortfristiga skulder	11 179	10 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	233 133	232 215

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 en logistikfastighet.

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 Årsredovisninglagen.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Bosjö Fastigheter AB årsredovisning 2016-2017, sidorna 8-11.

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

För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2016-2017.

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor. Årsredovisningen, som har varit föremål för granskning av bolagets revisor utan anmärkning, offentliggörs samma dag som bokslutskommunikén.

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat, omräkning till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

BOSJÖ FASTIGHETER AB

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 28 augusti 2018.

Stockholm den 28 augusti 2018
Bosjö Fastigheter AB (publ)
Org.nr: 559042-6259

Ragnar Boman
Styrelseordförande

Elin Lydahl
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
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 nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 augusti 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-10-04	Årsstämma
2018-11-21	Delårsrapport

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