

Delårsrapport

Januari – April 2022

Bonnier Fastigheter



Delårsrapport – januari till april 2022

Förvaltningsverksamheten utvecklades väl under tertialet med en positiv nettouthyrning och ett stabilt driftnetto. Värdet på bolagets innehav i Eastnine med ett innehav i den ryska modekedjan MFG har sjunkit som en konsekvens av Rysslands invasionskrig av Ukraina.

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 212 (212) mkr. Övriga intäkter till 14 (11) mkr.
- Driftöverskottet ökade till 162 (161) mkr.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt blev 200 (136) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 (0) mkr.
- Värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -188 (0) mkr.
- Periodens resultat blev 12 (136) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 15 620 (14 000) mkr.

Viktiga händelser under tertialet

- Detaljplanen för Värthamnen vann laga kraft i februari.
- Den 29 mars startade AB Bonnier Fastigheter Finans ett MTN program med ett rambelopp om 5 000 mkr.
- Inom ramen för det nystartade MTN programmet emitterade Bonnier Fastigheter två gröna obligationer för sammanlagt 1 000 mkr och en löptid om 5 år.
- Bonnier Fastigheter Invest AB tillträdde aktierna i Trecore Fastigheter AB per 1 april 2022.
- Ki Hummelgren tillträdde tjänsten som HR-chef och ingår i koncernledningen.

Viktiga händelser efter tertialet utgång

- En ny Vd, Cecilia Safee, rekryterades till Bonnier Fastighet AB:s dotterbolag Fastighets AB Hemmaplan.
- Bonnier Fastigheter förvärvade Gottsunda centrum i Uppsala via dotterbolaget Fastighets AB Hemmaplan. Tillträde beräknas ske per 1 juli.

	jan-apr 2022	jan-apr 2021	jan-dec 2021
NYCKELTAL I URVAL			
Intäkter (mkr)	226	223	675
Driftnetto (mkr)	162	161	483
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	200	136	404
Periodens resultat (mkr)	12	136	1 334
Överskottsgrad (%)	72%	72%	72%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	92%	93%	93%
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,5	10,4	8,3
	2022-04-30	2021-04-30	2021-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)	15 620	14 000	15 521
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)	2 753	442	778
Justerad soliditet (%)	62%	69%	67%
Belåningsgrad (%)	29%	20%	22%

Om Bonnier Fastigheter

Bonnier Fastigheter ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta egna fastigheter. Sedan 1856 har Bonnier varit en långsiktig fastighetsägare och samhällsutvecklare som bidrar till ett hållbart, tryggt och öppet samhälle.

Verksamheten bedrivs i fyra affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder, Service och Invest. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och i Uppsala.

Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier. Bonnier Fastigheter har en lång historia av att förvalta fastigheter, vi känner vår fastighetspersonal och har ett brett kontaktnät när det kommer till leverantörer av tjänster som våra hyresgäster kan tänkas behöva. Både idag och imorgon.

Oavsett om vi diskuterar kulturella strömningar i nya stadsdelar, tar strid mot det oengagerade ägandet eller utvecklar tjänster som våra hyresgäster drömmer om - så gör vi det i det goda förvaltarskapets namn. Vårt engagemang och vilja att ständigt utvecklas gör oss till en fastighetsförvaltare du kan lita på, inspireras av och växa med.

Vision

Vi ska vara en långsiktig samhällsutvecklare som bidrar till ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter kan trivas och utvecklas.

Mission

Vi vill representera det goda och engagerade förvaltarskapet och utveckla det hållbara samhället.

Affärsidé

Vi ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter.

Mål

Vi ska långsiktigt överträffa branschindex för nöjda kunder, engagerade medarbetare och totalavkastning.

Varumärkeslöfte

Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.

Hållbarhet

Bonnier Fastigheter ska vara en långsiktig samhällsutvecklare som bidrar till ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter trivs och utvecklas. Vår målsättning är att vårt hållbarhetsarbete ska vara en integrerad del av verksamheten och genomsyra samtliga processer från idé till uppföljning.

Vid utgången av perioden var 80% av de direktägda fastigheterna miljöcertifierade.



Vd - kommentar

Inledningen av 2022 har präglats av situationen i omvärlden där den pågående konflikten i Ukraina och fortsatta Covid-restriktioner i Kina har haft en negativ inverkan på materialtillgång och leveranskedjorna, vilket medfört stigande inflation och reviderade tillväxtprognoser. Centralbanker världen över försöker bekämpa den växande inflationen genom räntehöjningar och avveckling av tidigare stimulanspaket. I skrivande stund finns det en stor osäkerhet kring utgången av situationen i Ukraina och dess konsekvenser för världens ekonomier.

I Sverige har oron för stigande räntor lett till en allmän nedgång vad gäller det långsiktiga substansvärdet av de noterade fastighetsbolagen. I det korta perspektivet har fastighetsmarknaden fortsatt gynnsamma förutsättningar med negativa realräntor, vilket har lett till ökad aktivitet på transaktionsmarknaden.

Transaktionsvolymen rullande 12 månader per april 2022 uppgår till 242 mdkr att jämföra med 224 mdkr under helår 2021. En större andel av gjorda transaktioner finansierades via svenskt institutionskapital, medan börsnoterade företag och utländska investerare minskade sina andelar av transaktionsmarknaden.

Under årets första tertial har vi konsoliderat vår position med fortsatt fokus på tillväxt och ökad riskspridning.

I början av året kunde vi glädjas åt beskedet att detaljplanen för den norra delen av Värtahamnen vunnit laga kraft, vilket innebär att våra nyproduktionsprojekt om sammanlagt 80 000 kvm kontor nu kommer att gå in i en skarp planeringsfas med målsättning att bli helt färdiga år 2027.

I Uppsala är vi i slutfasen av nyproduktionsprojektet Munin NXT där Länsförsäkringar beräknas flytta in i september i år. Omvandlingen av Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", fortlöper enligt plan. Under årets första tertial har vi även inlett planering av ombyggnationen av Centralhuset som kommer att erbjuda kontorsytor i Uppsalas bästa läge.

Inom ramen för den nystartade verksamheten i Bonnier Fastigheter Invest, vars verksamhet handlar om indirekta fastighetsinvesteringar i syfte att öka differentieringen, har vi tillträtt aktierna i Trecore Fastigheter AB, ett JV bolag med ICA Fastigheter. Bolaget äger och förvaltar 44 fastigheter i 38 kommuner runt om i Sverige med i huvudsak ICA som hyresgäst. I början av maj annonserade vi även förvärvet av Gottsunda Centrum i Uppsala via vårt JV bolag Fastighets AB Hemmaplan som vi äger tillsammans med Brunswick Real Estate.

