

Bosjö Fastigheter AB (publ)

Halvårsrapport 2017-07-01 – 2017-12-31



Bosjö Fastigheter AB (publ)
559042-6259

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

Anna Karnöskog, Business Manager + 46 8 402 53 91
anna.karnoskog@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

B O S J Ö F A S T I G H E T E R A B

Om Bosjö Fastigheter AB (publ)

Bosjö Fastigheter 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 AB 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.

Bosjö Fastigheter aktier handlas på AktieTorget från den 25 maj 2016.

VD har ordet

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

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det fastighetsägande dotterbolaget Bosjö Vindtyget 1 AB.

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.

Finansiell översikt och nyckeltal, koncernen

	20170701	20160701	20171001	20161001	20160701
	-20171231	-20161231	-20171231	-20161231	-20170630
Hysesintäkter, tkr	23 529	23 165	12 192	11 536	46 628
Resultat före skatt, tkr	11 730	10 353	7 651	3 467	71 591
Balansomslutning, tkr	792 035	746 574	792 035	746 574	795 393
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	2,5	2,3	2,5	2,2
Avkastning på eget kapital, %	4,9	4,9	3,2	1,6	24
Avkastning på totalt kapital, %	1,5	1,4	1	0,5	7,1
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	2,3	1,9	3,3	1,5	2,7
Soliditet, %	30,5	28,4	30,5	28,4	31
Belåningsgrad, %	68,1	73,1	68,1	73,1	68,4
Skuldtjänstkot, ggr	2	1,4	2,5	0,9	2,1
Resultat per aktie, kr	5,3	4,9	3,4	1,6	24,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 220	2 220	2 220	2 220	2 220

B O S J Ö F A S T I G H E T E R A B

Kommentarer till den finansiella utvecklingen, för koncernen per 31 december 2017

Utveckling av koncernens resultat och ställning under räkenskapsårets första halvår

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

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 23 529 tkr (23 165).

Periodens resultat

Driftnettot under perioden uppgick till 22 593 tkr (22 287) och periodens resultat uppgick till 11 730 tkr (10 353).

Fastighetsvärderingar

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, (IFRS). Koncernen redovisar förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern och oberoende marknadsvärdering som inhämtas årligen. Fastigheten är värderad till 751 000 tkr per 30 juni 2017.

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick per 31 december 2017 till 241 308 tkr (211 789), vilket ger en soliditet på 30,5 % (28,4).

Finansiering

I samband med förvärvet av fastigheten upptog koncernen 518 000 tkr i extern finansiering. Koncernens externa finansiering uppgick per den 31 december 2017 till 511 340 tkr med en förutbestämd räntekostnad säkerställt genom fastränteavtal och ett räntederivat. Koncernens låneavtal löper till och med 29 april 2021.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner, inget som tyder på att koncernens och moderbolagets eget kapital inte är tillräcklig i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

Aktien och aktieägarna

Bolagets aktier handlas på AktieTorget från den 25 maj, 2016. Bolaget hade 1 268 registrerade aktieägare per den 31 december 2017. Antal utestående aktier per den 31 december 2017 var 2 220 000 stycken.

AKTIEÄGARE

NR	NAMN	ANDEL	ANTAL AKTIER
1	EOJ 1933 AB	8,11 %	180 000
2	UBS Switzerland AG	6,49 %	144 000
3	Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,15 %	114 291
4	AB SLL Internfinans Stockholms Läns Landsting	4,50 %	100 000
5	Swedbank AS (Estonia)	2,50 %	55 600
6	J N Marketing Aktiebolag	2,25 %	50 000
7	Volvo Pensionsstiftelse	2,25 %	50 000
8	Christensen, Thorvald Sten	1,80 %	40 000
9	ICA-Handlarnas Förbund Finans AB	1,77 %	39 386
10	Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,52 %	33 829
	Summa 10 största aktieägare:	36,36 %	807 106
	Övriga aktieägare:	63,64 %	1 412 894
	Totalt:	100,00 %	2 220 000

B O S J Ö F A S T I G H E T E R A B

Utdelning avseende 2017/2018

Årsstämman beslöt att utdela ett belopp om 9,52 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 21 134 400 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid fyra utbetalningstillfällen utbetalas 2,38 kronor per aktie eller totalt per utbetalningstillfälle 5 283 600 kronor. Avstämningsdagar för utdelningarna är den i) 9 oktober 2017, (ii) 22 december 2017, (iii) 29 mars 2018 och (iv) 29 juni 2018.

Anställda

Koncernen har inga anställda. Styrelsearvode betalas enligt beslut av årsstämman. Bolaget förvaltas genom avtal av Pareto Business Management AB och extern verkställande direktör är Ulf Attebrant.

Moderbolaget

Moderbolaget är Bosjö Fastigheter AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 248 tkr (245) och resultat efter finansiella poster till 20 795 tkr (19 723).

Närstående transaktioner

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 eller att de blir insolventa.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med s.k. triple net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna, utöver hyran, betalar samtliga media-, drift- och underhållskostnader som belastar fastigheten.

Fastigheten i koncernen klassificeras som förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna 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.

