

BOSJÖ  
FASTIGHETER AB (publ)

Delårsrapport juli 2017 - mars 2018

#### KVARTALET JANUARI – MARS 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 951 tkr (11 698).
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 470 tkr (11 199).
- Periodens resultat uppgick till 7 341 tkr (5 951).

#### KVARTALET JULI 2017 – MARS 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 35 480 tkr (34 863).
- Driftnetto under perioden uppgick till 34 063 tkr (33 487).
- Periodens resultat uppgick till 19 571 tkr (16 306).

#### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning och resultatutveckling. Bolagets fastighet är fullt uthyrd med lång återstående avtalstid med Ellos som enda hyresgäst. Några väsentliga händelser under perioden finns inte att rapportera. För fastigheten och byggnaderna planeras inga väsentliga förändringar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

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

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

#### BOSJÖ FASTIGHETER AB I KORTHET

Bosjö Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som sedan 29 april 2016 indirekt äger fastigheten Vindtyget 1 i Viareds företagspark utanför Borås. Fastigheten omfattar 93 585 kvadratmeter uthyrbar area för Ellos huvudkontor och nordiska centrallager. Ellos är enda hyresgäst och har tecknat två hyresavtal, ett för kontorslokaler och ett för distributionslokaler. Avtalen löper till och med 2032-10-31 respektive 2030-10-31. Koncernens främsta syfte är att äga, förvalta och utveckla fastigheten.

Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

#### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Jan-mar 2018</b>	<b>Jan-mar 2017</b>	<b>Jul 2017- mar 2018</b>	<b>Jul 2016- mar 2017</b>
Hysesintäkter	11 951	11 698	35 480	34 863
Driftnetto	11 470	11 199	34 063	33 487
Förvaltningsresultat	7 368	7 236	19 098	17 591
Resultat per aktie, kr	3,3	2,7	8,8	7,3
Marknadsvärde fastigheten	751 000	704 834	751 000	704 834
Eget kapital per aktie, kr	112	95,2	112	95,2
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000	2 220 000	2 220 000
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,5	2,2	2,5
Avkastning på eget kapital,%*	3,2	-	8,5	-
Avkastning på totalt kapital, %*	1,4	-	4,3	-
Belåningsgrad, %	67,9	73,0	67,9	73,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	4,9	2,4	2,4
Soliditet,%	31,2	28,5	31,2	28,5
Skuldsättningskvot, ggr	2,3	3,1	1,9	1,9

\* Jämförelseperiod saknas

## FINANSIELL UTVECKLING

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

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern och oberoende marknadsvärdering som inhämtas årligen. Fastigheten värderades till 751 000 tkr per 30 juni 2017. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 30 juni 2018 för bolagets fastighet.

## FINANSIERING

Koncernen har lån hos Swedbank och Collector dessa uppgick per den 31 mars 2018 till 510 230 tkr (514 670) med en förutbestämd räntekostnad säkerställt genom fastränteavtal och ett räntederivat. Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021. Koncernen amorterar 4 440 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 3 658 tkr (3 559).

## AKTIEN OCH ÄGARNA

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

Årsstämman 2017 beslutade om en utdelning på 9,52 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 21 134 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 9 oktober 2017, 22 december 2017, 29 mars 2018 samt 29 juni 2018.

## ÖVRIG INFORMATION

### Anställda

Koncernen har inte några anställda. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

### Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrd med triple-net avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheten. Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation.

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan-mar 2018</b>	<b>Jan-mar 2017</b>	<b>Jul 2017-mar 2018</b>	<b>Jul 2016-mar 2017</b>
Hysesintäkter	11 951	11 698	35 480	34 863
Drift- och underhållskostnader	-54	-72	-136	-226
Fastighetsskatt	-427	-427	-1 281	-1 150
<b>Driftnetto</b>	<b>11 470</b>	<b>11 199</b>	<b>34 063</b>	<b>33 487</b>
Administrationskostnader	-426	-2 111	-1 224	-2 884
Finansiella intäkter	-	-	-	2
Finansiella kostnader	-3 658	-1 852	-11 175	-13 014
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 386</b>	<b>7 236</b>	<b>21 664</b>	<b>17 591</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Räntederivat, orealiserade	-18	-	-2 566	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>7 368</b>	<b>7 236</b>	<b>19 098</b>	<b>17 591</b>
Skatt	-27	-1 285	473	-1 285
<b>Periodens resultat</b>	<b>7 341</b>	<b>5 951</b>	<b>19 571</b>	<b>16 306</b>
Resultat per aktie, kr	3,3	2,7	8,8	7,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220