Verksamheten i HållBo AB som ägs tillsammans med ByggVesta, utvecklas enligt plan. HållBo äger nu totalt 353 lägenheter. Därtill



pågår ett flertal nyproduktionsprojekt, omfattande totalt 956 lägenheter, varav 133 ägarlägenheter och resterande hyresrätter. Vi planerar även för ytterligare nyproduktion av ca 900 lägenheter.

Under perioden har vi tecknat och omförhandlat hyresavtal för sammanlagt 8 992 kvm med ett hyresvärde om ca 38 mkr. Vår serviceverksamhet har tecknat ett viktigt serviceavtal med vår största kund PwC.

Finansiellt möter vi framtiden med goda förutsättningar. Bonnier Fastigheter har idag en låg belåningsgrad (29%) och god tillgång till kapital. I slutet på mars lanserade vi ett MTN program för att bredda vår finansieringsbas och emitterade två gröna obligationer om sammanlagt 1 000 mkr med en löptid om 5 år.

Organisationen har förstärkts med en ny HR chef och en ny chef för affärsområdet Bostad.

Det aktuella läget i omvärlden med såväl geo-politiska som ekonomiska utmaningar i form av ökande priser för varor och tjänster och stigande inflation har hittills inte inneburit ett behov att revidera våra planer, men vi följer händelseutvecklingen noggrant och ser att ett förändrat marknadsläge kan även medföra nya affärsmöjligheter.

Stockholm i juni 2022

Tomas Hermansson

Verkställande direktör

Januari – april 2022

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–april 2021 och för balansposter per 31 december 2021 om inte annat anges.

Intäkter och driftnetto ligger på jämförbar nivå med föregående år. Finansieringskostnaderna har ökat med förändrad skuldportfölj och stigande räntenivåer. Värdet på bolagets innehav i Eastnine med ett innehav i den ryska modekedjan MFG har sjunkit som en konsekvens av Rysslands invasionskrig av Ukraina.

Koncernen

Intäkter

Totala intäkter för perioden uppgick till 226 (223) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 212 (212) mkr och intäkter från service och övrig verksamhet till 14 (11) mkr. I jämförbart bestånd (exklusive Tobaksmonopolet 4 förvärvat september 2021) uppgick de totala intäkterna till 224 (223) mkr med hyresintäkter om 210 (212) mkr.

Minskningen i hyresintäkter i jämförbart bestånd om 2 mkr (-1%) relaterar i huvudsak till något högre vakanser.

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområde Service (FM-verksamhet) och uppgick till 14 (11) mkr för perioden. Intäkterna för perioden är liksom motsvarande period föregående år negativt påverkade av corona-pandemin. Under första tertiet 2022 noterades dock en försiktig ökning i intäkter från konferensverksamheten samt från merförsäljning av övriga tjänster.

Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -64 (-62) mkr. I jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -63 (-62) mkr. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -49 (-49) mkr samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -15 (-13) mkr.

Totala fastighetskostnader ligger på samma nivå som motsvarande period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 1 mkr (+2%) jämfört med motsvarande period föregående år vilket bland annat relaterar till högre planerat underhåll. Resultatet för perioden har belastats med en reservation för osäkra hyresfordringar om -1 (-4) mkr där liksom föregående år merparten relaterar till restauranger.

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområde Service (FM-verksamhet) samt till affärsområde Bostad. Kostnader relaterade till service och övrig verksamhet (inklusive lönekostnader) uppgick till -15 (-13) mkr där ökningen i huvudsak relaterar till Service nyetablering i Uppsala.

Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettot för kalenderåret uppgick till 162 (161) mkr. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 161 (161) mkr.

För affärsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettot till 163 (163) mkr med en överskottsgrad om 76 (76) %. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 162 (163) mkr. För service och övrig verksamhet uppgick det koncernmässiga driftnettot till -1 (-2) mkr för perioden.

Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som inte är direkt hänförliga till fastigheterna. I kostnaderna ingår kostnad för koncernledning och stab, bolagskostnader och övriga för bolaget gemensamma kostnader. Central administration belastas även från det tredje tertiet 2021 av kostnader relaterade till Hemmaplan (samägt bolag bildat av Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate) i form av engångskostnader hänförliga till uppsättning av struktur samt löpande arvodering till Brunswick enligt avtal.

Central administration uppgår till -18 (-15) mkr för perioden där -1 (0) mkr avser kostnader relaterade till Hemmaplan och -1 (0) mkr engångskostnader relaterade till pågående digitaliseringsprojekt. Resterande ökning vs föregående år relaterar i huvudsak till bemanning av nya funktioner för att möta koncernens tillväxtmål.

Resultat från andelar i Joint Venture

Bonnier Fastigheter bedriver per årets första tertial verksamhet genom tre samägda bolag; HållBo tillsammans med ByggVesta, Hemmaplan tillsammans med Brunswick samt Trecore tillsammans med Ica Fastigheter. Trecore har under perioden förvärvat 44 butiksfastigheter från ICA Fastigheter med tillträde av aktierna per 2022-04-01.

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 72 (3) mkr för perioden. Resultat från andelar i HållBo uppgick till 7 (3) mkr, resultat från andelar i Hemmaplan till 3 (0) mkr och resultat från andelar i Trecore till 63 (0) mkr. Periodens resultat från andelar i Trecore inkluderar en engångseffekt om 57 mkr relaterad till skatterabatt vid förvärv. Detta förklaras av att vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. En eventuell förhandlad så kallad skatterabatt minskar i stället fastighetens anskaffningsvärde vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av skatterabatten.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -15 (-12) mkr med finansiella intäkter uppgående till 5 (2) mkr och finansiella kostnader till -20 (-14) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak ränteintäkt på ett vendor loan relaterat till avyttringen av Vanda 3 samt utdelning på aktier. Bonnier Fastigheter Invest AB har under sista tertialet 2021 förvärvat 13,7% i Eastnine, ett börsnoterat fastighetsbolag listat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och en utdelning om 2 (0) mkr har erhållits under perioden.

De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Ökningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras i huvudsak av högre genomsnittlig belåning relaterad till finansiering av Trecore, högre Stibor samt en förändrad sammansättning av skuldportföljen innebärande högre marginal.

Finansiering av Trecore har skett inom ramen för det nystartade MTN programmet där Bonnier Fastigheter emitterat två gröna obligationer för sammanlagt 1 000 mkr och en löptid om 5 år (250 mkr till en fast ränta om 3,92% samt 750 mkr till en marginal om 2,10% + 3M Stibor).

Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -1 (-1) mkr för perioden, och avser poster relaterade till leasingavtal (avskrivningar, räntekomponent, kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde).

Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt

Orealiserade värdeförändringar aktieinnehav uppgick till -188 (0) mkr och relaterar till marknadsvärdering av innehavet i Estnine. Eastnine, som äger kontorsfastigheter i Lettland och Litauens huvudstäder Riga och Vilnius, har backat på börsen i år efter att värdet på innehavet i den ryska klädkedjan Melon Fashion Group, MFG, blivit mycket osäkert. Aktien har gått från 158,40 kr/aktie per 2021-12-31 till 96,80 kr/aktie per 2022-04-30.

Omvärdering av fastigheterna sker en gång per år då samtliga fastigheter värderas externt (värdetidpunkt 31 december). Löpande under året redovisas ingen orealiserad värdeförändring.

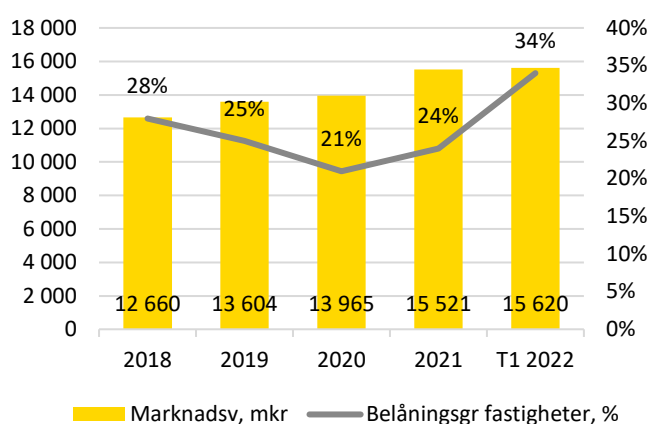
Resultatet för perioden uppgick till 12 (136) mkr. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas och redovisas i samband med årsbokslutet.

Moderbolaget

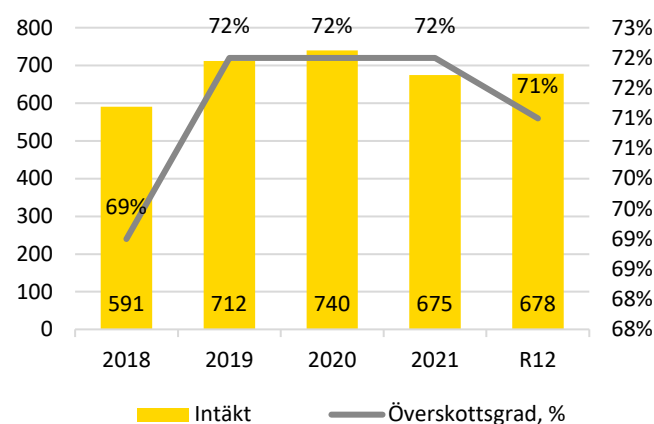
Bonnier Fastigheter AB's verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Totala intäkter för perioden uppgick till 27 (24) mkr. Rörelseresultatet uppgick till -2 (-3) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 1 (2) mkr. Resultatet för perioden uppgick till 1 (2) mkr. Aktuell skatt beräknas och redovisas i samband med årsbokslutet.

Marknadsvärde och belåningsgrad



Intäkter och överskottsgrad



Fastighetsbeståndet

Direkt ägande – fastighetsbestånd

Bonnier Fastigheter äger vid utgången av perioden 15 fastigheter belägna i centrala Stockholm och i Uppsala. Enligt gällande strategi söks nya förvärv aktivt i Stockholmsområdet och Uppsala och utvärderas i regionstäderna Malmö och Göteborg.

Ambitionen är att bygga starka förvaltningsenheter i områden med långsiktig potential och att aktivt styra en kvartersutveckling. Kontor och bostäder är framöver Bonnier Fastigheters primära fokus, men även andra fastighetstyper kan ingå i beståndet. Långsiktigt eftersträvas en fastighetsportfölj med 75% kommersiella fastigheter och 25% hyresbostäder.

Direkt ägande – marknadsvärde

Enligt gällande värderingspolicy ska samtliga fastigheter marknadsvärderas av externa värderingskonsulter varje år. Värdetidpunkt ska vara den 31 december det år som värderingen avser. Detta innebär att varje individuell fastighet externvärderas en gång per år, inklusive under året förvärvade fastigheter.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna vid utgången av perioden uppgick till 15,6 mdr (marknadsvärde per årsskiftet med tillägg för under perioden nedlagda capex).

Direkt ägande – förvärv och investeringar

Inga förvärv har skett under tertiet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 99 mkr varav 63 mkr avser investering i projektfastigheter / projektbyggnader.

Indirekt ägande

Bonnier Fastigheter och ByggVesta AB bildade 2019 det samägda bolaget HållBo AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Bolaget har som målsättning att skapa en bostadsportfölj på 2 000 lägenheter fram till år 2027.

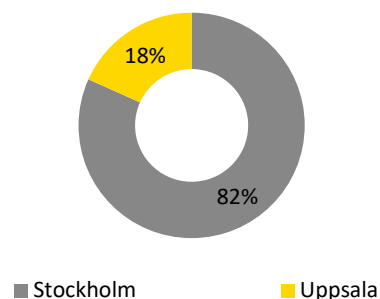
HållBo är vid utgången av perioden ägare till fyra befintliga bostadsfastigheter. Bolaget äger sedan december 2019 bostadshuset Barkarby 2:26 (199 lägenheter), sedan juli 2020 fastigheterna Pluto 9 (Bollmora, 76 lägenheter) samt Proberaren 1 (Bagarmossen, 32 lägenheter) samt sedan juni 2021 Teodoliten 1 (Farsta, 46 lägenheter).

Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate bildade 2021 det samägda bolaget Fastighets AB Hemmaplan. Hemmaplan ska investera i och utveckla centrumfastigheter tillsammans med kringliggande fastigheter i storstadsområden. Hemmaplan gjorde sitt första förvärv under andra halvåret 2021 då 50% av Rosengårds Centrum i Malmö förvärvades med tillträde 2021-09-01.

