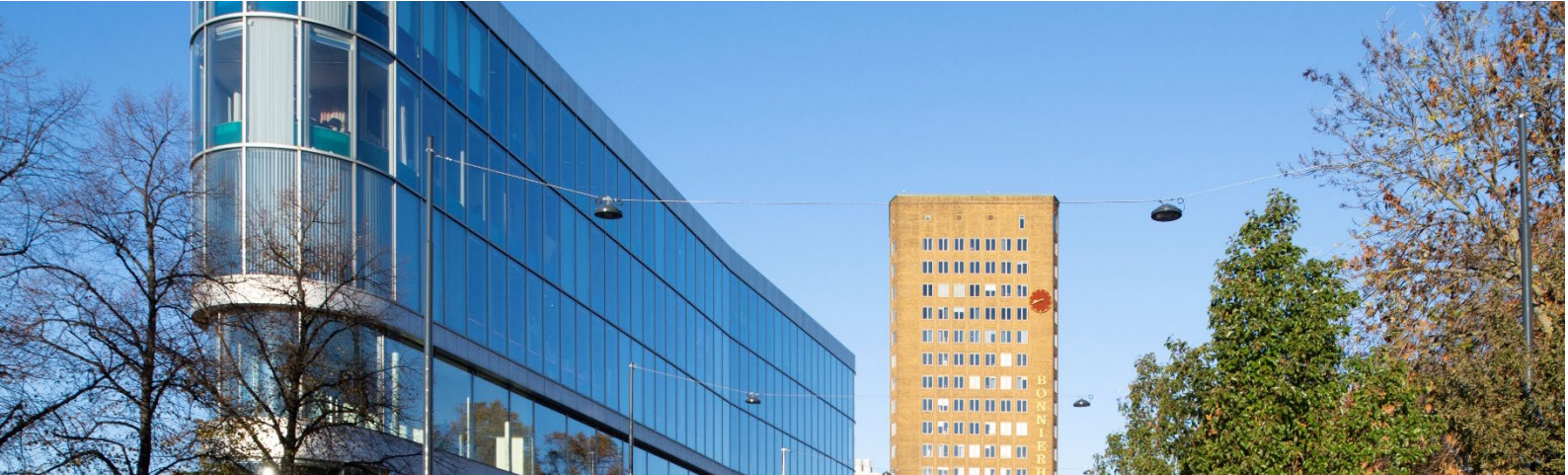




Bokslutskommuniké

Januari – December 2022

Bonnier Fastigheter AB



Bokslutskommuniké – januari till december 2022

Förvaltningsverksamheten utvecklades väl under tertialet med en positiv nettouthyrning och ett starkt bidrag från de delägda JV bolagen.

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 658 (637) mkr. Övriga intäkter till 46 (38) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 483 (483) mkr, vilket är oförändrat jämfört med föregående år.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt blev 573 (404) mkr.
- Realiserade och orrealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -848 (1 244) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -115 (22) mkr.
- Periodens resultat blev -20 (1 334) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 15 806 (15 521) mkr.

Viktiga händelser under tertial 3 2022

- Munin NXT färdigställdes och Länsförsäkringar i Uppsala tillträdde sitt nya kontor per 2022-09-01,
- Fastighets AB Hemmaplan tillträdde Gottsunda Centrum per 2022-10-31.
- Bolaget Bonnier Financial Services AB förvärvades per 2022-11-30.
- Bonnier Fastigheter Bostad tillträdde fastigheten Ersta 25 per 2022-12-15.

Viktiga händelser efter tertialet utgång

- AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) förlängde en befintlig revolverande kreditfacilitet om 1 000 mkr med 4 år. Faciliteten har två förlängningsoptioner om 1 år var.
- Affärsområdet Bonnier Fastigheter Service kommer att inordnas i Bonnier Fastigheter Kommersiellt från april 2023.

NYCKELTAL I URVAL	sep-dec		jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter (mkr)	256	226	704	675
Driftnetto (mkr)	162	155	483	483
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	244	132	573	404
Periodens resultat (mkr)	-141	1 060	-20	1 334
Överskottsgrad (%)	63%	69%	69%	72%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	89%	92%	90%	93%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,8	7,6	3,9	8,3

	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)	15 806	15 521
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)	3 204	778
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)	62%	67%
Belåningsgrad, exkl JV bolag (%)	35%	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 bedrevs i fyra affärsområden: Bonnier Fastigheter Kommersiellt, Bonnier Fastigheter Bostad, Bonnier Fastigheter Service och Bonnier Fastigheter Invest. Merparten av fastigheterna är belägna i Stockholms innerstad och i Uppsala. Bonnier Fastigheter Service kommer att inordnas i affärsområdet Bonnier Fastigheter kommersiellt våren 2023.

Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier. Bonnier Fastigheter har en lång historia av att förvalta fastigheter 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 förvaltarskapet 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

År 2022 har präglats av förnyad oro pga händelserna i omvärlden, där utvecklingen i Ukraina och handelsrestriktioner mot Kina har lett till högre energipriser och stigande inflation. Centralbankerna i världen över har reagerat med höjda styrräntor och åtstramningar i penningpolitiken. Fastighetsbranschen står nu inför en ny verklighet bestående av ökat fokus på finansiering och kassaflöde.

