

**ÅRSREDOVISNING**  
**och**  
**KONCERNREDOVISNING**  
**2018-07-01 – 2019-06-30**  
**Bosjö Fastigheter AB (publ)**  
**559042-6259**

**Årsredovisningen omfattar**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Bolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Bolagets rapport över finansiell ställning	10
Bolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Bolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

## ÅRSREDOVISNING FÖR BOSJÖ FASTIGHETER AB (publ)

### Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bosjö Fastigheter AB (publ), 559042-6259, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

### Information om verksamheten

Bosjö Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som äger en logistik- och kontorsfastighet i Viareds företagspark i Borås. Fastigheten omfattar ca 94 000 kvadratmeter uthyrbar area som hyrs av Ellos AB för Ellos Groups huvudkontor och nordiska distributionscenter.

Ellos Group är ett ledande nordisk e-handelsföretag som omfattar Ellos, Jotex, Stayhard och Homeroom. Huvudägare är Nordic Capital Fund och Paul Frankenius med Frankenius Equity AB som medinvestorare. Efter räkenskapsårets utgång har Nordic Capital meddelat att en villkorad överenskommelse har träffats med FNG NV, en om en försäljning av aktiemajoriteten i Ellos Group. Det uttalade syftet med affären är att ge Ellos Group ytterligare möjligheter till utveckling.

Ellos Group har fått utmärkelsen 2019 Sweden's Best Managed Companies, som delas ut av Deloitte i samarbete med Nasdaq. Utmärkelsen delas ut för första gången i Sverige och går till 12 företag som utmärkt sig när det gäller strategisk inriktning, operationell kapacitet, företagskultur och ekonomisk utveckling.

Bolaget har tecknat två hyreskontrakt med Ellos AB, ett avseende cirka 24 000 kvadratmeter kontorsarea och ett avseende cirka 70 000 kvadratmeter logistikarea. Lokalerna är generellt väl anpassade för Ellos Groups verksamhet och möjliggör även för framtida anpassningar och eventuella utbyggnader. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalen löper till och med 31 oktober 2032 respektive 31 oktober 2030. På fastigheten finns en outnyttjad möjlig byggrätt om cirka 18 000 kvadratmeter uthyrningsbar area.

Bosjö Fastigheter AB (publ) bildades i december 2015 och äger och förvaltar fastigheten genom dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB. Bolaget förvärvade dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB den 29 april 2016.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Koncernen har inga anställda.

### Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB. Moderbolaget har inga anställda.

### Finansiering

Koncernen hade per 2019-06-30 externa lån om totalt 495 295 (509 120) tkr hos Swedbank AB. Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån, var av två lån om totalt 430 680 tkr med 1 % årlig amortering under hela perioden med

en fast ränta på 2,25 %. Det tredje lånet om 64 615 tkr löper med 4,75 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 1,89 %. Samtliga tre lån förfaller 2021-04-29.

### Ägarförhållanden

Aktierna i Bosjö Fastigheter AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market sedan den 25 maj 2016. Bolaget hade 1 380 (1 312) registrerade aktieägare per den 30 juni 2019. Antal utestående aktier per den 30 juni 2019 uppgår till 2 220 000 stycken.

De största aktieägarna per 30 juni 2019 var:

Aktieägare:	Andel %	Antal Aktier
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	10,19	226 129
EOJ 1933 AB	7,89	175 090
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,94	131 777
AB SLL Interfinans	4,50	100 000
Kerstin Lund Nyman	2,25	50 000
Volvo Pensionsstiftelse	2,25	50 000
Swedbank AS (Estonia)	2,03	45 000
UBS Switzerland AG	1,89	42 000
Thorvald Sten Christensen	1,80	40 000
AB Stena Metall Finans (publ)	1,67	37 000
<b>Summa</b>	<b>40,41</b>	<b>896 996</b>
Övriga	59,59	1 323 004
<b>Totalt</b>	<b>100,00</b>	<b>2 220 000</b>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget refinansierade den 3 juli 2018 ett juniorlån om 74 mkr genom en engångsamortering om 7 mkr samt en ökning av bolagets kreditfacilitet hos Swedbank med 67 mkr. Refinansieringen har genomförts för att bolaget har erhållit mer fördelaktiga räntevillkor vilka initialt medförde en minskad räntekostnad om cirka 3,6 mkr per år. Efter genomförd refinansiering ökar bolagets amortering med cirka 3,2 mkr.