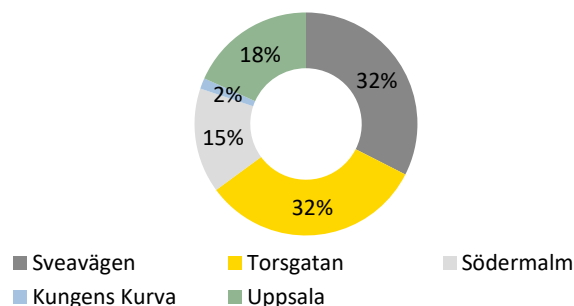
Sedan den 1 april i år äger Bonnier Fastigheter 50% av Trecore Fastigheter AB tillsammans med ICA Fastigheter. Trecore Fastigheter AB har ett bestånd på 44 fastigheter belägna runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst.

Bonnier Fastigheter äger även sedan tredje tertiet 2021 13,7% av aktierna i Eastnine AB. Eastnine är ett investmentbolag som övergår mot att bli ett renodlat fastighetsbolag med målet att generera kassaflöden genom att vara en ägare och utvecklare av kommersiella fastigheter på centrala lägen i de baltiska huvudstäderna Vilnius, Riga och Tallinn. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kontorsfastigheter.

Marknadsvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



	jan-apr 2022	jan-apr 2021	jan-dec 2021
MKR	2022	2021	2021
Verkligt värde vid årets början	15 521	13 965	13 965
Försäljning av fastigheter	-	-	128
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Investeringar	99	35	186
Värdeförändring	-	-	1 242
Verkligt värde vid periodens slut	15 620	14 000	15 521

Pågående projekt

Pågående projekt

Munin NXT, Uppsala

Bonnier Fastigheter fortsätter utvecklingen av kvarteret Munin (fastigheten Kungsängen 15:1) i södra delen av city genom att bygga Munin NXT i ett av Uppsalas bästa kontorslägen.

Med hållbarhet i fokus skapas 3 600 kvm kontor där utformningen av byggnaden möjliggör ett utbud för hyresgäster som efterfrågar ytor om ca 300 kvm till 600 kvm vilket kompletterar de ytor om 600 kvm till 6 000 kvm som den befintliga fastigheten kan erbjuda. Veidekke är kontrakterad för totalentreprenaden.

Byggnation liksom uthyrningsarbete pågår och avtal avseende fyra av sex plan har tecknats med Länsförsäkringar i Uppsala AB med tillträde i september i år.

Bedömd investering uppgår till ca 183 mkr, där 119 mkr är upparbetade vid periodens utgång.

Cykelfabriken, Uppsala

Bonnier Fastigheter förvärvade och tillträdde i april 2020 det centralt belägna kvarteret Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", i Uppsala med en befintlig uthyrningsbar area om ca 23 300 kvm samt två byggrätter.

Cykelfabriken består av fyra byggnader med olika karaktär där den äldsta delen byggdes 1899. En gång låg Nymans Verkstäder här, vilken på sin tid var norra Europas största cykelfabrik.

En totalrenovering av det gamla fabriks huset är slutförd under året, där 4 000 kvm uthyrningsbar yta skapats.

Bonnier Fastigheter har hyrt ut 7 400 kvm till Olink Proteomics som kommer att förhyra hela byggnaden Vega (en av fastighetens fyra byggnader). Arbetet med att renovera aktuell byggnad till toppmoderna kontors- och labblokalerna med tillträde i början av år 2023 pågår.

Bedömd investering för Olink uppgår till ca 196 mkr där 42 mkr är upparbetade vid periodens utgång.

Även utvändigt står kvarteret kring Cykelfabriken inför en upprustning. Visionen är att skapa ett levande, grönt och inkluderande kvarter. Fastigheten med tillhörande utomhusytor ska öppnas upp för att få bättre flöden och därmed skapa ett tryggare kvarter.

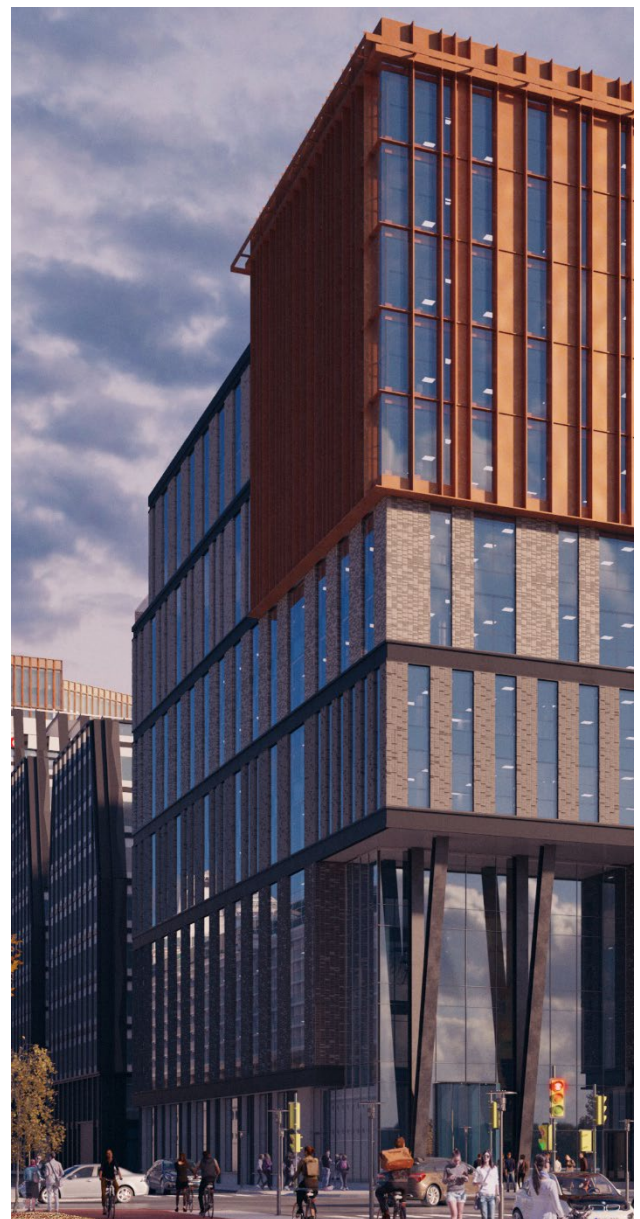
Kommande projekt

Bonnier Fastigheter har erhållit tre markanvisningar i Värtahamnen med en sammanlagd BTA avsedda för kontor och handel om ca 80 000 kvm.

Portalen omfattar en uthyrningsbar yta om ca 13 200 kvm. Beräknad första inflytt Q4 2025.

Pirhuset omfattar en uthyrningsbar yta om ca 40 000 kvm. Beräknad första inflytt Q2 2027.

Kvarteret Bristol är med i den mellersta detaljplanen för Värtahamnen som beräknas vinna laga kraft 2024 vilket gör att byggnation kan påbörjas tidigast 2025.