Det underliggande trycket mot stigande fastighetsyielder drivet av ökade finansieringskostnader gjorde att transaktionsvolymen 2022 minskade till 167 md kr från toppnoteringen om 252 md kr året innan. Aktiekurserna för de noterade fastighetsbolagen som tidigare handlades med en väsentlig substanspremie har under 2022 fallit och handlas idag, med få undantag, med en stor substansrabatt.

Fastighetsbranschen går in i 2023 med nya utmaningar i form av uppkommande recession, fortsatta hög inflation, stigande räntor och krympande finansieringsutrymme till följd av en orolig kapitalmarknad. Detta leder till att huvudfokus för branschen har skiftat från tillväxt genom förvärv och projektutveckling till ökat fokus på att säkra kassaflödet, förebygga värdeminskningar och på att säkra finansieringen.

Trots den negativa påverkan av ökade finansieringskostnader och fastighetsyielder går Bonnier Fastigheter in i det nya året med goda förutsättningar, tack vare en låg belåningsgrad och fortsatt god tillgång till kapital. Fastighetsportföljen består av välskötta och effektiva fastigheter i attraktiva lägen och vi har en stark organisation med kompetenta och motiverade medarbetare.

Under 2022 har uthytningsverksamheten varit fortsatt framgångsrik då koncernen har hyrt ut och omförhandlat avtal motsvarande 31 135 kvm, varav 14 447 kvm avser nyuthyrningar.

I enlighet med vår strategi inriktad på tillväxt och långsiktigt ägande har vi utökat vårt direktägda fastighetsbestånd genom förvärvet av bostadsfastigheten Ersta 25 i Stockholm och färdigställandet av kontorshuset Munin NXT i Uppsala. Vårt indirektägda fastighetsbestånd har utökats genom förvärvet av 50% av Trecore Fastigheter AB, ett JV bolag med ICA Fastigheter AB med ett underliggande fastighetsvärde om ca 4,4 md kr. Inom ramen för vårt JV bolag Fastighets AB Hemmaplan har vi även förvärvat och tillträtt Gottsunda Centrum i Uppsala.

Vårt tredje JV bolag Hållbo AB, i samarbete med Byggvesta, äger och förvaltar 480 hyreslägenheter med ytterligare 586 lägenheter i Stockholm och Malmö under uppförande.

Den 1 september hälsade vi vår hyresgäst Länsförsäkringar Uppsala välkommen till Munin NXT i Uppsala, vår första nyproduktion av kontorslokaler som även har försetts med en takplacerad solcellanläggning. Därutöver finns ett flertal pågående



ombyggnationsprojekt som kommer att bidra till ökad uthytningsgrad, bland annat ombyggnationen av Cykelfabriken i Uppsala dit life sciencebolaget Olink Proteomics flyttar sitt huvudkontor.

I Stockholm har den första detaljplanen i Värtahamnen innefattande Portalen och Pirhuset vunnit laga kraft. Planeringen för den nya stadsdelen pågår för fullt och vi avser att under våren 2023 tillträda fastigheten där Portalen ska uppföras för att till hösten kunna påbörja produktionen. Portalen är det första av våra tre kontorshus som planeras i området.

Finansiellt har vi etablerat ett MTN program och emitterat två gröna obligationer med en sammanlagd volym om 1 md kr och en löptid om 5 år. Därutöver har vi säkrat finansieringen för våra framtida åtagande och potentiella förvärv genom utökade kreditfaciliteter.

Organisationen har förstärkts ytterligare genom rekryteringen av en affärsutvecklare för vårt bostadssegment, i vilket vi avser att växa framöver, i syfte att öka differentieringen och därmed riskspridningen i vårt fastighetsbestånd.

Jag ser fram emot år 2023 där vi har extra fokus på att konsolidera vår verksamhet, förbättra vårt kassaflöde, och utvidga vårt kunderbjudande. I det närmaste ska vi fira att Bonnier Fastigheter har blivit nominerat till årets arbetsgivare i Sverige 2022.

Stockholm i februari 2023

Tomas Hermansson

Verkställande direktör

Januari – december 2022

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

Verksamhetsintäkterna ökade trots planerade vakanser hänförliga till projektverksamheten. Driftnetto ligger på jämförbar nivå med föregående år och resultatet före värdeförändring och skatt förbättras tack vare bidraget från de delägda bolagen. Den ekonomiska oron i omvärlden påverkar resultatet negativt i form av ökade räntekostnader och negativa värdeförändringar.

Koncernen

Intäkter

Totala intäkter för perioden uppgick till 704 (675) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 658 (637) mkr och intäkter från service och övrig verksamhet till 46 (38) mkr. I jämförbart bestånd (exklusive Tobaksmonopolet 4 och Gottsunda Centrum) uppgick de totala intäkterna till 689 (674) mkr med hyresintäkter om 642 (636) mkr.