Bolagets fastighet värderades av en oberoende värderare vid utgången av räkenskapsåret till 833 000 tkr, en ökning med 4,91 % jämfört med föregående värdering.

Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning. Koncernen har goda finanser med fasta intäkter från hyresgäster. För fastigheten förväntas ingen väsentliga förändringar ske.

## Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016 <sup>1</sup>
Intäkter	48 327	47 438	46 628	7 932
Driftnetto	46 309	45 523	44 630	7 448
Förvaltningsresultat	32 931	28 824	26 913	-957
Årets resultat	56 355	52 999	55 266	6 082
Marknadsvärde fastigheten	833 000	794 000	751 000	704 934
Antal utestående aktier, stycken	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000
Resultat per aktie, kr	25,4	23,8	24,9	2,7
Avkastning på eget kapital, %	18,8	19,9	23,7	2,8
Belåningsgrad, %	59,5	64,1	58,0	63,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	2,9	2,7	0,7
Soliditet, %	36,4	33,5	31,5	28,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,0	2,2	2,5
Skuldsättningskvot, ggr	1,8	2,3	2,1	0,7
Överskottsgrad, %	95,8	96,0	95,7	93,9
EPRA NAV per aktie, kr	157,3	138,1	118,2	97,4
Fastighetens direktavkastning, %	5,6	5,7	5,9	1,1
Utdelning, kr/aktie (föreslagen avseende 2018/2019)	9,52	9,52	9,52	9,50

<sup>1</sup>Gäller för perioden 17 dec 2015 - 30 jun 2016, dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv 29 april 2016

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### Hyresgäster

Fastigheten har en hyresgäst, som har tecknat två hyreskontrakt. Fastigheten är fullt uthyrd. Hyresavtalen löper till och med 31 oktober 2032 respektive 31 oktober 2030. Risk för bolaget 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 kallade "triple net"-avtal. Det innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar fastighetsskatt och samtliga kostnader för fastigheten, även för underhåll, utbyten och myndighetskrav. Bolaget svarar för fastighetsförsäkring.

### Fastigheten

Koncernen redovisar fastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven.

Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

### Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom kommer bolagsskatten att sänkas i två steg, först till 21,4 % under 2019 och 2020 och sedan till 20,6 % från och med 2021. De nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar har en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

### Förslag till vinstdisposition

#### Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	198 599 705
Årets resultat	21 090 000
	<hr/>
	<b>219 689 705</b>

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	10 567 200
i ny räkning balanseras	209 122 505
	<hr/>
	<b>219 689 705</b>

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen. För ytterligare information se not 25.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där inte annat anges.

## Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Hysesintäkter	5	48 327	47 438
Driftskostnader	6	-330	-205
Fastighetsskatt		-1 688	-1 710
<b>Driftnetto</b>		<b>46 309</b>	<b>45 523</b>
Administrationskostnader	7, 8	-1 579	-1 842
Finansiella kostnader	9	-11 799	-14 857
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>32 931</b>	<b>28 824</b>
Värdeförändring förvaltningsfastighet, orealiserade	12	39 000	43 000
Värdeförändring räntederivat, orealiserad	10	-	-2 832
<b>Resultat före skatt</b>		<b>71 931</b>	<b>68 992</b>
Aktuell skatt	11	-6 553	-5 156
Uppskjuten skatt	11	-9 023	-10 837
<b>Årets resultat</b>		<b>56 355</b>	<b>52 999</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	16	<b>25,4</b>	<b>23,9</b>

## Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Årets resultat	56 355	52 999
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>56 355</b>	<b>52 999</b>