Finansiering

Jämförelsetal inom parentes avser värde per 31 december 2021 om inte annat anges.

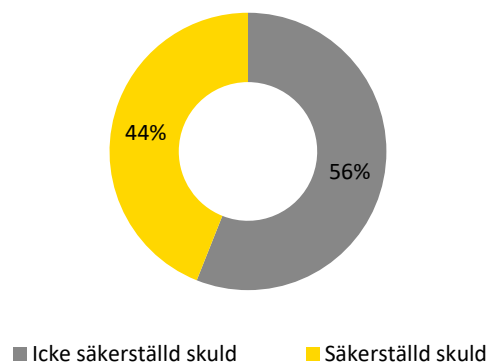
Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 5 318 (3 718) mkr och löper till en snittränta om 1,61 (1,27) %, exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 1,9 (2,1) år och återstående kapitalbindningstid 2,5 (2,8) år.

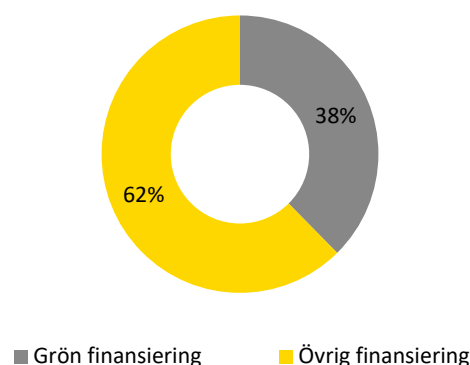
Andel icke säkerställd skuld uppgår till 56 (48) % av den totala skulden. Koncernens externa lånevolym uppgick till 5 318 mkr. Skulden består av obligationer om 2 000 (1 000) mkr, företagscertifikat om 980 (800) mkr samt banklån om 2 338 (1 441) mkr. Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 486 (38) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 500 (2 350) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

Per balansdagen var 40,7 (33,6) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 1 900 (1 250) mkr och skuld med fast ränta till 250 (0) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 250 (0) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 98 (1) mkr.

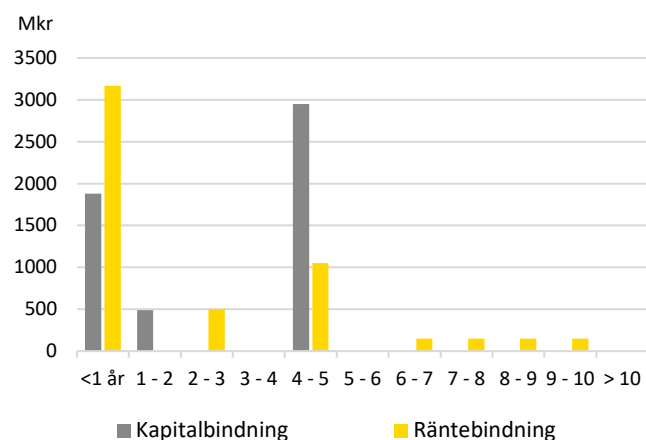
Skuldfördelning



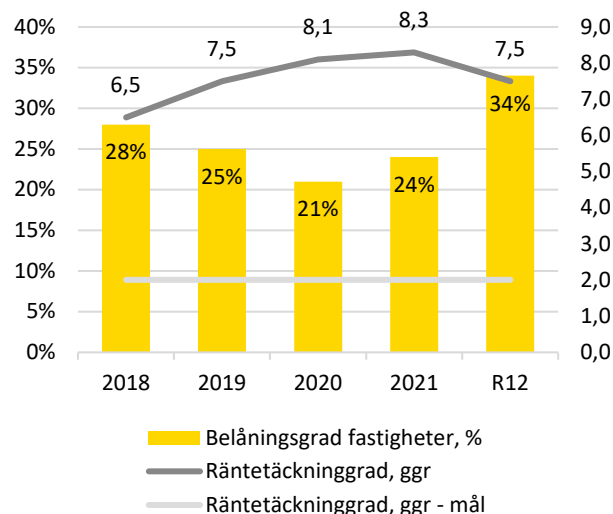
Finansieringstyper



Kapital- och räntebindning



Finansiella nyckeltal



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bonnier Fastigheter är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. För mer information se bolagets årsredovisning för 2021.

Hyresgästrisk

Risikfaktorer som påverkar Bonnier Fastigheters hyresintäkter och vakansgrad är bland annat konjunktursvängningar och marknadens behov av kommersiella fastigheter, som i sin tur är avhängig konjunkturutvecklingen. En majoritet av Bonnier Fastigheters hyresgäster har hög kreditvärdighet. Risken för intäktsbortfall och vakansrisk bedöms därför som låg.

Ränte- och finansieringsrisk

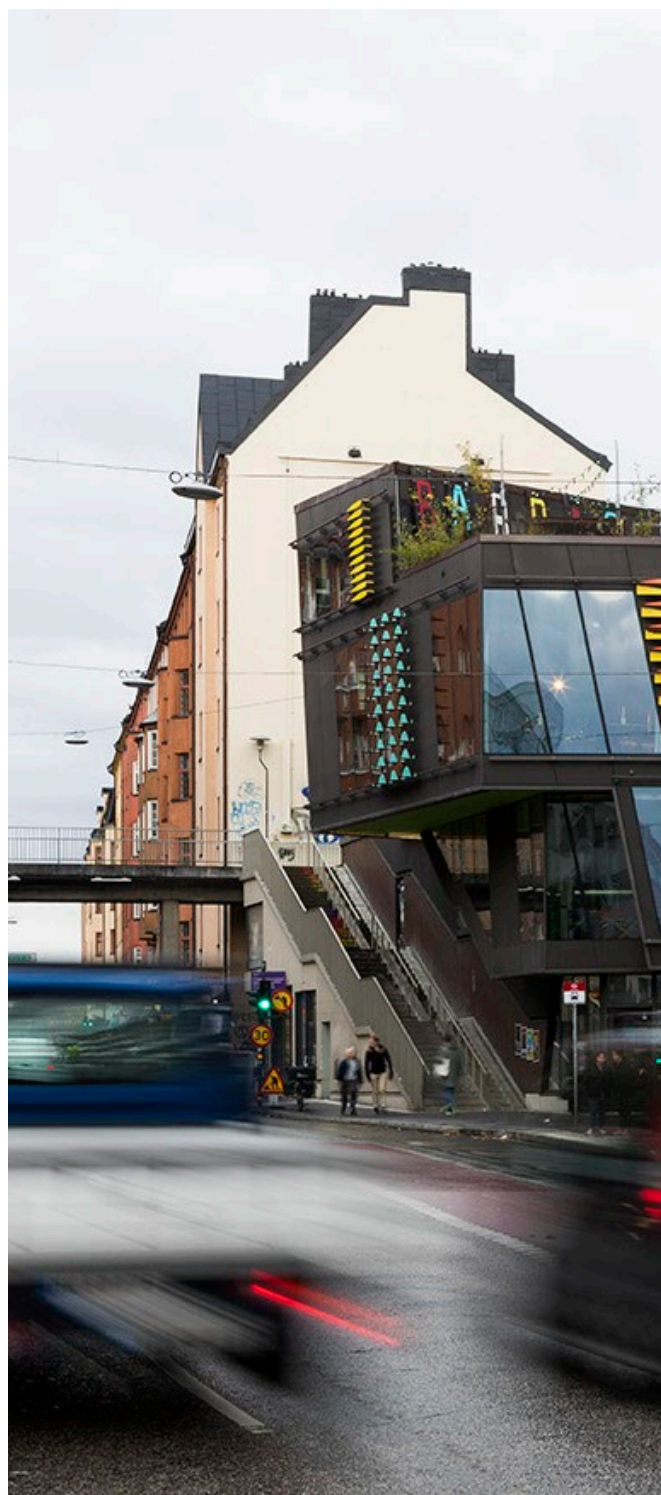
Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