Ökningen i hyresintäkter i jämförbart bestånd om 6 mkr (1%) relaterar i huvudsak till den årliga hyresjusteringen.

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområde Service (FM-verksamhet) och uppgick till 46 (38) mkr för perioden. Intäkterna för perioden ökar till följd av en återhämtning av konferensverksamhet efter en negativ påverkan av coronapandemin.

Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -221 (-192) mkr. I jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -215 (-191) mkr. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -197 (-164) mkr samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -24 (-28) mkr.

Totala fastighetskostnader ökar jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av ökade kostnader för förbrukningar samt högre kostnader hänförliga till förändrad fastighetstaxering. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 24 mkr (+12%) jämfört med motsvarande period föregående år vilket bland annat relaterar till högre kostnader för vatten, el och värme samt fastighetsskatt. Resultatet för perioden har belastats med en reservation för osäkra hyresfordringar om -3 (-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 -43 (-37) mkr där ökningen i huvudsak relaterar till inköpspriset för köpta varor och tjänster.

Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettet för kalenderåret uppgick till 483 (483) mkr. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettet till 472 (482) mkr.

För affärsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettet till 478 (484) mkr med en överskottsgrad om 72 (76) %. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettet till 474 (488) mkr. För service och övrig verksamhet uppgick det koncernmässiga driftnettet till -1 (-5) 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. I posten central administration ingår även 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 -56 (-61) mkr för perioden där -6 (0) mkr avser kostnader relaterade till Hemmaplan och -2 (0) mkr engångskostnader relaterade till pågående digitaliseringsprojekt. Minskningen mot föregående år beror på ökad utfördelning till fastighetsadministration.

Resultat från andelar i Joint Venture

Bonnier Fastigheter bedriver per årets första tertiäl verksamhet genom tre samägda bolag; HållBo tillsammans med ByggVesta, Hemmaplan tillsammans med Brunswick samt Trecore tillsammans med Ica Fastigheter. Trecore har under året förvärvat 45 butiksfastigheter från ICA Fastigheter med tillträde av aktierna per 2022-04-01.

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 248 (27) mkr för perioden. Resultat från andelar i HållBo uppgick till -24 (25) mkr, resultat från andelar i Hemmaplan till 23 (2) mkr och resultat från andelar i Trecore till 249 (-) mkr.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -99 (-42) mkr med finansiella intäkter uppgående till 16 (10) mkr och finansiella kostnader till -115 (-52) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak ränteintäkt på ett vendor loan relaterat till avyttringen av Vanda 3 som slutamoterades per 2022-09-01 samt utdelning på aktier.

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 -3 (-3) 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 av noterade aktier uppgick till -115 (22) mkr och relaterar till innehavet i Eastnine, som äger kontorsfastigheter i Lettland och Litauens huvudstäder Riga och Vilnius samt i Polen, har backat på börsen i år efter att värdet på innehavet i den ryska klädkedjan Melon Fashion Group, MFG, blivit mycket osäkert. Bolaget har meddelat att innehavet i MFG är föremål för avyttring, under förutsättning att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Fastighetsbeståndet har värderats externt per tidpunkt 2022-12-31. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till -848 (1 244) mkr, i huvudsak beroende på ökade fastighetsyielder i värderingen.

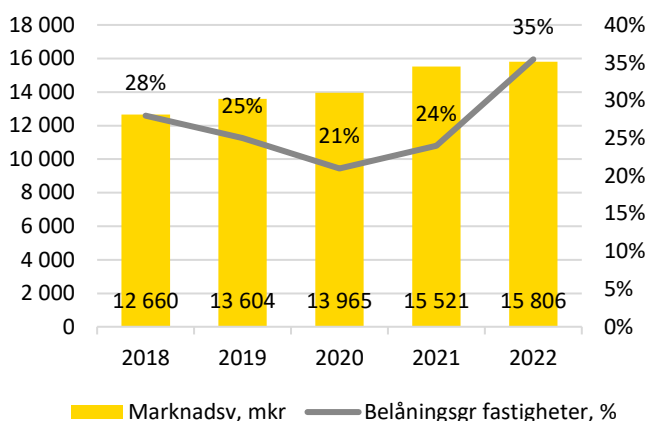
Resultatet för perioden uppgick till -20 (1 334) mkr.

Moderbolaget

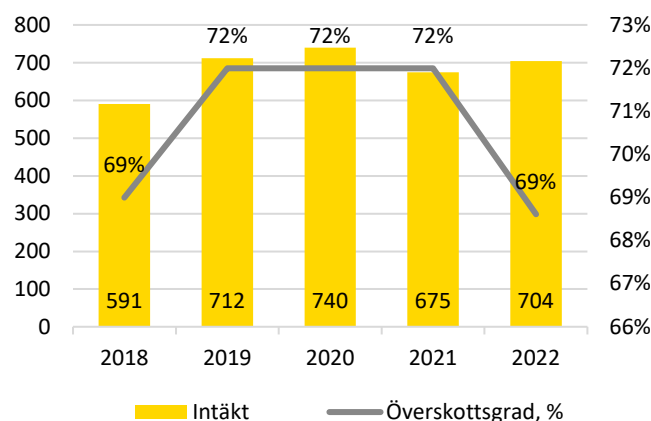
Bonnier Fastigheter AB's verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Totala intäkter för perioden uppgick till 87 (74) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 1 (-12) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 237 (209) mkr. Resultatet för perioden uppgick till 242 (221) mkr.