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastighet	12	833 000	794 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>833 000</b>	<b>794 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	13	628	3 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 650	9 378
Likvida medel	15	30 569	34 410
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>39 847</b>	<b>47 435</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>872 847</b>	<b>841 435</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		2 220	2 220
Övrigt tillskjutet kapital	16	207 735	207 735
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		107 343	72 122
<b>Summa eget kapital</b>		<b>317 298</b>	<b>282 077</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	17	487 073	503 590
Finansiella derivat	10	-	1 523
Uppskjutna skatteskulder	11	31 910	22 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>518 983</b>	<b>528 073</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av upplåning	17	7 620	4 440
Leverantörsskulder		208	1 725
Aktuella skatteskulder	11	5 853	-
Övriga kortfristiga skulder	18	5 284	8 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	17 601	16 977
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 566</b>	<b>31 285</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>555 449</b>	<b>559 358</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>872 847</b>	<b>841 435</b>

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2017-07-01</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>40 257</b>	<b>250 212</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	52 999	52 999
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52 999</b>	<b>52 999</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-21 134	-21 134
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-21 134</b>	<b>-21 134</b>
<b>Utgående eget kapital 2018-06-30<sup>1</sup></b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>72 122</b>	<b>282 077</b>
<b>Ingående eget kapital 2018-07-01</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>72 122</b>	<b>282 077</b>
<b>Totalresultat</b>				
Årets resultat	-	-	56 355	56 355
<b>Summa totalresultat</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>128 477</b>	<b>338 432</b>
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Utdelning	-	-	-21 134	-21 134
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-21 134</b>	<b>-21 134</b>
<b>Utgående eget kapital 2019-06-30<sup>1</sup></b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>107 343</b>	<b>317 298</b>

<sup>1</sup>Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

## Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		32 931	28 824
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		580	404
Betald inkomstskatt		-2 718	-662
		<b>30 793</b>	<b>28 566</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före</b>			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		2 725	10 671
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-1 515	1 708
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-885	331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>31 118</b>	<b>41 276</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning		-21 134	-21 110
Amortering på lån	4	-13 825	-4 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-34 959</b>	<b>-25 550</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-3 841</b>	<b>15 726</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets början</b>		<b>34 410</b>	<b>18 684</b>
<b>Likvida medel vid räkenskapsårets utgång</b>		<b>30 569</b>	<b>34 410</b>
Betalda räntor		11 187	14 040



## Resultaträkning, moderbolaget

<b>Belopp i tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 2018-06-30</b>
Nettoomsättning		504	500
Administrationskostnader	7	-1 576	-1 357
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 072</b>	<b>-857</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 090	21 090
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 018</b>	<b>20 233</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		1 072	857
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 090</b>	<b>21 090</b>
Skatt på årets resultat	11	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>21 090</b>	<b>21 090</b>
<b>Rapport över totalresultat, moderbolaget</b>			
<b>Belopp i tkr</b>		<b>2018-07-01 2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 2018-06-30</b>
Årets resultat		21 090	21 090
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>21 090</b>	<b>21 090</b>

## Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	20	225 738	225 738
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>225 738</b>	<b>225 738</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga kortfristiga fordringar	13	2	598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	144	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>146</b>	<b>598</b>
<b>Kassa och bank</b>	15	<b>8 070</b>	<b>6 797</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 216</b>	<b>7 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>233 954</b>	<b>233 133</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 220	2 220
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 220</b>	<b>2 220</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		207 735	207 735
Balanserad vinst eller förlust		-9 135	-9 091
Årets resultat		21 090	21 090
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>219 690</b>	<b>219 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>221 910</b>	<b>221 954</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	618
Skulder till koncernföretag		6 419	5 042
Övriga kortfristiga skulder	18	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	341	235
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 044</b>	<b>11 179</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>233 954</b>	<b>233 133</b>

## Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans 2017-07-01</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>12 043</b>	<b>221 998</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	21 090	21 090
Utdelningar	-	-	-21 134	-21 134
<b>Eget kapital 2018-06-30</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>11 999</b>	<b>221 954</b>
<b>Ingående balans 2018-07-01</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>11 999</b>	<b>221 954</b>
Årets resultat <sup>1</sup>	-	-	21 090	21 090
Utdelningar	-	-	-21 134	-21 134
<b>Eget kapital 2019-06-30</b>	<b>2 220</b>	<b>207 735</b>	<b>11 955</b>	<b>221 910</b>

<sup>1</sup>Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-07-01 - 2019-06-30	2017-07-01 - 2018-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	20 018	20 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>20 018</b>	<b>20 233</b>
<b>före förändring av rörelsekapitalet</b>		
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar	337	-443
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-618	618
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 599	344
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21 335</b>	<b>20 752</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Mottagna koncernbidrag	1 072	857
Utdelning	-21 134	-21 134
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-20 062</b>	<b>-20 277</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 273</b>	<b>475</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>6 797</b>	<b>6 322</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>8 070</b>	<b>6 797</b>

## REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

### Not 1 Allmän information om bolaget

Bosjö Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559042-6259 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta en fastighet i Borås.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bosjö Fastigheter AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2018 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och räntederivat som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Bosjö Fastigheter AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018

##### IFRS 9 Finansiella instrument

Den 1 juli 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/ fakturering.

Bosjö har inga kreditförluster, varför övergången inte har haft någon påverkan på de finansiella rapporterna. För vidare

beskrivning av hur IFRS 9 påverkat bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

##### Intäkter från avtal, IFRS 15

Den 1 juli 2018 införde Bosjö Fastigheter AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Hysesintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. el och vatten m.m. För Bosjö innebär övergången till IFRS 15 att ingen uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter görs då bolaget inte har några serviceintäkter.

#### Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2018 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas och bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bolaget endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare.

## BOSJÖ FASTIGHETER AB (publ)

559042-6259

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Bosjös resultat och ställning men innebära utökade dokumentationskrav.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bosjö Fastigheter AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över.

Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

### Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta en fastighet. Fastigheten följs upp i sin helhet av

styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

### Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Samtliga hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteutgifter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

### Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

### Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

### Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

### Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode, se not 8.

### Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första

## BOSJÖ FASTIGHETER AB (publ)

559042-6259

redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas att gälla för den period då fodringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheten redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde, se not 12. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas en gång per år.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härlädda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheten värderas enligt nivå 3.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Finansiella instrument – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

### Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktensliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 12.

### Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.



Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

### **Kvittning av finansiella tillgångar**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

### **Nedskrivning**

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Egetkapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till likvida medel. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas eftersom bolaget endast innehar likvida medel på bankkonton hos svenska banker med höga rating-nivåer.

### **Finansiella instrument – IAS 39**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den.

En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

#### *Finansiella tillgångar*

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

#### *Finansiella skulder*

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

### **Finansiella instrumentens verkliga värde**

Bolaget har per 2019-06-30 inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

### **Kvittning av finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet

## **BOSJÖ FASTIGHETER AB** (publ)

559042-6259

anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

### **Upplåning**

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

### **Redovisningsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

### **Ändrade redovisningsprinciper**

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018

innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

### **Finansiella instrument**

Moderbolaget tillämpar undantaget i RFR 2 gällande tillämpningen av IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### **Klassificering och uppställningsformer**

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

### **Dotterbolag**

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

### **Koncernbidrag**

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.



### Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

### Värdering fastigheten

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 12.

### Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets- ränte- och finansieringsrisk" nedan kring hantering av kapitalrisk.

### Likviditets-, ränte-, och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheten är fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i

sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen hade per 2019-06-30 externa lån om totalt 495 295 (509 120) tkr hos Swedbank AB. Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån, var av två lån om totalt 430 680 tkr med 1 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 2,25 %. Det tredje lånet om 64 615 tkr löper med 4,75 % årlig amortering under hela perioden med en fast ränta på 1,89 %. Samtliga tre lån förfaller 2021-04-29. På förfalldagen kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad.

