

Delårsrapport

Januari – Augusti 2022

Bonnier Fastigheter



Delårsrapport – januari till augusti 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 448 (449) mkr. Övriga intäkter till 28 (23) mkr.
- Driftöverskottet minskade till 321 (328) mkr., till följd av en planerad vakans.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt blev 329 (272) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 (0) mkr.
- Orealiserade värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -208 (0) mkr.
- Periodens resultat blev 121 (274) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 15 749 (14 071) mkr.

Viktiga händelser under tertialet

- Kommunfullmäktiges beslut om försäljning av Gottsunda Centrum till Fastighets AB Hemmaplan blev överklagat.
- Under tertial 2 har Bonnier Fastigheter färdigställt byggnationen och driftsatt en av Uppsalas största takplacerade solcellsanläggningar som nu förser fastigheten Kungsängen 15:1 med fossilfri el.
- Inom ramen för verksamheten i JV bolaget Hållbo AB har 127 hyreslägenheter i Barkaby 1 färdigställts och är fullt uthyrda.

Viktiga händelser efter tertialet utgång

- En ny Vd, Cecilia Safee, rekryterades till Bonnier Fastigheter AB:s dotterbolag Fastighets AB Hemmaplan.
- Överklagandet avseende förvärvet av Gottsunda Centrum avslogs av länsrätten i Uppsala.
- Munin NXT färdigställdes och Länsförsäkringar i Uppsala tillträdde sitt nya kontor per 2022-09-01,

	maj-aug	maj-aug	jan-aug		jan-dec
NYCKELTAL I URVAL	2022	2021	2022	2021	2021
Intäkter (mkr)	222	226	448	449	675
Driftnetto (mkr)	159	167	321	328	483
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	129	136	329	272	404
Periodens resultat (mkr)	109	138	121	274	1 334
Överskottsgrad (%)	72%	72%	72%	72%	72%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	89%	93%	91%	93%	93%
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,6	7,3	4,8	8,6	8,3

	2022-08-31	2021-08-31	2021-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)	15 749	14 071	15 521
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)	3 597	1 347	778
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)	64%	69%	67%
Belåningsgrad, exkl JV bolag (%)	32%	23%	24%

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 förvalterskapets 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 förvalterskapet 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

Under första halvåret 2022 har vi upplevt en motsägelsefull marknad som på ena sidan uppvisar stigande räntor och inflation, fallande aktiekurser, krig i Ukraina och en ökande geopolitisk oro men samtidigt en positiv nettouthyrning, ökande eller stabila hyresnivåer och en stark transaktionsmarknad. Vår verksamhet fortsätter att utvecklas bra men vi är ödmjuka inför faktumet att vi är på väg in i en ny mer utmanande marknadssituation än den vi verkat i sedan 2009. Det känns tryggt att vi går in i denna nya marknad med en stark balansräkning och en stabil kundbas.

Hösten 2022 inleds av förnyad oro för stigande inflation, räntor och energipriser som förutspås kommer att leda till recession under 2023. I en orolig tid, inte minst pga händelserna i Ukraina, finns det några positiva tecken, då varupriserna tycks ha inlett en fallande trend och arbetsmarknaden står fortsatt stark. Prognoserna om framtiden pekar tydlig på minskat ekonomiskt utrymme både för privata hushåll och företag.

Fastighetsbranschen i stort påverkas negativt av stigande räntor och minskad tillgång till finansiering, som bara delvis kommer att kompenseras av den kommande hyresjusteringen.

Transaktionsvolymen rullande 12 månader per augusti 2022 uppgår till 248 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.

Bonnier Fastigheter går in i kommande period med goda förutsättningar. Koncernen har en förhållandevis låg belåningsgrad och 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.

Uthyrningsverksamheten visar inga tecken på avmattning. Sedan årsskiftet har koncernen hyrt ut och omförhandlat avtal motsvarande 18 055 kvm, där merparten utgörs av ca 11 500 kvm nyuthyrningar. Hyresvärdet uppgår till ca 60 mkr.