Fastighetsvärderisk

Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoden där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, ränteläge, avkastningskrav, avtalslängder, hyresgäster mm. Koncernen utför årsvis externa värderingar som ligger till grund för fastigheternas värde i balansräkningen.

Kriget i Ukraina

Rysslands invasion av Ukraina har skapat en av de mest allvarliga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget och en oviss framtid. Kriget i Ukraina innebär en risk för betydande volatilitet på såväl globala som lokala marknader. Konflikten har lett till en försämring av det allmänna säkerhetspolitiska läget, även i Europa. Det går ännu bara att spekulera kring Sveriges ekonomiska påföljder av kriget men det finns anledning att tro att inflationen kommer stiga ytterligare och att BNP-tillväxten sjunker något från en tidigare hög nivå.



**Finansiella
rapporter i sammandrag**

Resultaträkning – koncernen

	jan-apr	jan-apr	2021 maj	jan-dec
Belopp i MKR	2022	2021	2022 apr	2021
Intäkter				
Hysesintäkter	212	212	637	637
Övriga intäkter	14	11	41	38
Totala intäkter	226	223	678	675
Fastighetskostnader och övriga kostnader				
Driftkostnader	-23	-22	-64	-63
Reparation och underhåll	-4	-3	-21	-20
Fastighetsskatt	-15	-15	-46	-46
Förvaltningskostnader	-22	-22	-63	-63
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-64	-62	-194	-192
Driftnetto	162	161	484	483
Central administration	-18	-15	-64	-61
Resultat från andelar i Joint Ventures	72	3	96	27
Finansiella intäkter	5	2	13	10
Finansiella kostnader	-20	-14	-58	-52
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-1	-3	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	200	136	468	404
Värdeförändringar aktieinnehav	-188	-	-166	22
Värdeförändringar fastigheter	-	-	1 244	1 244
Resultat före skatt	12	136	1 546	1 670
Skatt	-	-	-336	-336
Periodens resultat	12	136	1 210	1 334
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	12	136	1 210	1 334

Rapport över totalresultatet - koncernen

	jan-apr	jan-apr	2021 maj	jan-dec
Belopp i MKR	2022	2021	2022 apr	2021
Periodens resultat	12	136	1 346	1 334
Poster som kan omföras till periodens resultat:				
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	97	9	122	25
Skatt hänförlig till förändringar under året	-20	-2	-25	-5
Övrigt totalresultat för perioden	77	7	97	20
Periodens totalresultat	89	143	1 443	1 354
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	89	143	1 300	1 354

Balansräkning - koncernen

MKR	2022-04-30	2021-04-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 620	14 000	15 521
Pågående projektering	90	69	84
Nyttjanderättstillgång	4	6	5
Inventarier	4	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	15 718	14 077	15 612
Andelar i bostadsrätter	4	4	4
Andelar i Joint Ventures	1 517	157	364
Andelar i noterade bolag	296	-	485
Derivat	98	-	7
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 915	161	860
Summa anläggningstillgångar	17 633	14 238	16 472
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	21	17
Fordringar på Joint Ventures	54	91	54
Övriga fordringar	225	218	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	23	24
Likvida medel	486	1	38
Summa omsättningstillgångar	810	354	357
SUMMA TILLGÅNGAR	18 443	14 592	16 829

Balansräkning - koncernen

MKR	2022-04-30	2021-04-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	78	-12	1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 312	10 123	11 300
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 398	10 119	11 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 341	1 942	2 441
Långfristiga leasingskulder	2	3	2
Derivat	-	15	6
Övriga långfristiga skulder	48	42	46
Uppskjuten skatteskuld	1 370	1 018	1 350
Summa långfristiga skulder	5 761	3 020	3 845
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	980	100	800
Skulder till närstående bolag	-	973	480
Kortfristiga leasingskulder	2	3	3
Leverantörsskulder	50	29	39
Aktuella skatteskulder	1	2	6
Övriga kortfristiga skulder	92	197	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159	149	151
Summa kortfristiga skulder	1 284	1 453	1 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 443	14 592	16 829

Förändringar i eget kapital - koncernen

MKR	2022-04-30	2021-04-30	2021-12-31
Vid periodens början	11 309	10 064	10 064
Periodens resultat	12	136	1 334
Övrigt totalresultat	77	7	20
Summa totalresultat	89	143	1 354
Utdelning	-	-88	-88
Inlösen av aktier moderbolagets ägare	-	-	-21
Summa transaktioner med aktieägare	-	-88	-109
Vid periodens slut	11 398	10 119	11 309
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 398	10 119	11 309

Kassaflödesanalys - koncernen

	jan-apr 2022	jan-apr 2021	jan-dec 2021
Belopp i MKR			
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	200	136	404
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-69	-3	-28
Betald / erhållen inkomstskatt	-6	-9	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	125	124	366
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital	-88	68	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37	192	389
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-	-127
Förvärv av aktier i noterade bolag	-	-	-462
Avyttring av fastigheter via bolag	-	-	2
Investeringar i egna fastigheter	-99	-35	-186
Projekteringskostnader	-7	-7	-21
Förvärv av inventarier	-2	-	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-1 081	-	-182
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 189	-42	-977
Finansieringsverksamheten			
Kassaflödespåverkande:			
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	2 080	-375	825
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående	-480	302	-102
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare	-	-	-21
Utbetald utdelning	-	-88	-88
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 600	-161	614
Årets kassaflöde	448	-11	26
Likvida medel vid årets början	38	12	12
Likvida medel vid årets slut	486	1	38