Om marknadsräntan stiger 1 % skulle effekten före 2021-04-29 på koncernens resultat före skatt uppgå till 0 tkr. Därefter skulle den negativa effekten på koncernens resultat före skatt, allt annat lika, uppgå till cirka (0) 1 497 tkr.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 63 % (avser endast det seniora kreditbeloppet), koncernens soliditet skall överstiga 25 %, koncernens räntetäckningsgrad skall överstiga 2 och att koncernens skuldsättningskvot skall överstiga 1. Bolaget uppfyller samtliga krav per 2019-06-30. För det fall bolaget skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren vid varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2020-06-30.

Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan efter de lånevillkor som fanns efter refinansiering och vid årsredovisningens påskrivande.

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2019-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	1 905	5 715	487 675	-
Räntor	1 819	8 236	8 095	-
Lev skulder	208	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	11 137	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 069</b>	<b>13 951</b>	<b>495 770</b>	-

  

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2019-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	-	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	11 703	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 703</b>	-	-	-

Koncernen	Inom	Inom	Inom	Över
2018-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Upplåning	8 883 <sup>1</sup>	5 649	481 030	-
Räntor	2 764	8 292	19 902	-
Lev skulder	1 725	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	8 143	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>14 548</b>	<b>14 041</b>	<b>515 225</b>	-

<sup>1</sup>Beloppet inkluderar avtalad engångsamortering vid refinansiering om 7 000 tkr.

Moderbolaget	Inom	Inom	Inom	Över
2018-06-30	3 mån	3-12 mån	1-5 år	5 år
Lev skulder	618	-	-	-
Övr. kortfristiga skulder	5 284	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 902</b>	-	-	-

För att beräkna likvidflöden för krediter samt för de rörliga benen i ränteswappen har Stibor-räntan per bokslutsdagen använts.

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

## Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	UB 2018-06-30	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkan de poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2019-06-30
Upplåning	503 590	-13 825	-2 692 <sup>1</sup>	487 073
Kortfristig del upplåning	4 440	-	3 180	7 620
Finansiella derivat	1 523	-	-1 523	-
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>509 553</b>	<b>-13 825</b>	<b>-1 035</b>	<b>494 693</b>

<sup>1</sup>Post utgörs av periodiserad uppläggningsavgift om 488 tkr samt omföring till kortfristig del av långfristig skuld om -3 180 tkr avseende ett års amortering av nytt lån hos Swedbank.

## Kredit- och motpartsrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheten är för närvarande fullt uttyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter.

Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan.

(tkr)	Koncernen 2019-06-30	Moderbolaget 2019-06-30
Övriga fordringar	591	-
Likvida medel	30 569	8 070
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>31 160</b>	<b>8 070</b>

(tkr)	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Övriga fordringar	1 868	598
Likvida medel	34 410	6 797
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>36 278</b>	<b>7 395</b>

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena.

Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några

väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

### Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

2019-06-30	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Övriga fordringar	628	-	628
Likvida medel	30 569	-	30 569
	<b>31 197</b>	<b>-</b>	<b>31 197</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Skulder till kreditinst., lång	-	487 073	487 073
Skulder till kred. institut, kort	-	7 620	7 620
Lev.skulder	-	208	208
Övriga kortfristiga skulder	-	5 284	5 284
	<b>-</b>	<b>500 185</b>	<b>500 185</b>

### Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastigheter värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

### Hantering av kapitalrisk

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 23.

#### Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Totala skulder	555 449	559 358
Eget kapital	317 298	282 077
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>

#### Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	44 730	43 682
Räntekostnader	11 187	14 857
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>4,0</b>	<b>2,9</b>

#### Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	44 730	43 682
Räntekostnader + amorteringar	25 624	19 297
<b>Skuldsättningskvot, ggr</b>	<b>1,8</b>	<b>2,3</b>

#### Belåningsgrad

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Skulder till kreditinstitut	495 295	509 120
Fastighetens marknadsvärde	833 000	794 000
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>59,5</b>	<b>64,1</b>

#### Soliditet

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital	317 298	282 077
Balansomslutning	872 847	841 435
<b>Soliditet, %</b>	<b>36,4</b>	<b>33,5</b>

### Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Hyresintäkter exkl. tillägg	46 639	45 730
Fastighetsskatt	1 688	1 708
<b>Summa</b>	<b>48 327</b>	<b>47 438</b>

### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 juli 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter. Bosjös intäkter består enbart av till hyresintäkter varpå någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter inte sker.

