

Bosjö Fastigheter AB (publ)

Bokslutskommuniké 2016/2017

Bosjö Fastigheter AB (publ)
559042-6259

Ulf Attebrant + 46 8 402 53 87
ulf.attebrant@paretosec.com

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

För mer information gällande Bosjö Fastigheter AB (publ), vänligen besök www.bosjofastigheter.se

BOSJÖ FASTIGHETER AB

Bosjö Fastigheter AB i korthet

Bosjö Fastigheter är ett svenskt fastighetsbolag som sedan april 2016 indirekt äger fastigheten Vindtyget 1 utanför Borås. Fastigheten omfattar ca 94 000 kvadratmeter uthyrbar area och består av Ellos huvudkontor och nordiska centrallager. Ellos AB som är enda hyresgästen har tecknat två hyresavtal, ett avseende kontorsytan och ett för lagerytan, vilka löper till och med 2032-10-31 respektive 2030-10-31. Bosjö Fastigheters främsta syfte kommer vara att äga och förvalta fastigheten. Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 25 maj 2016.

Bolagets VD är Ulf Attebrant. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB med H2M Fastighetsteknik AB som teknisk förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Dotterbolaget Bosjö Fastigheter 1 AB har fusionerats med Bosjö Vindtyget 1 AB per 2016-10-07.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Ulf Attebrant tillträdde som ny VD för Bosjö Fastigheter AB (publ) per 22 augusti 2017.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

Bolaget bildades den 17 december 2015 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades under april 2016. Historiska jämförelsetal för tidigare perioder än 2015-12-17 till 2016-06-30 saknas därmed. Då koncernen var vilande fram till förvärvet 29 april 2016 blir jämförelseperioden för 2017-04-01 till 2017-06-30 perioden 2015-12-17 till 2016-06-30.

	2017-04-01 2017-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-12-17 2016-06-30 ³⁾
Hysesintäkter, tkr	11 764	46 628	7 932
Förvaltningsresultat, tkr	7 841	26 913	-957
Resultat före skatt ¹⁾ , tkr	52 519	71 591	-957
Balansomslutning, tkr	795 393	795 393	763 814
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,5
Avkastning på eget kapital, %	16 %	24 %	2,8 %
Avkastning på totalt kapital, %	4,8 %	7,1 %	0,8 %
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,7	2,7	0,67
Soliditet, %	31 %	31 %	28,0 %
Belåningsgrad ²⁾ , %	58 %	58 %	63,0 %
Skuldtjänstknot, ggr	1,5	2,1	0,7

1) Orealiserade värdeförändringar uppgår till 44,7 mkr under perioden 2017-04-01 till 2017-06-30.

2) Belåningsgraden är beräknad enligt de lånevillkor som koncernen skall uppfylla. Det innebär att skulder till kreditinstitut avser den utestående skulden för det seniora lånet vid varje referensperiods utgång.

3) Gäller för perioden 17 december 2015 till 30 juni 2016, dock avser intäkterna enbart tidpunkten från förvärv 29 april 2016.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

Kommentarer till den finansiella utvecklingen, för perioden 1 april 2017 till 30 juni 2017

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter för perioden uppgick till 11 764 (7 932) tkr.

Resultat

Driftsöverskott uppgick till 11 142 (7 448) tkr och resultat före skatt till 52 519 (-957) tkr.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten var 3 526 (17 933) tkr, kassaflöde från investeringsverksamheten var -1 389 (-701 481) tkr på grund av bolagsförvärv och kassaflöde från finansieringsverksamheten var -25 999 (726 095) tkr hänförligt till upptagande av lån samt nyemission. Periodens kassaflöde uppgick till 18 684 (42 546) tkr.

Kommentarer till den finansiella ställningen, för koncernen per 30 juni 2017

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Fastigheten har värderats av ett extern oberoende värderingsinstitut, Savills, som värderar fastigheten till 751 (704) mkr. Det innebär en värdeuppgång motsvarande 47 (0) mkr. Under året har dotterbolaget aktiverat kostnader om 1 389 tkr, varvid värdeförändring motsvarande 44 678 (0) tkr intäktsförs som orealiserad värdeförändring.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per den 30 juni 2017 till 250 212 (216 037) tkr vilket ger en soliditet på ca 31 % (28 %).

Finansiering

Koncernens totala upplåning per 30 juni 2017 uppgår till 511 (518) mkr. Den totala upplåningen består av en senior skuld och en junior skuld. Den seniora skulden uppgår per 30 juni 2017 till 437 mkr och det juniora till 74 mkr. Finansiella kostnader uppgår till -2 910 (-2 924) tkr för perioden. Kreditavtalen innehåller sedvanliga villkor, dock beräknas belåningsgraden som förhållande mellan den seniora skulden och fastighetens verkliga värde. Första referensperioden (den period som kreditavtalens villkor skall vara uppfyllda) börjar 1 juli 2016 och slutar 30 juni 2017.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på AktieTorget från den 25 maj 2016. Bolaget hade 714 (163) stycken registrerade aktieägare per den 30 juni 2017. Antal utestående aktier per den 30 juni 2017 uppgår till 2 220 000 (2 220 000) stycken.