*\* Resultat efter skatt för kvartal 1 2017 påverkas av en orealiserad värdenedgång på räntederivat*

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

31 mars 2018

30 jun 2017

	31 mars 2018	30 jun 2017
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	751 000	751 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>751 000</b>	<b>751 000</b>
Övriga kortfristiga fordringar	5 796	15 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 674	9 759
Likvida medel	31 662	18 684
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>47 132</b>	<b>44 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>798 132</b>	<b>795 393</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	248 649	250 212
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>248 649</b>	<b>250 212</b>
Upplåning	504 603	506 791
Uppskjutna skatteskulder	11 650	12 123
Finansiella derivat	1 257	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>517 510</b>	<b>518 914</b>
Kortfristig del av långfristig skuld	4 440	4 440
Leverantörsskulder	191	17
Övriga kortfristiga skulder	10 567	8 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 775	13 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>31 973</b>	<b>26 267</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>549 923</b>	<b>545 181</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>798 572</b>	<b>795 393</b>

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jul 2017- mar 2018	Jul 2016- mar 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	7 368	7 236	19 098	17 591
<i>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</i>				
Finansiella poster	1 695	1 862	4 752	3 430
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 063</b>	<b>9 098</b>	<b>23 850</b>	<b>21 021</b>
<b>före förändring av rörelsekapitalet</b>				
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-	-	923	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 675	-15 516	6 993	-24 580
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-265	1 096	172	-15 700
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-10	-4 097	210	2 484
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 463</b>	<b>-9 419</b>	<b>32 148</b>	<b>-16 775</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	-	-	-15 850	-15 850
Amortering	-1 110	-1 110	-3 330	-3 330
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 110</b>	<b>-1 110</b>	<b>-19 180</b>	<b>-19 180</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>9 353</b>	<b>-10 529</b>	<b>12 968</b>	<b>-35 955</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>22 309</b>	<b>17 120</b>	<b>18 694</b>	<b>42 546</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>31 662</b>	<b>6 591</b>	<b>31 662</b>	<b>6 591</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jul 2017- mar 2018	Jul 2016- mar 2017
Nettoomsättning	126	124	374	369
Administrationskostnader	-306	-555	-849	-2 167
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-180</b>	<b>-431</b>	<b>-475</b>	<b>-1 798</b>
Finansiella intäkter	-	-	21 090	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-180</b>	<b>-431</b>	<b>20 615</b>	<b>-1 798</b>
Skatt	-	95	-	95
<b>Periodens resultat</b>	<b>-180</b>	<b>-336</b>	<b>20 615</b>	<b>-1 703</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2018	30 jun 2017
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>225 738</b>	<b>225 738</b>
Övriga fordringar	182	155
Likvida medel	6 933	6 322
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>7 115</b>	<b>6 477</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>232 853</b>	<b>232 215</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	219 259	219 779
<b>Eget kapital</b>	<b>221 479</b>	<b>221 999</b>
Övriga skulder	11 374	10 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	35
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 374</b>	<b>10 216</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>232 853</b>	<b>232 215</b>

## ALLMÄN INFORMATION

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen för 2016-2017.

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

### *Avkastning på totalt kapital*

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

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

### *Skuldsättningsgrad*

Totala skulder dividerat med eget kapital

### *Soliditet*

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### *Skuldsättningskvot*

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



## 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.

Delårsrapporten för Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 maj 2018.

Stockholm den 29 maj 2018  
Bosjö Fastigheter AB (publ)  
Org.nr: 559042-6259

Ragnar Boman  
*Styrelseordförande*

Elin Lydahl  
*Styrelseledamot*

Juhani Nyman  
*Styrelseledamot*

Åsa Ohlström  
*Styrelseledamot*

Ulf Attebrant  
*Extern verkställande direktör*

## INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Bosjö Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 maj 2018.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-08-28 Bokslutskommuniké  
2018-10-04 Årsstämma

Anna Karnöskog, Business Manager  
Mail: [anna.karnoskog@paretosec.com](mailto:anna.karnoskog@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 91

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, VD  
Mail: [ulf.attebrant@paretosec.com](mailto:ulf.attebrant@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 87

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

Organisationsnummer: 559042-6259  
Hemsida: [www.bosjofastigheter.se](http://www.bosjofastigheter.se)