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 inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Finansiell kalender

2018-05-29	Kvartalsrapport, kvartal 3
2018-08-28	Bokslutskommuniké

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tkr	20170701 -20171231	20160701 -20161231	20171001 -20171231	20161001 -20161231	20160701 -20170630
Hysesintäkter	23 529	23 165	12 192	11 536	46 628
Driftkostnader och underhåll	-82	-154	-40	-65	-420
Fastighetsskatt	-854	-723	-427	-361	-1 577
Driftnetto	22 593	22 287	11 725	11 110	44 631
Administrationskostnader	-798	-773	-371	-450	-1 812
Finansiella intäkter	-	2	-	-	18
Finansiella kostnader*	-10 065	-11 162	-3 703	-7 193	-15 924
Förvaltningsresultat	11 730	10 354	7 651	3 467	26 913
Fastigheter, orealiserade	-	-	-	-	44 678
Resultat före skatt	11 730	10 353	7 651	3 467	71 591
Årets skatt	-	-	-	-	-16 325
Periodens resultat	11 730	10 353	7 651	3 467	55 266
Totalresultat för perioden	11 730	10 353	7 651	3 467	55 266

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

BOSJÖ FASTIGHETER AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tkr	20170701	20160701	20160701
Tillgångar	-20171231	-20161231	-20170630
Förvaltningsfastighet	751 000	704 934	751 000
Summa anläggningstillgångar	751 000	704 934	751 000
Uppskjuten skattefordran	-	2 831	-
Övriga kortfristiga fordringar	10 167	10 607	15 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 559	11 082	9 759
Likvida medel	22 309	17 120	18 684
Summa omsättningstillgångar	41 035	41 641	44 393
Summa tillgångar	792 035	746 574	795 393
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	241 308	211 789	250 212
Totalt eget kapital	241 308	211 789	250 212
Avsättning uppskjuten skatt	11 623	-	12 123
Upplåning*	506 856	513 485	506 791
Summa långfristiga skulder	518 479	513 485	518 914
Leverantörsskulder	456	10	17
Kortfristig del av upplåning*	4 440	-	4 440
Övriga kortfristiga skulder	10 525	7 792	8 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 827	13 499	13 575
Summa kortfristiga skulder	32 248	21 301	26 267
Summa eget kapital och skulder	792 035	746 574	795 393

* Mellan perioderna har omklassificering skett mellan Upplåning och Kortfristig del av upplåning.

BOSJÖ FASTIGHETER AB

RESULTATRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	20170701 -20171231	20160701 -20161231	20171001 -20171231	20161001 -20161231	20160701 -20170630
Nettoomsättning	248	245	248	123	493
Administrationskostnader	-543	-1 612	-543	-298	-2 319
Rörelseresultat	-295	-1 367	-295	-175	-1 826
Finansiella intäkter	21 090	21 090	21 090	21 090	21 090
Finansiella kostnader	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	20 795	19 723	20 795	20 915	19 264
Bokslutsdispositioner, koncernbidrag	-	-	-	-	14 658
Skatt	-	-	-	-	-2 823
Periodens resultat	20 795	19 723	20 795	20 915	31 099

BALANSRÄKNING, MODERBOLAGET

Belopp i tkr	20170701 -20171231	20160701 -20161231	20160701 -20170630
Tillgångar			
Andelar i dotterbolag	225 737	225 738	225 738
Uppskjuten skattefordran	-	2 823	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	225 737	228 561	225 738
Fordringar hos koncernföretag	4 353	613	155
Övriga kortfristiga fordringar	83	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	386	-	-
Summa omsättningstillgångar	4 822	613	155
Likvida medel	2 141	208	6 322
Summa tillgångar	232 700	229 382	232 215
Eget kapital och skulder			
Aktiekapital	2 220	2 220	2 220
Fritt eget kapital, inklusive årets resultat	219 439	197 835	219 779
Summa eget kapital	221 659	200 055	221 999
Leverantörsskulder	456	42	-
Skulder till koncernföretag	-	29 434	4 918
Övriga skulder	10 568	-99	5 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	-50	35
Summa kortfristiga skulder	11 041	29 327	10 216
Summa eget kapital och skulder	232 700	229 382	232 215

B O S J Ö F A S T I G H E T E R A B

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 "koncernen" verksamhet omfattar att äga och förvalta logistikfastigheter.

Denna halvårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 delårsrapportering. För fullständiga redovisningsprinciper se årsredovisningen per 2017-06-30.

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.

Halvårsrapporten för Bosjö Fastigheter AB (publ) godkändes av styrelsen den 22 februari 2018.

Stockholm den 22 februari 2018
Bosjö Fastigheter AB (publ)
Org.nr: 559042-6259

Ragnar Boman
Styrelseordförande

Elin Lydahl
Styrelseledamot

Juhani Nyman
Styrelseledamot

Åsa Ohlström
Styrelseledamot

Ulf Attbrant
Extern verkställande direktör

B O S J Ö F A S T I G H E T E R A B

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Totala skulder/Eget kapital

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat/Genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat/Genomsnittligt balansomslutning

Räntetäckningsgrad

(Driftsöverskott + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital/Balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut/Fastighetens marknadsvärde

Skuldjämskvot

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