Segmentsredovisning - koncernen

MKR	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Hyresintäkter	217	-	-	-	-	217
Övriga intäkter	-	18	-	-	1	19
Delsumma - intäkter	217	18	-	-	1	236
Avgår: intern försäljning	-5	-5	-	-	-	-10
Totala intäkter	212	13	-	-	1	226
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-54	-19	-1	-	-	-74
Avgår: intern försäljning	5	5	-	-	-	10
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-49	-14	-1	-	-	-64
Driftnetto - inklusive intern försäljning	163	-1	-1	-	1	162
Driftnetto - koncernmässigt	163	-1	-1	-	1	162
Central administration	-	-	-	-1	-17	-18
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	7	65	-	72
Finansnetto	-	-	-	2	-17	-15
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-	-	-	-	-1
Resultat före värdeförändringar och skatt	162	-1	6	66	-33	200
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-188	-	-188
Resultat före skatt	162	-1	6	-122	-33	12

MKR	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Hyresintäkter	216	-	-	-	-	216
Övriga intäkter	-	14	-	-	1	15
Delsumma - intäkter	216	14	-	-	1	231
Avgår: intern försäljning	-4	-4	-	-	-	-8
Totala intäkter	212	10	-	-	1	223
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-53	-14	-1	-	-2	-70
Avgår: intern försäljning	4	4	-	-	-	8
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-49	-10	-1	-	-2	-62
Driftnetto - inklusive intern försäljning	163	-	-1	-	-1	161
Driftnetto - koncernmässigt	163	-	-1	-	-1	161
Central administration	-	-	-	-	-15	-15
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	3	-	-	3
Finansnetto	-	-	-	-	-12	-12
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-	-	-	-	-1
Resultat före värdeförändringar och skatt	162	-	2	-	-28	136
Resultat före skatt	162	-	2	-	-28	136

Resultaträkning i sammandrag– moderbolaget

	jan-apr 2022	jan-apr 2021	2021 maj 2022 apr	jan-dec 2021
Belopp i MKR				
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	27	24	77	74
Förvaltnings- och personalkostnader	-29	-27	-88	-86
Rörelseresultat	-2	-3	-11	-12
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	213	213
Finansiella intäkter	12	17	42	47
Finansiella kostnader	-9	-12	-36	-39
Resultat efter finansiella poster	1	2	208	209
Bokslutsdispositioner	-	-	10	10
Skatt på periodens resultat	-	-	2	2
PERIODENS RESULTAT	1	2	220	221

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

MKR	2022-04-30	2021-04-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 514	3 048	3 257
Omsättningstillgångar	1 768	2 223	1 917
SUMMA TILLGÅNGAR	5 283	5 272	5 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 192	1 992	2 191
Obeskattade reserver	31	31	31
Avsättningar	7	9	7
Kortfristiga skulder	3 053	3 240	2 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 283	5 272	5 175

Övrig information

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget har upprättat redovisningen enligt årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen 2021 Not 2.

Värderingsprinciper fastigheter

Förvaltningsfastigheterna är värderade till verkligt värde och har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki. Fastigheterna värderas externt en gång per år.

Enligt Bonnier Fastigheters värderingspolicy ska värderingsuppdraget huvudsakligen utföras i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book"). Värdetidpunkt ska vara den 31 december det år som värderingen avser.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognosticerade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod. Marknadsvärdet ska motsvara det mest sannolika pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad.

Värderingsprinciper derivat och noterade aktier

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki. Noterade aktier värderas till aktuell kurs per balansdag (nivå 1).

Joint Ventures

Bonnier Fastigheter äger 50% av kapitalet och rösterna i HållBo AB samt i Trecore Fastigheter AB. Fastighets AB Hemmaplan, där Bonnier Fastigheter är majoritetsägare, äger 50% av kapitalet och rösterna i ägarbolaget till Rosengårds Centrum.

Ägandet i de samägda bolagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att en joint venture från

början redovisas i koncernredovisningen till anskaffningsvärdet. Därefter ökas eller minskas detta redovisade värde för att återspegla det ägande företags del i intresseföretagets vinster och förluster efter förvärvet.

I resultaträkningen redovisas resultatet efter skatt för det samägda bolaget som en "resultatandel" inom rörelseresultatet, utifrån det ägande företags kapitalandel.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet. Koncernledningens bedömning är att Bonnier Fastigheter AB har fyra rörelsesegment. Denna bedömning baseras på den rapportering koncernledningen inhämtar för att följa och analysera verksamheten samt den information som inhämtas för att fatta strategiska beslut.

Transaktioner med närstående

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Intäkter från närstående för perioden uppgår till 24 (21) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 0,4 mkr (1,4) mkr och avser i huvudsak räntekostnader. I övrigt finns inga andra närståendetransaktioner.

Central administration

All administration som inte ingår i fastighetsadministration exempelvis personalkostnader för vd och centrala funktioner såsom kommunikation, affärs- och projektutveckling, ekonomi, finans samt delar av förvaltningsledningen och dessa personers andel av övriga kostnader (t.ex. hyra) utgör Central administration. I posten ingår även avskrivningar om 1 (1) mkr.

Personal

Anställd personal finns i Bonnier Fastigheter AB, Bonnier Service AB samt i Bonnier Bostad AB.

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 70 personer (64 per 31 december 2021).

Revisorer

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Antal kvm

Total yta i fastighetsbeståndet, exklusive garageplatser, vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

BTA

Bruttoarea.

Direktavkastning, %

Driftnetto (rullande tolv månader) i förhållande till summan av fastigheternas verkliga värde vid ingången av perioden. Nyckeltalet används för att belysa avkastningsnivå för Driftnettet i förhållande till fastigheternas värde.

Driftnetto

Intäkter minus fastighetskostnader och övriga kostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Hysesintäkter netto enligt resultaträkning genom hyresintäkter brutto enligt resultaträkning. Nyckeltalet syftar till att belysa Bonnier Fastigheters hyresrisk.

Fastigheter

Antalet fastigheter vid periodens utgång. Avser fastigheter som innehas med ägande eller tomträtt.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt. Nyckeltalet ger ett mått på verksamhetens resultatgenerering oaktat värdeförändringar.

Genomsnittlig kontraktslängd förvaltningsfastigheter, år

Återstående kontraktsvärde i förhållande till årshyra för förvaltningsfastigheter. Nyckeltalet syftar till att belysa Bonnier Fastigheters hyresrisk.