Utdelning

Styrelsen föreslår till bolagsstämman 5 oktober 2017 en utdelning om 9,52 (9,50) kr per aktie, vilket blir en total utdelning om 21 134 400 (21 090 000) SEK. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under 2016/2017. Styrelsearvode har belastat resultatet utifrån beslut på årsstämman 4 oktober 2016. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB och fastigheten förvaltas av H2M Fastighetsteknik AB.

Moderbolaget

Moderbolaget är Bosjö Fastigheter AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 124 (245) tkr och resultat efter finansiella poster till 21 062 (-789) tkr.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

Närståendetransaktioner

Moderbolaget utför enligt avtal administrativa uppgifter åt dotterbolaget och fakturerar dotterbolaget för dessa tjänster. Koncernintern försäljning under 2016/2017 uppgår till 124 (245) tkr.

Pareto Business Management AB var ägare till moderbolaget innan emissionen genomfördes. Under föregående räkenskapsår genomfördes inköp av tjänster från Pareto Securities AB, ett bolag som ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB, till ett belopp om 14 800 tkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Huvudsaklig risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal och bristande betalningsförmåga. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader då fastigheten är uthyrd på triple-net avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten, dock ej fastighetsägande bolagets fastighetsförsäkring.

Skatteförslag

Regeringen har beslutat att utreda och föreslå ändring av skattelagstiftning inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Förslaget har i mars 2017 gått vidare till remiss i syfte att motverka skattefördelar i fastighetsbranschen. Osäkerhet råder om och i vilken utformning remissen kommer att antas. Om förslaget genomförs med nuvarande utformning, kan det innebära negativ påverkan på fastighetens verkliga värde till följd av att det fastighetsägande bolaget i samband med försäljning påförs dels reavinstskatt, dels stämpelskatt. Vidare skulle det medföra att all uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten blir en faktisk skuld. Med dagens regelverk redovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten som uppstod innan förvärvet av det fastighetsägande bolaget.

Det antagna EU direktivet från 12 juli 2016 om fastställande av reglering mot skatteflyktsmetoder innebär att ränteavdragsbegränsningar skall införas i respektive medlemsland 31 december 2018. Enligt det förslag som presenterats för regeringen innebär det antingen avdragsbegränsning till 35 % av EBIT eller 25 % av EBITDA. Detta är även i kombination med sänkt bolagsskatt från 22 % till 20 %. Förslaget om räntebegränsningsreglerna skulle innebära liten påverkan på resultat i nuvarande ränteläge.

Redovisningsprinciper

Bosjö Fastigheter AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen och två kvartalsredogörelser.

Revision

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor, men är baserad på den granskade årsredovisningen.

Årsstämma

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 10:00 den 5 oktober 2017 i Pareto Business Managements lokaler, Berzelii Park 9, Stockholm. Kallelse publiceras på www.bosjofastigheter.se.

Årsredovisning för 2016/2017 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 31 augusti 2017. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

Finansiell kalender

2017-10-05	Årsstämma 2016/2017
2017-11-27	Kvartalsredogörelse

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

(tkr)	2017-04-01	2016-07-01	2015-12-17
	2017-06-30	2017-06-30	2016-06-30
Hysesintäkter	11 764	46 628	7 932
Driftskostnader och underhåll	-194	-420	-239
Fastighetsskatt	-427	-1 577	-245
Driftsöverskott	11 142	44 630	7 448
Administrationskostnader	-408	-1 812	-7 177
Finansiella intäkter	17	19	1 696
Finansiella kostnader	-2 910	-15 924	-2 924
Förvaltningsresultat	7 841	26 913	-957
<i>Värdoförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade*	44 678	44 678	-
Resultat före skatt	52 519	71 591	-957
Skatt	-15 040	-16 325	7 039
Periodens resultat	37 479	55 266	6 082
Totalresultat för perioden	37 479	55 266	6 082
Resultat per aktie, SEK	16,9	24,9	2,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220

*Värdering sker en gång per år med värderingsdatum 06-30.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN

