

BOSJÖ
FASTIGHETER AB (publ)

Delårsrapport januari - mars 2020

BOSJÖ FASTIGHETER AB

FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 453 tkr (12 216)
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 857 tkr (11 706)
- Periodens resultat uppgick till 8 519 tkr (8 367).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Den pågående covid-19 pandemin påverkar alla verksamheter och de långsiktiga effekterna på samhälle och näringsliv går ännu inte att överskåda. Under perioden har koncernens verksamhet dock utvecklats fortsatt positivt och bolagets verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning och med nära kontakt med bolagets hyresgäst.

Bolagets fastighet är fullt uthyrd med lång återstående avtalstid med Ellos AB som enda hyresgäst. Fastigheten är huvudkontor och nordiskt logistikcenter för Ellos Group, där Ellos, Stayhard, Jotex och Home room ingår. För fastigheten och byggnaderna planeras i nuläget inga väsentliga förändringar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden har pågående viruspandemin covid-19 haft en stor inverkan på både bolag och

privatpersoner och skapat osäkerhet avseende framtida marknadsutveckling.

De ekonomiska effekterna på marknaden, och dess påverkan på Bosjö Fastigheter AB, kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad osäkerhet som råder. Ledningen bedömer dock den finansiella risken för bolaget i dagsläget som låg. Det första kvartalet har inte i någon utsträckning påverkats av pandemin och 100 % av hyresintäkterna har inkommit.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

BOSJÖ FASTIGHETER AB I KORTHET

Bosjö Fastigheter AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som sedan 29 april 2016 indirekt äger fastigheten Vindtyget 1 i Viareds företagspark i Borås. Fastigheten omfattar cirka 94 000 kvadratmeter uthyrbar area. Ellos AB är enda hyresgäst och har tecknat två hyresavtal, ett för kontorslokaler och ett för distributionslokaler. Koncernens främsta syfte är att äga, förvalta och utveckla fastigheten.

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

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jan - mars 20	Jan - mars 19
Hyresintäkter	12 453	12 216
Driftnetto	11 857	11 706
Förvaltningsresultat	8 604	8 417
Resultat per aktie, kr	3,8	3,8
EPRA NAV per aktie	169,8	138,9
Marknadsvärde fastigheten	850 000	794 000
Antal utestående aktier, st	2 220 000	2 220 000
Avkastning på eget kapital, %	10,0	11,9
Överskottsgrad, %	95,2	95,8
Belåningsgrad, %	57,6	62,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,1
Soliditet, %	39,4	34,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,5	2,4
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	5,9

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern och oberoende marknadsvärdering som inhämtas årligen. Fastigheten värderades till 850 000 tkr per 31 december 2019. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 31 december 2020 för bolagets fastighet.

FINANSIERING

Koncernen har lån hos Swedbank som per 30 mars 2020 uppgick till 489 580 tkr (497 200). Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021. Koncernen amorterar 7 620 tkr årligen. Räntekostnader under perioden uppgick till 2 731 tkr (2 781).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bosjö Fastigheter AB (publ) hade vid periodens utgång 1 412 (1 394) aktieägare.

Årsstämman den 3 april 2020 beslutade att utdelning ska ske med ett belopp om totalt 9,52 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 21 134 400 kronor. Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det sagda innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,38 kronor per aktie, eller totalt kronor 5 283 600 kronor. Avstämningsdagarna för betalning av utdelningen var den 7 april 2020, och kommande den 30 juni 2020, 30 september 2020 samt 30 december 2020.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

Transaktioner med närstående

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheten är uthyrd med ett så kallat "triple-net" avtal. Det innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader för fastigheten, även för underhåll, utbyten och myndighetskrav. Bolaget svarar för fastighetsförsäkring.

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

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya ränteavdragsbegränsningarna har inte någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 20	Jan - mars 19
Hyresintäkter	12 453	12 216
Drift- och underhållskostnader	-127	-87
Fastighetsskatt	-469	-423
Driftnetto	11 857	11 706
Administrationskostnader	-407	-377
Finansiella intäkter	16	-
Finansiella kostnader	-2 862	-2 912
Förvaltningsresultat	8 604	8 417
Resultat före skatt	8 604	8 417
Skatt	-85	-50
Periodens resultat	8 519	8 367
Resultat per aktie, SEK	3,8	3,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mars-20	31 december-19
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	850 000	850 000
Summa anläggningstillgångar	850 000	850 000
Kundfordringar	-	43
Övriga kortfristiga fordringar	565	710
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 652	7 728
Likvida medel	14 280	29 118
Summa omsättningstillgångar	23 497	37 599
SUMMA TILLGÅNGAR	873 497	887 599
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	343 992	335 474
Totalt eget kapital	343 992	335 474
Upplåning	481 604	483 427
Uppskjutna skatteskulder	33 000	32 915
Summa långfristiga skulder	514 604	516 342
Leverantörsskulder	43	38
Kortfristig del upplåning	7 620	7 620
Aktuella skatteskulder	5 264	5 066
Övriga kortfristiga skulder	-	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 974	17 775
Summa kortfristiga skulder	14 901	35 783
Summa skulder	529 505	553 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	873 497	887 599

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 20	Jan - mars 19
Resultat efter finansiella poster	8 604	8 417
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	82	82
Betald skatt	198	591
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 884	9 090
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	43	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-780	-406
Ökning/minskning av leverantörsskulder	5	-505
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-15 802	130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 650	8 309
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-5 283	-
Amortering	-1 905	-1 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 188	-1 905
Periodens kassaflöde	-14 838	6 404
Likvida medel vid periodens början	29 118	22 867
Likvida medel vid periodens slut	14 280	29 271

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 20	Jan - mars 19
Nettoomsättning	131	126
Administrationskostnader	-405	-386
Rörelseresultat	-274	-260
Resultat före skatt	-274	-260
Periodens resultat	-274	-260

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31-mars-20	31-december-19
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	225 738	225 738
Summa anläggningstillgångar	225 738	225 738
Övriga kortfristiga fordringar	288	124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	531
Kassa och bank	1 556	6 770
Summa omsättningstillgångar	1 844	7 425
SUMMA TILLGÅNGAR	227 582	233 163
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 220	2 220
Fritt eget kapital	219 393	219 668
Eget kapital	221 613	221 888
Leverantörsskulder	43	38
Skulder till koncernföretag	5 772	5 772
Övriga kortfristiga skulder	-	5 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154	181
Summa kortfristiga skulder	5 969	11 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	227 582	233 163

ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Standarden har ingen påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

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

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Bosjö Fastigheter AB (publ) årsredovisning 2019-07-01 – 2019-12-31, sid 12.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

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

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

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

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

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

Delårsrapporten för Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 maj 2020.

Stockholm den 26 maj 2020
Bosjö Fastigheter AB (publ)
Org.nr: 559042-6259

Elin Lydahl
Styrelseordförande

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Urban Ehrenborg
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Bosjö Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 maj 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-08-27 Halvårsrapport
2020-11-19 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: Johan.Askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

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

Organisationsnummer: 559042-6259
Hemsida: www.bosjofastigheter.se