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats eller sålts under perioden eller jämförelseperioden är exkluderade.

Marknadsvärde fastigheter

Bedömt verkligt värde på fastigheterna vid periodens utgång. Utgörs vid respektive årsskifte av externt bedömt marknadsvärde och löpande under året av ingående externt bedömt marknadsvärde plus årets investeringar.

Uthyrningsbar yta

Total uthyrningsbar yta i fastighetsbeståndet vid periodens utgång.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i procent av intäkter för perioden. Nyckeltalet visar hur stor andel av intäkterna som finns kvar efter direkta fastighetskostnader och övriga kostnader.

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital, %

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital för perioden. Nyckeltalet visar Bonnier Fastigheters förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder i förhållande till summan av koncernens totala tillgångar. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad fastigheter, %

Belåningsgrad och nettobelåningsgrad beräknas som räntebärande skulder i förhållande till de direktägda fastigheternas marknadsvärde före respektive efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %

Vägd genomsnittlig kontrakterad ränta för räntebärande skulder vid periodens utgång inklusive outnyttjade kreditfaciliteter. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Justerad soliditet, %

Redovisat eget kapital inklusive säkringsreserv i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet.

Kapitalbindning, år

Kvarstående löptid till slutförfall för räntebärande skulder. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Nettoskuld

Räntebärande skulder efter avdrag för räntebärande tillgångar och likvida medel.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före värdeförändringar och skatt (senast 12 månader) med återläggning av finansiella kostnader, avskrivningar samt resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella kostnader (finansiella kostnader inkluderar eventuella leasingkostnader /tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad). Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella risk.

Soliditet, %

Redovisat eget kapital, exklusive säkringsreserv, i procent av balansomslutningen. Nyckeltalet används för att belysa Bonnier Fastigheters finansiella stabilitet.

Nyckeltal

	2021 maj	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Belopp i MKR	2022 apr	2021	2020	2019	2018
Intäkter	678	675	740	712	591
Driftnetto	484	483	536	516	407
Resultat före värdeförändring och skatt	468	404	462	415	314
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 244	1 244	679	827	749
Värdeförändring aktieinnehav	-166	22	-	-	-
Resultat efter värdeförändring	1 546	1 670	1 141	1 242	1 063
Resultat efter skatt	1 210	1 334	1 000	1 004	1 027
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 620	15 521	13 965	13 604	12 660
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	2 753	778	442	294	-
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	296	485	-	-	-
Extern finansiering	5 318	3 718	2 995	3 448	3 553
Nettoskuld (Exklusive derivat)	4 668	3 515	2 825	3 451	3 544
Överskottsgrad %	71%	72%	72%	72%	69%
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	92%	93%	95%	96%	95%
Justerad soliditet %	62%	67%	69%	66%	66%
Belåningsgrad fastigheter %	34%	24%	21%	25%	28%
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,5	8,3	8,1	7,5	6,5
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	11%	12%	10%	11%	13%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	80%	80%	79%	71%	50%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	74%	74%	62%	44%	37%

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital	jan-apr	jan-apr	2021 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2022 apr	2021
Periodens resultat	12	136	1 210	1 334
IB eget kapital	11 309	10 064	10 019	10 064
UB eget kapital	11 398	10 119	11 398	11 309
Genomsnittligt eget kapital	11 354	10 092	10 709	10 687
Avkastning eget kapital, %	0,1%	1,3%	11,3%	12,5%

Belåningsgrad	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Räntebärande skulder	5 318	2 923	3 718
Totala tillgångar	18 443	14 592	16 829
Belåningsgrad	29%	20%	22%

Belåningsgrad fastigheter	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Räntebärande skulder	5 318	2 923	3 718
Marknadsvärde fastigheter	15 620	14 000	15 521
Belåningsgrad fastigheter	34%	21%	24%
Räntebärande tillgångar och likvida medel	-661	-176	-213
Nettobelåningsgrad fastigheter	31%	22%	23%

Direktavkastning	2021 maj	2020 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2022 apr	2021 apr	2021
Driftnetto enligt resultaträkning	484	568	483
IB förvaltningsfastigheter	14 000	14 328	13 965
Direktavkastning	3,5%	4,0%	3,5%

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Hysesintäkter netto	212	212	637
Hysesintäkter brutto	230	227	685
Ekonomisk uthyrningsgrad	92%	93%	93%

Justerad soliditet	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Eget kapital	11 320	10 131	11 308
Säkringsreserv	78	-12	1
Summa	11 398	10 119	11 309
Balansomslutning	18 443	14 592	16 829
Justerad soliditet	62%	69%	67%

Räntetäckningsgrad	2021 maj	2020 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2022 apr	2021 apr	2021
Resultat före värdeförändringar och skatt	468	451	404
Återläggning avskrivningar	4	4	4
Återläggning resultat JV	-96	-29	-27
Återläggning räntekostnader och liknande poster	58	58	52
Delsumma	434	484	433
Räntekostnader och liknande poster	58	58	52
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,5	8,3	8,3

Soliditet	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Eget kapital	11 320	10 131	11 308
Balansomslutning	18 443	14 592	16 829
Soliditet	61%	69%	67%

Säkerställd belåningsgrad	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Kreditinstitut	2 338	1 938	1 441
Säkerställda obligationslån	-	-	-
Summa säkerställda lån	2 338	1 938	1 441
Räntebärande skulder	5 318	2 923	3 718
Säkerställd belåningsgrad	44%	66%	39%

Överskottsgrad	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Driftnetto	162	161	483
Intäkter	226	223	675
Överskottsgrad	72%	72%	72%

Kontaktpersoner

Tomas Hermansson

Verkställande direktör

Telefon: 070-553 80 98

E-post: tomas.hermansson@bonnierfastigheter.se

Thomas Tranberg

Vice verkställande direktör

Telefon: 070-545 75 43

E-post: thomas.tranberg@bonnierfastigheter.se

Mario Pagliaro

CFO

Telefon: 46 708-24 89 05

E-post: mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se

Finansiell kalender

2022-10-20, Delårsrapport Januari – Augusti 2022

2023-02-20, Bokslutskommuniké 2022

www.bonnierfastigheter.se

Bonnier Fastigheter AB

Organisationsnummer:

556058-2354

Styrelsens säte: Stockholm

Postadress:

Box 3167

103 63 STOCKHOLM

Besöksadress:

Torsgatan 21

Tel: 08- 545 198 00

E-post: info@bonnierfastigheter.se

www.bonnierfastigheter.se