Tillgångar (tkr)	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsfastighet	751 000	704 934
Summa anläggningstillgångar	751 000	704 934
Uppskjuten skattefordran	-	3 708
Övriga kortfristiga fordringar	15 950	10 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 759	2 043
Likvida medel	18 684	42 546
Summa omsättningstillgångar	44 393	58 880
Summa tillgångar	795 393	763 814
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	250 212	216 037
Totalt eget kapital	250 212	216 037
Avsättning uppskjuten skatt	12 123	122
Upplåning	506 791	516 140
Summa långfristiga skulder	518 914	516 262
Leverantörsskulder	17	16 806
Kortfristig del av upplåning	4 440	5 726
Övriga kortfristiga skulder	8 235	5 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 575	8 984
Summa skulder	545 181	547 777
Summa eget kapital och skulder	795 393	763 814

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Rapport över kassaflöden, koncernen (tkr)	2016-07-01 2017-06-30	2015-12-17 2016-06-30
Den löpande verksamheten		
Driftnetto	44 630	7 448
Ej kassaflödespåverkande poster	384	-
Administrationskostnader	-1 812	-7 177
Finansiella intäkter	19	1 696
Finansiella kostnader	-14 300	-2 924
Betald skatt	-7 323	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	21 598	-957
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-10 733	-12 626
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-16 789	16 806
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	9 450	14 710
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 526	17 933
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastighet	-	-701 481
Aktiverade kostnader för pantbrev	-1 389	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 389	-701 481
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	500
Nedsättning	-	-500
Nyemission	-	222 000
Emissionskostnader	-	-12 045
Utdelning	-21 090	-
Upptagande av lån	-	516 140
Amortering	-4 909	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 999	726 095
Årets kassaflöde	-23 862	42 546
Likvida medel vid räkenskapsårets början	42 546	-
Likvida medel vid räkenskapsårets slut	18 684	42 546

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inklusive årets resultat	Summa
Eget kapital 2015-10-17 (tkr)	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-	-	6 082	6 082
Totalresultat för perioden	0	0	6 082	6 082
Transaktioner med aktieägarna				
Bildande av bolaget	500	-		500
Nedsättning av aktiekapital	-500			-500
Utdelning	2 220	207 735		209 955
Summa eget kapital 2016-06-30	2 220	207 735	6 082	216 037
Totalresultat för perioden	-	-	55 266	55 266
Totalresultat för perioden	0	0	55 266	55 266
Transaktioner med aktieägarna				
Utdelning	-	-	-21 090	-21 090
Summa eget kapital 2017-06-30	2 220	207 735	40 257	250 212

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

(tkr)	2017-04-01 2017-06-30	2016-07-01 2017-06-30	2015-12-17 2016-06-30
Nettoomsättning	124	493	245
Administrationskostnader	-152	-2 319	-1 034
Rörelseresultat	-28	-1 826	-789
Finansiella intäkter	21 090	21 090	-
Finansiella kostnader	-	-	-
Resultat före skatt	21 062	19 264	-789
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	14 658	14 658	-
Skatt	-2 918	-2 823	2 823
Periodens resultat	32 803	31 099	2 034

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Tillgångar (tkr)	2017-06-30	2016-06-30
Andelar i dotterbolag	225 738	225 730
Uppskjuten skattefordran	-	2 823
Summa finansiella anläggningstillgångar	225 738	228 553
Fordringar hos koncernföretag	155	306
Övriga kortfristiga fordringar	-	313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	350
Summa omsättningstillgångar	155	969
Likvida medel	6 322	27 680
Summa tillgångar	232 215	257 202
Eget kapital och skulder	2017-06-30	2016-06-30
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital, inklusive årets resultat	219 779	209 769
Summa eget kapital	221 999	211 989
Leverantörsskulder	-	16 784
Skulder till koncernföretag	4 918	28 137
Övriga skulder	5 263	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	292
Summa kortfristiga skulder	10 216	45 213
Summa eget kapital och skulder	232 215	257 202

BOSJÖ FASTIGHETER AB

Generell information och redovisningsprinciper

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 dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Vindtyget 1 i Borås.

Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IFRS. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2016/2017.

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.

Bokslutskommunikén för Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 31 augusti 2017.

Bokslutskommunikén har inte reviderats, men är baserad på den granskade årsredovisningen.

Stockholm den 31 augusti 2017
Bosjö Fastigheter AB (publ)
Org.nr: 559042-6259

Ragnar Boman
Styrelseordförande

Jussi Nyman
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
VD

Kia Orback Pettersson
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

BOSJÖ FASTIGHETER AB

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat / Genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat / Genomsnittlig balansomslutning

Skuldsättningsgrad

Totala skulder / Eget kapital

Räntetäckningsgrad

(Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital / Balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut / Fastighetens marknadsvärde

Belåningsgraden är beräknad enligt de lånevillkor som koncernen skall uppfylla. Det innebär att skulder till kreditinstitut avser den utestående skulden för det seniora lånet vid varje referensperiods utgång.

Skuldtjänstekvot

(Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / (Finansiella kostnader + Amorteringar)