Marknadsvärde och belåningsgrad



Intäkter och överskottsgrad



Fastighetsbeståndet

Direkt ägande – fastighetsbestånd

Bonnier Fastigheter äger vid utgången av perioden 17 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 80% kommersiella fastigheter och 20% 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 15,8 (15,5) mdr. I det värdet ingår Gottsunda Centrum som konsolideras i koncernen.

Direkt ägande – förvärv och investeringar

Fastigheten Ersta 25 förvärvades i december. Investeringar i direktägda fastigheter uppgår till 409 (186) mkr för perioden januari-december 2023.

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 ca 2 000 lägenheter fram till år 2027.

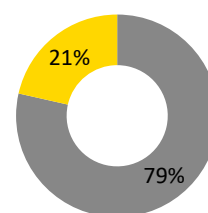
HållBo är vid utgången av perioden ägare till fem befintliga bostadsfastigheter och sammanlagt 480 hyreslägenheter i Stockholmsområdet- Därutöver pågår byggprojekt i Stockholm och Malmö för sammanlagt 832 lägenheter.

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 förvärvade Gottsunda Centrum i Uppsala per 2022-10-31.

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 45 fastigheter belägna runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst.

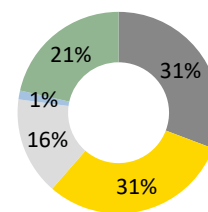
Bonnier Fastigheter äger även sedan tredje tertialet 2021 13,7% av aktierna i Eastnine AB. Eastnine är ett investmentbolag som övergår mot att bli ett renodlat fastighetsbolag med målet att generera kassaflöden genom att vara en ägare och utvecklare av kommersiella fastigheter på centrala lägen i de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

Marknadsvärde per marknadsområde (%)



■ Stockholm ■ Uppsala

Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



■ Sveavägen ■ Torsgatan ■ Södermalm
■ Kungens Kurva ■ Uppsala

MKR	jan-dec	
	2022	2021
Verkligt värde vid årets början	15 521	13 965
Försäljning av fastigheter	-	-
Förvärv av fastigheter	724	128
Investeringar	409	186
Värdetförändring	-848	1 242
Verkligt värde vid periodens slut	15 806	15 521

Projektverksamheten

Pågående projekt

Munin NXT, Uppsala

Byggnationen av en ny kontorsbyggnad i i kvarteret Munin (fastigheten Kungsängen 15:1) i södra delen av Uppsala city är nu färdig.

Den nya kontorsbyggnaden har skapats med hållbarhet i fokus, 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.

Länsförsäkringar blev den första hyresgästen att tillträda sina lokaler per 2022-09-01.

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 labblokaler med tillträde i mitten av år 2023 pågår.

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.

Centralhuset, Uppsala

I ett av Uppsala bästa läge pågår en större ombyggnation av Fastigheten Fålhagen 70:1 för att omvandla ytorna på bottenplan till kontor, konferens och reception enligt konceptet Bonnier Fastigheter Business Center, vilket kommer att bidra till ökad service och flexibilitet för befintliga och kommande hyresgäster.

Projektet beräknas pågå under 2023.

