

BOSJÖ
FASTIGHETER AB (publ)

Halvårsrapport januari 2020 - juni 2020

ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 453 (12 216) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 11 851 (11 693) tkr
- Periodens resultat uppgick till 8 522 (32 672¹) tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 906 (24 432) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 708 (23 399) tkr
- Periodens resultat uppgick till 17 041 (41 038¹) 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

Under den gångna perioden har koncernens resultat och likviditet utvecklats positivt och inte i någon väsentlig grad påverkats av effekter av den pågående covid-19 pandemin.

Koncernens hyresgäst har redovisat en stabil utveckling för de underliggande verksamheterna under den gångna perioden och fullföljt alla åtaganden enligt gällande hyresavtal punktligt.

Följdeffekter av den pågående viruspandemin covid-19 kan fortsatt påverka koncernen och hyresgästens verksamhet, men sammantaget bedöms risken för negativa effekter på koncernens lönsamhet och likviditet som begränsad. Detta under förutsättning av att covid-19 pandemin inte förvärras och att det medför negativa effekter för hyresgästens verksamhet.

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.

För fastigheten och byggnaderna planeras i nuläget 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. 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

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan - jun 2020	Jan - jun 2019	Apr - jun 2020	Apr - jun 2019
Hysesintäkter	24 906	24 432	12 453	12 216
Driftnetto	23 708	23 399	11 851	11 693
Förvaltningsresultat	17 211	16 845	8 607	8 428
Resultat per aktie, kr	7,7	18,5	3,8	14,7
EPRA NAV per aktie	164,2	157,3	164,2	157,3
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	27,7	10,1	43,4
Överskottsgrad, %	95,2	95,8	95,2	95,7
Belåningsgrad, %	57,4	59,5	57,4	59,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1	4,2	4,1
Soliditet, %	37,3	36,4	37,3	36,4
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,4	2,5	2,4
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 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 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 juni 2020 uppgick till 487 675 tkr (495 295). Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021. Koncernen amorterar 7 620 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 2 721 tkr (2 733).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 435 (1 380) 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 och 30 juni 2020, och kommande den 30 september 2020 samt 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 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 - jun 2020	Jan - jun 2019	Apr - jun 2020	Apr - jun 2019
Hyresintäkter	24 906	24 432	12 453	12 216
Drift- och underhållskostnader	-260	-186	-133	-99
Fastighetsskatt	-938	-847	-469	-424
Driftnetto	23 708	23 399	11 851	11 693
Administrationskostnader	-798	-764	-391	-387
Finansiella intäkter	16	-	-	-
Finansiella kostnader	-5 715	-5 790	-2 853	-2 878
Förvaltningsresultat	17 211	16 845	8 607	8 428
<i>Värddeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade ¹	-	39 000	-	39 000
Resultat före skatt	17 211	55 845	8 607	47 428
Skatt	-170	-14 807	-85	-14 756
Periodens resultat	17 041	41 038	8 522	32 672
Resultat per aktie, SEK	7,7	18,5	3,8	14,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

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.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	30 jun 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	850 000	850 000
Summa anläggningstillgångar	850 000	850 000
Kundfordringar	-	43
Övriga kortfristiga fordringar	539	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 991	7 728
Likvida medel	30 703	29 118
Summa omsättningstillgångar	39 233	37 559
SUMMA TILLGÅNGAR	889 233	887 599
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	331 380	335 474
Totalt eget kapital	331 380	335 474
Upplåning	479 781	483 427
Uppskjutna skatteskulder	33 086	32 915
Summa långfristiga skulder	512 867	516 342
Leverantörsskulder	14	38
Kortfristig del av upplåning	7 620	7 620
Aktuella skatteskulder	3 599	5 066
Övriga kortfristiga skulder	15 851	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 902	17 775
Summa kortfristiga skulder	44 986	35 783
Summa skulder	557 853	553 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	889 233	887 599

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - jun 2020	Jan - jun 2019	Apr - jun 2020	Apr - jun 2019
Resultat efter finansiella poster	17 211	16 845	8 607	8 428
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	164	164	82	82
Betald skatt	-1 467	-498	-1 664	-1 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	15 908	16 511	7 025	7 421
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	43	-	-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-92	448	688	854
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-24	-297	-29	208
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	127	134	15 928	4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 962	16 796	23 613	8 487
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-10 567	-5 284	-5 284	-5 284
Amortering	-3 810	-3 810	-1 905	-1 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 377	-9 094	-7 189	-7 189
Periodens kassaflöde	1 585	7 702	16 423	1 298
Likvida medel vid periodens början	29 118	22 867	14 280	29 271
Likvida medel vid periodens slut	30 703	30 569	30 703	30 569

BOSJÖ FASTIGHETER AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - jun 2020	Jan - jun 2019	Apr - jun 2020	Apr - jun 2019
Nettoomsättning	262	252	131	126
Administrationskostnader	-803	-763	-398	-377
Rörelseresultat	-541	-511	-267	-251
Finansiella intäkter	21 090	-	21 090	-
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	-	1 072	-	1 072
Resultat före skatt	20 549	561	20 823	821
Periodens resultat	20 549	561	20 823	821

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 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	-	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255	531
Summa omsättningstillgångar	5 006	655
Likvida medel	6 703	6 770
SUMMA TILLGÅNGAR	237 447	233 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	219 082	219 668
Eget kapital	221 302	221 888
Leverantörsskulder	-	38
Skulder till koncernföretag	-	5 772
Övriga kortfristiga skulder	15 856	5284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289	181
Summa kortfristiga skulder	16 145	11 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	237 447	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: 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 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.

Halvårsrapporten för Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 augusti 2020.

Stockholm den 27 augusti 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 halvårsrapport är sådan information som Bosjö Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 augusti 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-11-19	Delårsrapport Q3
2021-02-24	Bokslutskommuniké

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