

B O S J Ö
F A S T I G H E T E R A B (p u b l)

B o k s l u t s k o m m u n i k é j a n u a r i 2 0 2 0 -
d e c e m b e r 2 0 2 0

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 454 (12 261) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 889 (11 666) tkr
- Periodens resultat uppgick till 19 655 (20 495) tkr

HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under årets uppgick till 49 813 (24 613) tkr
- Driftnetto under året uppgick till 47 493 (23 332) tkr
- Årets resultat uppgick till 45 265 (28 744) tkr

Föregående räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten utvecklas som planerat med stabil tillväxt av hyresintäkter och därmed ökat fastighetsvärde och minskad belåningsgrad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Bolagets fastighet värderades av en oberoende värderare vid utgången av räkenskapsåret till 873 000 (850 000) tkr, en ökning med 2,71 % jämfört med föregående värdering.

Räkenskapsåret har till stor del präglats av Covid-19 pandemin och beredskap för de följd effekter pandemin eventuellt skulle medföra för bolaget. Under räkenskapsårets har bolagets verksamhet inte påverkats negativt av covid-19 pandemin och bolagets hyresgäst har uppfyllt samtliga villkor i gällande hyresavtal.

Under slutet av räkenskapsåret har möjliga alternativ för refinansiering av bolagets banklån utvärderats. Bolaget har mottagit ett flertal affärsförslag från svenska och nordiska långgivare. Inga övriga händelser av väsentlig karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har ingått avtal med Swedbank om att refinansiera bolagets befintliga kreditfacilitet.

Avtalet innebär att Bosjö nu säkrat finansiering med en löptid om ytterligare 3 år.

Efter refinansieringen bedöms bolagets genomsnittliga upplåningsränta uppgå till cirka 2,75 procent, jämfört med cirka 2,25 procent per sista december 2020. Bolagets belåningsgrad efter refinansieringen uppgår till cirka 55 procent och bolagets målsättning är att inom 3 år uppnå en långsiktig belåningsgrad som understiger 50 procent. Mot bakgrund av detta kommer bolagets amorteringar att öka med cirka 6,6 miljoner kronor per år efter genomförd refinansiering till totalt cirka 14,2 miljoner kronor per år, vilket motsvarar cirka 6,4 kronor per aktie och år.

Styrelsen kommer med anledning av att bolaget ökar sin amortering med cirka 3 kronor per aktie föreslå årsstämman att fatta beslut om en utdelning om 8 kronor per aktie för 2021 jämfört med tidigare 9,52 kronor per aktie tidigare år.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas i oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta och långsiktiga intäkter från hyresgästerna. För fastigheten förväntas inga väsentliga förändringar att ske.

BOSJÖ FASTIGHETER AB I KORTHET

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 i sin helhet 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 den Beneluxbaserade modekoncernen FNG NV.

Bosjö Fastigheter AB (publ) bildades i december 2015 och äger och förvaltar fastigheten genom dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB, som förvärvades den 29 april 2016. Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt 2020- dec 2020	Okt 2019- dec 2019	Jan 2020- dec 2020	Jul 2019- dec 2019*
Hysesintäkter	12 454	12 261	49 813	24 613
Driftnetto	11 889	11 666	47 493	23 332
Förvaltningsresultat	8 570	8 228	34 435	16 558
Resultat per aktie, kr	8,85	9,23	20,39	12,95
EPRA NRV per aktie	179,42	165,94	179,42	165,94
Marknadsvärde fastigheten	873 000	850 000	873 000	850 000
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	22,48	24,80	13,02	17,61
Överskottsgrad, %	95,38	95,15	95,34	94,80
Belåningsgrad, %	55,41	57,82	55,41	57,82
Räntetäckningsgrad, ggr	4,20	4,02	4,21	4,02
Soliditet, %	39,63	37,80	39,63	37,80
Skuldsättningskvot, ggr	2,47	2,38	2,48	2,39
Fastigheternas direktavkastning, %	5,44	5,49	5,44	5,49

*Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med en fullt uttyrd fastighet.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern och oberoende marknadsvärdering som inhämtas årligen. Fastigheten värderades till 873 000 tkr per 31 december 2020. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 30 december 2021 för bolagets fastighet.

FINANSIERING

Koncernens lånefinansiering omfattar tre lån hos Swedbank som per 31 december 2020 uppgick till 483 865 (491 476) tkr. Låneavtalet löper till och med 29 april 2021 och koncernen amorterar 7 620 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 10 904 (5 573) tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 459 (1 445) aktieägare.

De största aktieägarna per 31 december 2020 var:

Namn	Andel	Antal aktier
1 ICA-handlarnas Förbund Finans AB	10,14%	225 000
2 EOJ 1933 AB	7,43%	165 000
3 Avanza Pension	6,62%	147 024
4 Danske Bank Stiftelsetjänst	3,15%	70 000
5 Lundh Nyman, Kerstin	2,25%	50 000
6 Volvo Pensionsstiftelse	2,25%	50 000
7 Penser Yield	2,25%	50 000
8 UBS Switzerland AG, W8IMY	1,89%	42 000
9 Nordnet Pensionsförsäkring	1,84%	44 931
10 Christensen, Mette	1,80%	40 000
Summa	39,62	883 955
Övriga	60,38	1 336 045
Totalt	100,00	2 220 000

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Inför årsstämman den 6 april 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 8 kr per aktie, vilket innebär totalt 17 760 tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2,00 kr per aktie betalas, således totalt 4 440 tkr.

Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 8 april 2021, 30 juni 2021, 30 september 2021 och 30 december 2021.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheten baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	198 553 105
Årets resultat	21 089 101
	<hr/>
	219 622 206

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	17 760 000
i ny räkning balanseras	201 862 206
	<hr/>
	219 622 206

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolidering.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal eller obestånd. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrd med ett så kallat "triple-net" avtal. Det innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader för fastigheten, även för underhåll, utbyten och myndighetskrav. Bolaget svarar för fastighetsförsäkring.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2020- dec 2020	Okt 2019- dec 2019	Jan 2020- dec 2020	Jul 2019- dec 2019
Hysesintäkter	12 454	12 261	49 813	24 613
Drift- och underhållskostnader	-96	-126	-444	-252
Fastighetsskatt	-469	-469	-1 876	-1 029
Driftnetto	11 889	11 666	47 493	23 332
Administrationskostnader	-416	-520	-1 600	-922
Finansiella kostnader	-2 903	-2 918	-11 474	-5 852
Finansiella intäkter	-	-	16	-
Förvaltningsresultat	8 570	8 228	34 435	16 558
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	23 000	17 000	23 000	17 000
Resultat före skatt	31 570	25 228	57 435	33 558
Skatt	-11 915	-4 733	-12 170	-4 814
Periodens resultat	19 655	20 495	45 265	28 744
Resultat per aktie, SEK	8,85	9,23	20,39	12,95
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	873 000	850 000
Summa anläggningstillgångar	873 000	850 000
Kundfordringar	-	43
Övriga kortfristiga fordringar	576	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 066	7 728
Likvida medel	26 873	29 118
Summa omsättningstillgångar	34 515	37 599
SUMMA TILLGÅNGAR	907 515	887 599
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	359 605	335 474
Totalt eget kapital	359 605	335 474
Upplåning	-	483 427
Uppskjutna skatteskulder	38 711	32 915
Summa långfristiga skulder	38 711	516 342
Kortfristig del av långfristig skuld	483 756	7 620
Leverantörsskulder	138	38
Aktuella skatteskulder	2 144	5 066
Övriga kortfristiga skulder	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 877	17 775
Summa kortfristiga skulder	509 199	35 783
Summa skulder	547 910	552 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	907 515	887 599

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2020- dec 2020	Okt 2019- dec 2019	Jan 2020- dec 2020	Jul 2019- dec 2019
Förvaltningsresultat	8 570	8 228	34 435	16 558
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	82	-6	329	263
Betald skatt	-2 148	-1 665	-9 297	-4 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 504	6 557	25 467	12 221
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-	-43	43	-43
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	550	1 351	796	1 505
Ökning/minskning av leverantörsskulder	111	-120	101	-170
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	5	-659	102	-587
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 170	7 086	26 509	12 926
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-5 283	-5 283	-21 134	-10 567
Amortering	-1 905	-1 905	-7 620	-3 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 188	-7 188	-28 754	-14 377
Periodens kassaflöde	-18	-102	-2 244	-1 451
Likvida medel vid periodens början	26 891	29 220	29 118	30 569
Likvida medel vid periodens slut	26 873	29 118	26 873	29 118

BOSJÖ FASTIGHETER AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt 2020- dec 2020	Okt 2019- dec 2019	Jan 2020- dec 2020	Jul 2019- dec 2019
Nettoomsättning	131	126	524	252
Administrationskostnader	-409	-519	-1 599	-921
Rörelseresultat	-278	-393	-1 075	-669
Finansiella intäkter	-	10 545	21 090	10 545
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	1 073	669	1 074	669
Resultat före skatt	795	10 821	21 089	10 545
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	795	10 821	21 089	10 545

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Övriga fordringar	115	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	543	531
Kassa och bank	5 916	6 770
Summa omsättningstillgångar	6 574	7 425
SUMMA TILLGÅNGAR	232 312	233 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	221 842	221 888
Eget kapital	221 842	221 888
Leverantörsskulder	138	38
Skulder till koncernföretag	4 759	5 772
Övriga kortfristiga skulder	5 284	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289	181
Summa kortfristiga skulder	10 470	11 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	232 312	233 163

ALLMÄN INFORMATION

Bosjö Fastigheter AB (publ), med organisationsnummer 559042-6259, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga, förvalta och utveckla bolagets fastighet.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bosjö Fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2020, sida 12.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

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

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Bokslutskommuniké för Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 24 februari 2021.

Stockholm den 24 februari 2021
Bosjö Fastigheter AB (publ)
Org.nr: 559042-6259

Elin Lydahl
Styrelseordförande

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Urban Ehrenborg
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Bosjö Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 februari 2021.

INFORMATION OM ÅRSREDOVININGEN

Årsredovisningen, revisionsberättelsen samt styrelsens förslag till vinstutdelning och därtill fogat motiverat yttrande kommer senast den 15 mars 2021 att hållas tillgängliga hos bolaget, adress c/o Pareto Securities AB, Stockholm, på bolagets webbplats www.bosjofastigheter.se samt sändas till aktieägare som så begär och som uppger sin postadress.

BOLAGSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla till bolagsstämma som hålls 6 april 2021 i Pareto Securities AB:s lokaler på Berzelii Park 9, i Stockholm.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

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

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Johan Åskogh, Business Manager
Tel: + 46 8 402 53 91
Mail: johan.askogh@paretosec.com

Bosjö Fastigheter AB (publ)
C/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden
Organisationsnummer: 559042-6259
Hemsida: www.bosjofastigheter.se