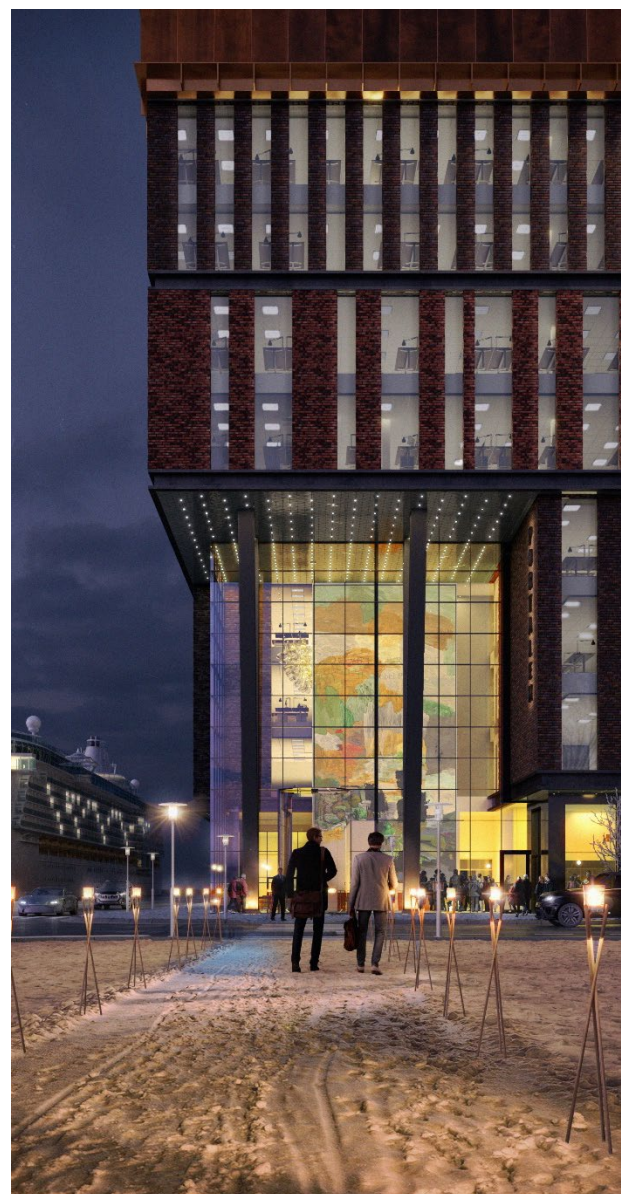
Kommande projekt

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 12 900 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

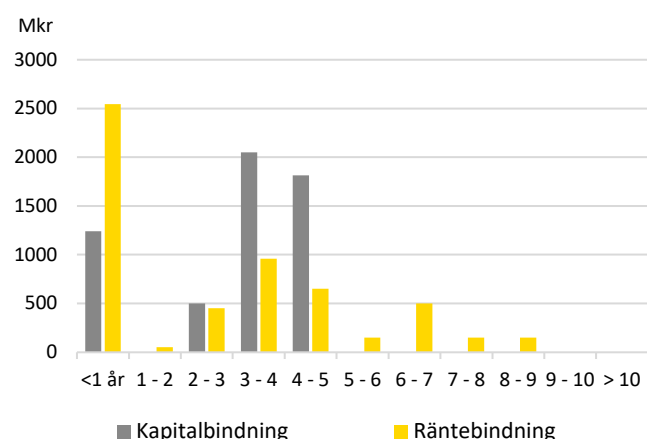
Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 5 603 (3 718) mkr och löper till en snittränta om 2,84 (1,27) %, exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,3 (2,1) år och återstående kapitalbindningstid 2,2 (2,8) år, exklusive effekten av back-up faciliteterna.

Andel icke säkerställd skuld uppgår till 48 (53) % av den totala skulden. Koncernens externa lånevolym uppgick till 5 603 (3 718) mkr. Skulden består av obligationer om 2 000 (1 000) mkr, företagscertifikat om 580 (800) mkr samt banklån om 2 701 (1 438) mkr, samt kortfristig finansiering från Bonnier Group om 322 (480) mkr. Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 24 (38) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 444 (1 550) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

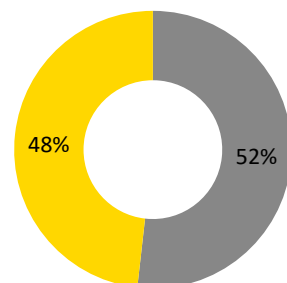
Per balansdagen var 49 (34) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 2 650 (1 250) mkr och skuld med fast ränta till 250 (0) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 250 (0) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 188 (1) mkr.

Andelen nettoskuld i de delägda JV bolagen uppgår till 2 150 (626) mkr per bokslutsdatum. Andelen marknadsvärde för fastigheterna i de delägda bolagen uppgår till 3 024 (778) mkr per samma datum. Andelen avseende Gottsunda Centrum konsolideras i koncernen.

Kapital- och räntebindning

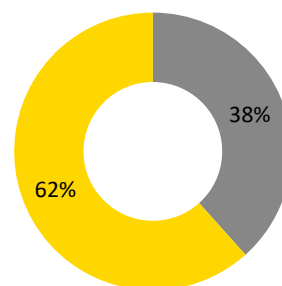


Skuldfördelning



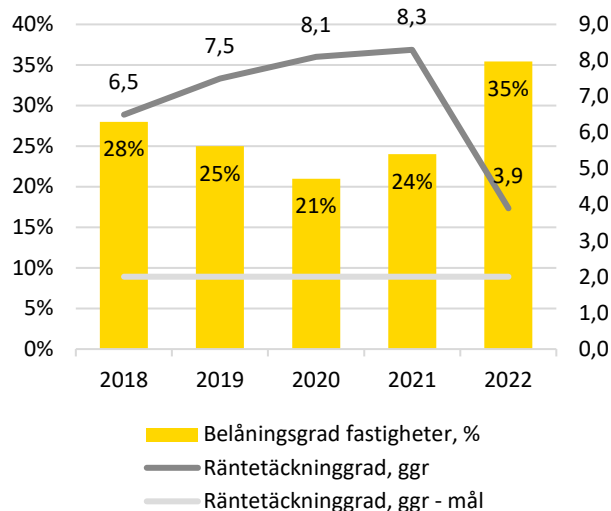
■ Icke säkerställd skuld ■ Säkerställd skuld