### Förfallostruktur, hyresvärde

Tabellen nedan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheten hyrs ut under hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Inom 1 år	48 673	47 004
Senare än 1 men inom 5 år	194 693	191 776
Senare än 5 år	339 823	423 036

### Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Teknisk förvaltning	123	176
Försäkringspremier	207	29
<b>Summa</b>	<b>330</b>	<b>205</b>

**Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Ekonomisk förvaltning	728	719	728	719
Börskostnader	394	285	394	278
Kostnadsförda uppläggningsavgifter	-	387	-	-
Bankkostnader	12	9	10	9
Övrig administration	445	442	444	351
<b>Summa</b>	<b>1 579</b>	<b>1 842</b>	<b>1 576</b>	<b>1 357</b>

**Upplysning om revisorns arvode**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	114	120	114	-
<b>Summa</b>	<b>114</b>	<b>120</b>	<b>114</b>	<b>-</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för rådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Ragnar Boman	-	60	-	60
Elin Lydahl	60	40	60	40
Urban Ehrenborg	40	-	40	-
Juhani Nyman	40	40	40	40
Åsa Ohlström	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>

**Not 9 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Räntekostnader	11 187	14 857	-	-
Övriga finansiella kostnader	612	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 799</b>	<b>14 857</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt ränta avseende derivatavtal (exkl. realiserad värdeförändring).

Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid.

**Not 10 Realiserade värdeförändringar, derivat**

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Vinst/förlust på ränteswapp	-	-2 832
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-2 832</b>

Bolagets finansiella strategi bygger på låg ränterisk vilket uppnås genom att bland annat nyttja räntederivat. Räntederivat ska enligt IFRS värderas till verkligt värde. Värdeförändringar i räntederivatportföljen uppkommer bland annat som en effekt av förändrade marknadsräntor samt till följd av återstående löptid. Realiserade värdeförändringar påverkar koncernens resultat före skatt men inte kassaflödet eller förvaltningsresultatet.

**Not 11 Inkomstskatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
<b>Aktuell skatt</b>				
Aktuell skatt på årets resultat	-6 480	-4 284	-	-
Aktuell skatt hänförlig till f.g. år	-73	-871	-	-
<b>Summa</b>	<b>-6 553</b>	<b>-5 155</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>				
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-9 023	-10 837	-	-
<b>Summa</b>	<b>-9 023</b>	<b>-10 837</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

### Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2017/ 2018	2017/ 2018
Resultat före skatt	71 931	68 992	20 018	20 233
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-15 576</b>	<b>-15 992</b>	-	-
Skatt enligt svensk skattesats (22%)	-15 825	-15 178	-4 403	-4 451
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	4 640	4 640
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	322	57	-	-
Skatt på koncernbidrag	-	-	-237	-189
Justering p g a ändrad taxering	-73	-871	-	-
Ej redovisad intäkt	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-15 576</b>	<b>-15 992</b>	-	-

### Not 12 Förvaltningsfastighet

Koncernen äger följande fastighet. Vilken innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Vindtyget 1	Borås

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheten förvärvades 29 april 2016 till ett värde som överenskommits mellan två parter som är oberoende av varandra. Värderingen vid bokslutsdatum 30 juni 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Ingående verkligt värde	794 000	751 000	-	-
Orealiserade värdeförändringar	39 000	43 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>833 000</b>	<b>794 000</b>	-	-

### Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 13 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation på 2 %. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger.

Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,6
Direktavkastningskrav %	5,5
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	5,0

### Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	85 191/ -85 191
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-34 162 / 37 409
Långsiktig uthyrningsgrad	+/- 2,00%	0 / -9 412

### Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Skattekonto	-	1 778	-	-
Övrigt	628	1 868	2	598
<b>Summa</b>	<b>628</b>	<b>3 647</b>	<b>2</b>	<b>598</b>

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Hyresrabatt	7 348	7 899	-	-
Förutbetalda kostnader	1 302	1 479	144	481
<b>Summa</b>	<b>8 650</b>	<b>9 378</b>	<b>144</b>	<b>481</b>

### Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Kassa och bank	30 569	34 410	8 070	6 797
<b>Summa</b>	<b>30 569</b>	<b>34 410</b>	<b>8 070</b>	<b>6 797</b>

### Not 16 Eget kapital

#### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 2 220 000 stycken med ett kvotvärde av 1 kr per aktie.



### Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2018/ 2019	2017/ 2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	56 354 730	52 999 188
Genomsnittligt antal aktier	2 220 000	2 220 000
Resultat per aktie, före och efter utspädning kr	25,4	23,9

### Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

### Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Långfristig skuld till kreditinstitut	495 295	509 120	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	-7 620	-4 440	-	-
Uppläggningsavgift	-602	-1 090	-	-
<b>Summa</b>	<b>487 073</b>	<b>503 590</b>	-	-

### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Övrig skuld	-	2 859	-	-
Skuld till aktieägare <sup>1</sup>	5 284	5 284	5 284	5 284
<b>Summa</b>	<b>5 284</b>	<b>8 143</b>	<b>5 284</b>	<b>5 284</b>

<sup>1</sup>Beslutad utdelning, ännu inte utbetald

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Förskottsbetalda hyror	15 442	15 111	-	-
Övrigt	2 159	1 866	341	235
<b>Summa</b>	<b>17 601</b>	<b>16 977</b>	<b>341</b>	<b>235</b>

### Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2018/2019	2017/2018
Ingående anskaffningsvärde	225 738	225 738
Aktiverade förvävsrelaterade utgifter	-	-
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>225 738</b>	<b>225 738</b>

Dotterbolag	Kapitala ndel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bosjö Vindtyget AB	100	100	225 738	171 862
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>225 738</b>	<b>171 862</b>

### Dotterbolag

Bosjö Vindtyget AB

Säte

Stockholm

### Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Aktier i dotterbolag	-	-	225 738	225 738
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	518 000	518 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>763 650</b>	<b>763 650</b>	<b>225 788</b>	<b>225 788</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

### Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

### Not 23 Definitioner

#### Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier

#### Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital

#### Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

#### Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

#### 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

#### Fastighetens direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastighetens marknadsvärde

Styrelsen föreslår till stämman att fatta beslut om att koncernen efter räkenskapsårets slut byter räkenskapsår från 0701-0630 till 0101-1231. Inga övriga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

#### **Not 25 Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 2,38 kr per aktie per kvartal. Detta skulle innebära 9,52 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Styrelsen föreslår emellertid vid denna årsstämma en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Om årsstämman beslutar att ändra bolagets räkenskapsår i enlighet med styrelsens förslag innebär detta, med hänsyn till att styrelsen avser att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019, att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2020. Eftersom en årsstämma inte kan besluta om att en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslår styrelsen att denna årsstämma beslutar om två kvartalsutdelningar om 2,38 kr per aktie var, d.v.s. totalt 4,76 kr per aktie.

#### **Årsredovisningens undertecknande**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 29 augusti 2019.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

**Stockholm den 29 augusti 2019**

Elin Lydahl  
Styrelseordförande

Urban Ehrenborg  
Styrelseledamot

Juhani Nyman  
Styrelseledamot

Åsa Ohlström  
Styrelseledamot

Ulf Attebrant  
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den  
Deloitte AB

2019

Malin Lüning  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bosjö Fastigheter AB (publ)  
organisationsnummer 559042-6259

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bosjö Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Annan information återfinns i bolagets och koncernens bokslutskommuniké för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30, som offentliggörs samtidigt som årsredovisningen och koncernredovisningen men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen eller vår revisionsberättelse avseende dessa.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bosjö Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 29 augusti 2019

Deloitte AB

Malin Lüning  
Auktoriserad revisor