Finansieringstyper



■ Grön finansiering ■ Övrig finansiering

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

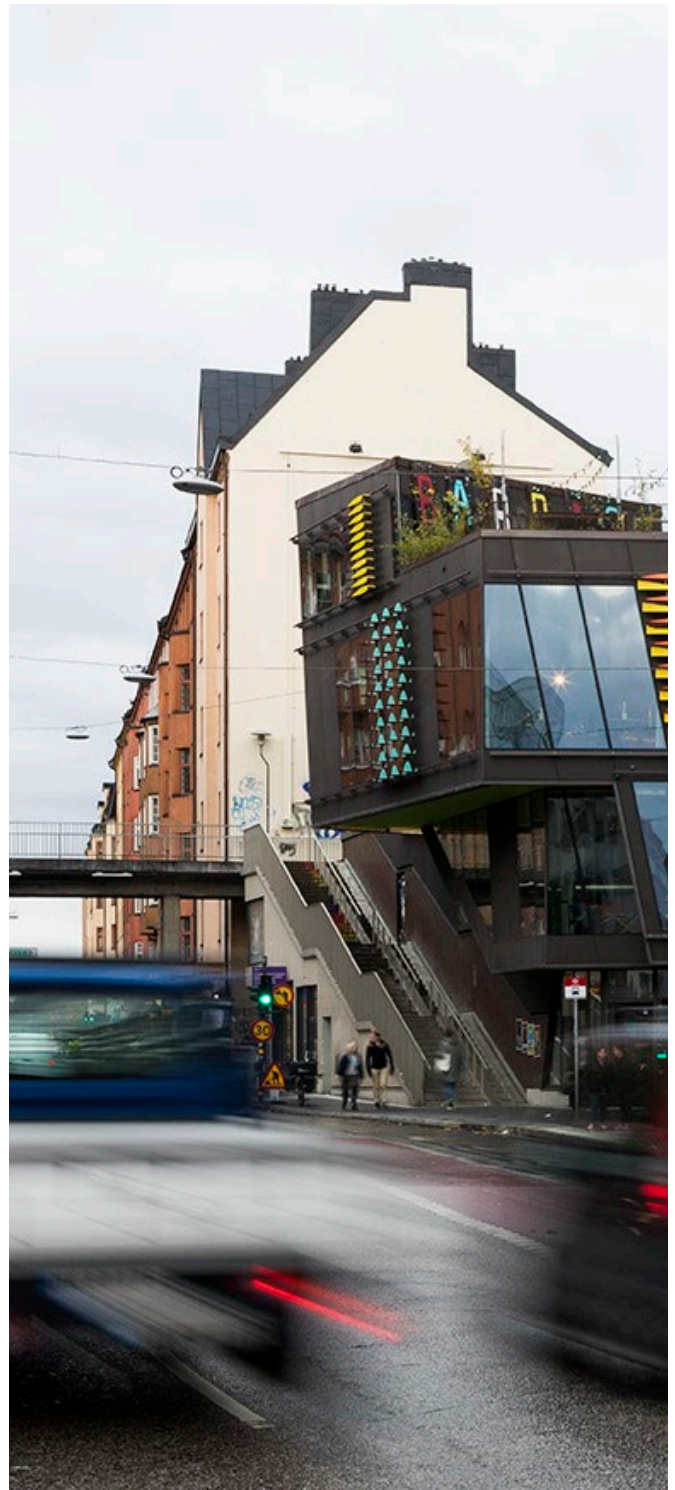
Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

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 BNP-tillväxten sjunker.



Finansiella rapporter i sammandrag



Resultaträkning – koncernen

Belopp i MKR	sep-dec	sep-dec	jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Intäkter				
Hysesintäkter	238	211	658	637
Övriga intäkter	18	15	46	38
Totala intäkter	256	226	704	675
Fastighetskostnader och övriga kostnader				
Driftkostnader	-28	-23	-71	-63
Reparation och underhåll	-10	-11	-20	-20
Fastighetsskatt	-28	-15	-59	-46
Förvaltningskostnader	-28	-22	-71	-63
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-94	-71	-221	-192
Driftnetto	162	155	483	483
Central administration	-18	-31	-56	-61
Resultat från andelar i Joint Ventures	152	21	248	27
Finansiella intäkter	4	5	16	10
Finansiella kostnader	-55	-17	-115	-52
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-1	-3	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	244	132	573	404
Värdeförändringar aktieinnehav	93	22	-115	22
Värdeförändringar fastigheter	-848	1 242	-848	1 244
Resultat före skatt	-511	1 396	-390	1 670
Skatt	370	-336	370	-336
Periodens resultat	-141	1 060	-20	1 334
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-146	1 060	-25	1 334
Innehav utan bestämmande inflytande	5	-	5	-
	-141	-	-20	1 334

Rapport över totalresultatet - koncernen

Belopp i MKR	sep-dec		jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Periodens resultat	-141	1 060	-20	1 334
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Poster som kan omföras till periodens resultat:				
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	80	31	189	25
Skatt hänförlig till förändringar under året	-17	-6	-40	-5
	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden	63	25	149	20
Periodens totalresultat	-78	1 085	129	1 354
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-83	1 085	124	1 354
Innehav utan bestämmande inflytande	5	-	5	-
	-78	1 085	129	1 354

Balansräkning - koncernen

MKR	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 806	15 521
Pågående projektering	109	84
Nyttjanderättstillgång	3	5
Inventarier	9	2
Summa materiella anläggningstillgångar	15 927	15 612
Andelar i bostadsrätter	4	4
Andelar i Joint Ventures	1 712	364
Andelar i noterade bolag	370	485
Derivat	189	7
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 275	860
Summa anläggningstillgångar	18 202	16 472
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	14	17
Fordringar på Joint Ventures	82	54
Övriga fordringar	42	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	24
Likvida medel	24	38
Summa omsättningstillgångar	190	357
SUMMA TILLGÅNGAR	18 392	16 829

Balansräkning - koncernen

MKR	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Säkringsreserv	150	1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 275	11 300
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 433	11 309
Innehav utan bestämmande inflytande	29	-
Summa eget kapital	11 462	11 309
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 746	2 441
Långfristiga leasingskulder	1	2
Derivat	-	6
Övriga långfristiga skulder	17	46
Uppskjuten skatteskuld	950	1 350
Summa långfristiga skulder	4 714	3 845
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 535	800
Skulder till närstående bolag	322	480
Kortfristiga leasingskulder	2	3
Leverantörsskulder	96	39
Aktuella skatteskulder	-	6
Övriga kortfristiga skulder	84	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177	151
Summa kortfristiga skulder	2 216	1 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 392	16 829

Förändringar i eget kapital - koncernen

MKR	2022-12-31	2021-12-31
Vid periodens början	11 309	10 064
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-25	1 334
Övrigt totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	149	20
Summa totalresultat	124	1 354
Utdelning	-	-88
Inlösen av aktier moderbolagets ägare	-	-21
Summa transaktioner med aktieägare	-	-109
Vid periodens slut	11 433	11 309
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 433	11 309

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i MKR	sep-dec		jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten				
Resultat före värdeförändringar och skatt	244	132	573	404
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-150	-22	-243	-28
Betald / erhållen inkomstskatt	-	-	-6	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	94	110	324	366
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Förändringar i rörelsekapital	293	99	95	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387	209	419	389
Investeringsverksamheten				
Förvärv av fastigheter via bolag	-703	-127	-703	-127
Förvärv av aktier i noterade bolag	-70	-462	-70	-462
Avyttring av fastigheter via bolag	-	2	-	2
Investeringar i egna fastigheter	-177	-80	-405	-186
Projekteringskostnader	-11	-8	-25	-21
Förvärv av inventarier	-6	-1	-10	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-24	-145	-1 105	-182
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-991	-821	-2 318	-977
Finansieringsverksamheten				
Kassaflödespåverkande:				
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	363	600	2 043	825
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående	247	-55	-158	-102
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare	-	-21	-	-21
Utbetald utdelning	-	-	-	-88
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	610	524	1 885	614
Årets kassaflöde	6	-88	-14	26
Likvida medel vid årets början	18	126	38	12
Likvida medel vid årets slut	24	38	24	38

Segmentsredovisning - koncernen

MKR	Affärsområde				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Hysesintäkter	674	-	-	-	-	674
Övriga intäkter	-	60	-	-	2	62
Delsumma - intäkter	674	60	-	-	2	736
Avgår: intern försäljning	-16	-16	-	-	-	-32
Totala intäkter	658	44	-	-	2	704
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-71	-	-	-	-	-71
Reparation och underhåll	-20	-	-	-	-	-20
Fastighetsskatt	-59	-	-	-	-	-59
Förvaltningskostnader	-39	-59	-3	-	-2	-103
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-189	-59	-3	-	-2	-253
Avgår: intern försäljning	16	16	-	-	-	32
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-173	-43	-3	-	-2	-221
Driftnetto - inklusive intern försäljning	485	1	-3	-	-	483
Driftnetto - koncernmässigt	485	1	-3	-	-	483
Central administration	-	-	-	-3	-53	-56
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	-24	272	-	248
Finansnetto	-	-	-	9	-108	-99
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-	-	-	-	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	482	1	-27	278	-161	573
Värdeförändringar fastigheter	-848	-	-	-	-	-848
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-115	-	-115
Resultat före skatt	-366	1	-27	163	-161	-390

Segmentsredovisning jan-dec 2021	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
MKR						
Hysesintäkter	652	-	-	-	-	652
Övriga intäkter	-	49	-	-	2	51
Delsumma - intäkter	652	49	-	-	2	703
Avgår: intern försäljning	-15	-13	-	-	-	-28
Totala intäkter	637	36	-	-	2	675
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-63	-	-	-	-	-63
Reparation och underhåll	-20	-	-	-	-	-20
Fastighetsskatt	-46	-	-	-	-	-46
Förvaltningskostnader	-34	-52	-3	-	-2	-91
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-163	-52	-3	-	-2	-220
Avgår: intern försäljning	13	15	-	-	-	28
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-150	-37	-3	-	-2	-192
Driftnetto - inklusive intern försäljning	489	-3	-3	-	-	483
Driftnetto - koncernmässigt	487	-1	-3	-	-	483
Central administration	-	-	-	-6	-55	-61
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	25	2	-	27
Finansnetto	-	-	-	2	-44	-42
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-	-	-	-	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	484	-1	22	-2	-99	404
Värdeförändringar fastigheter	1 244	-	-	-	-	1 244
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	22	-	22
Resultat före skatt	1 728	-1	22	20	-99	1 670

Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

Belopp i MKR	sep-dec	sep-dec	jan-dec	
	2022	2021	2022	2021
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	33	27	87	74
Förvaltnings- och personalkostnader	-27	-34	-86	-86
Rörelseresultat	6	-7	1	-12
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-19	-20	232	213
Finansiella intäkter	9	15	33	47
Finansiella kostnader	-11	-12	-29	-39
Resultat efter finansiella poster	-15	-24	237	209
Bokslutsdispositioner	3	10	3	10
Skatt på periodens resultat	2	2	2	2
PERIODENS RESULTAT	-10	-12	242	221

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

MKR	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	7	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 584	3 257
Omsättningstillgångar	135	1 917
SUMMA TILLGÅNGAR	3 726	5 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 433	2 191
Obeskattade reserver	-	31
Avsättningar	4	7
Långfristiga skulder	1 180	-
Kortfristiga skulder	109	2 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 726	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 (83,1%), 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 företagets 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 företagets 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 76 (71) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 1,2 mkr (2,7) 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 5,0 (3,5) mkr.

Personal

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

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 64 personer (67 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 inkl JV, %

Nettoskulden inklusive andelen av JV bolagen i förhållande till marknadsvärde av de direkta fastigheter och andelen marknadsvärde i respektive JV bolag. 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

	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Belopp i MKR	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter	704	675	740	712	591
Driftnetto	483	483	536	516	407
Resultat före värdetförändring och skatt	573	404	462	415	314
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-848	1 244	679	827	749
Värdetförändring aktieinnehav	-115	22	-	-	-
Resultat efter värdetförändring	-390	1 670	1 141	1 242	1 063
Resultat efter skatt	-20	1 334	1 000	1 004	1 027
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 806	15 521	13 965	13 604	12 660
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	3 204	817	442	294	-
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	370	485	-	-	-
Extern finansiering	5 603	3 718	2 995	3 448	3 553
Nettoskuld (exklusive derivat)	5 555	3 515	2 825	3 451	3 544
Överskottsgrad %	69%	72%	72%	72%	69%
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	90%	93%	95%	96%	95%
Justerad soliditet %	62%	67%	69%	66%	66%
Belåningsgrad fastigheter %	35%	24%	21%	25%	28%
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,9	8,3	8,1	7,5	6,5
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	-0%	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 (moderbolagets aktieägare)	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Periodens resultat	-25	1 334
Övrigt totalresultat	149	20
IB eget kapital	11 309	10 064
UB eget kapital	11 433	11 309
Genomsnittligt eget kapital	11 371	10 687
Avkastning eget kapital, %	1,1%	12,7%

Belåningsgrad Fastigheter	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 023	1 918
Obligationslån	2 000	1 000
Företagscertifikat	580	800
Räntebärande skulder	5 603	3 718
Marknadsvärde Fastigheter	15 806	15 521
Belåningsgrad Fastigheter	35%	24%

Belåningsgrad Koncern, inkl JV bolag	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Räntebärande skulder	7 831	4 388
Marknadsvärde fastigheter	19 010	16 299
Belåningsgrad fastigheter	41%	27%
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-184	-311
Nettobelåningsgrad fastigheter	40%	25%

Direktavkastning	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Driftnetto enligt resultaträkning	483	483
IB förvaltningsfastigheter	15 521	13 965
Direkavkastning	3,1%	3,5%

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Hysesintäkter netto	658	637
Hysesintäkter brutto	731	685
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%	93%

Justerad soliditet	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Eget kapital	11 312	11 308
Säkringsreserv	150	1
Summa	11 462	11 309
Balansomslutning	18 392	16 829
Justerad soliditet	62%	67%

Räntetäckningsgrad	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Resultat före värdeförändringar och skatt	573	404
Återläggning avskrivningar	5	3
Återläggning resultat JV	-248	-27
Återläggning räntekostnader och liknande poster	115	52
Delsumma	445	432
Räntekostnader och liknande poster	115	52
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,9	8,3

Soliditet	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Eget kapital	11 312	11 308
Balansomslutning	18 392	16 829
Soliditet	62%	67%

Säkerställd belåningsgrad	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Kreditinstitut	2 701	1 441
Säkerställda obligationslån	-	-
Summa säkerställda lån	2 701	1 441
Räntebärande skulder	5 603	3 718
Säkerställd belåningsgrad	48%	39%

Överskottsgrad	jan-dec	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021
Driftnetto	483	483
Intäkter	704	675
Överskottsgrad	69%	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

2023-03-28, ÅR Bonnier Fastigheter AB

2023-06-15, Delårsrapport januari-april 2023

2023-04-30, ÅR AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

2023-08-31, Halvårsrapport AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

2023-10-20, Delårsrapport januari-augusti 2023

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