Den 1 september kunde Bonnier Fastigheter välkomna Länsförsäkringar i Uppsala i den nyproducerade Munin NXT i Uppsala. Fastigheten har försetts med en takplacerad solcellanläggning som driftsattes under årets andra tertial.

I Uppsala har Bonnier Fastigheter inlett ett samarbete med Stadsmissionen med fokus på Uppsalas ungdomar.

Projektverksamheten fortlöper enligt plan. Första tillträdet i Värtahamnen planeras till nästa år då vi ska starta produktionen av Portalen, vilket är vårt första projekt av tre.

Ombyggnadsprojektet för Olink i Cykelfabriken i Uppsala löper enligt plan med en beräknad inflyttning sommaren 2023.



Inom ramen för Bonnier Fastigheter Invest, vars verksamhet handlar om indirekta fastighetsinvesteringar i syfte att öka differentieringen, har vi nu etablerat ett väl fungerande samarbete inom Trecore Fastigheter AB, ett JV bolag med ICA Fastigheter.

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. Tillträdet är något försenat pga överklagande i Länsrätten, men beräknas kunna ske under hösten.

Verksamheten i HållBo AB som ägs tillsammans med ByggVesta, utvecklas enligt plan. HållBo äger nu totalt 480 lägenheter. Ett första spadtag har tagits i Kista för sammanlagt 472 nya lägenheter.

I Malmö Sege park har nyproduktionen av 114 nya lägenheter påbörjats.

Organisationen har förstärkts med en ny energistrategi för att intensifiera vårt arbete med energieffektiviseringar och med en business controller som kommer att tillföra extra kvalitet i vår uppföljning.

Trots den osäkerhet som råder på marknaden är vår strategi inriktad på fortsatt tillväxt och långsiktigt ägande.

Stockholm i oktober 2022

Tomas Hermansson

Verkställande direktör

Januari – augusti 2022

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–augusti 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 448 (449) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 420 (426) mkr och intäkter från service och övrig verksamhet till 28 (23) mkr. I jämförbart bestånd (exklusive Tobaksmonopolet 4 förvärvat september 2021) uppgick de totala intäkterna till 444 (449) mkr med hyresintäkter om 416 (426) mkr.

Minskningen i hyresintäkter i jämförbart bestånd om 10 mkr (-2,%) relaterar i huvudsak till något högre vakanser.

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområde Service (FM-verksamhet) och uppgick till 28 (23) 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 -127 (-121) mkr. I jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -126 (-121) mkr. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -98 (-97) mkr samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -28 (-24) mkr.

Totala fastighetskostnader ligger något högre än motsvarande period föregående år, främst till följd av ökade kostnader för förbrukningar samt högre kostnader hänförliga till serviceverksamheten. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 5 mkr (+4%) jämfört med motsvarande period föregående år vilket bland annat relaterar till högre kostnader för vatten, el och värme samt serviceverksamhet. Resultatet för perioden har belastats med en reservation för osäkra hyresfordringar om -2 (-5) 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 -28 (-24) mkr där ökningen i huvudsak relaterar till Service nyetablering i Uppsala.

Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettot för kalenderåret uppgick till 321 (328) mkr. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 325 (328) mkr.

För affärsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettot till 323 (331) mkr med en överskottsgrad om 76 (78) %. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 321 (331) mkr. För service och övrig verksamhet uppgick det koncernmässiga driftnettot till 0 (-1) 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 (samt 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 -38 (-30) mkr för perioden där -2 (0) mkr avser kostnader relaterade till Hemmaplan och -2 (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 96 (6) mkr för perioden. Resultat från andelar i HållBo uppgick till 15 (6) mkr, resultat från andelar i Hemmaplan till 5 (0) mkr och resultat från andelar i Trecore till 75 (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 -48 (-30) mkr med finansiella intäkter uppgående till 12 (5) mkr och finansiella kostnader till -60 (-35) 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 7 (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 -2 (-2) 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 -208 (0) mkr och relaterar till marknadsvärdering av innehavet i Estnine. 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. Aktien har gått från 158,40 kr/aktie per 2021-12-31 till 90,50 kr/aktie per 2022-08-31.

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

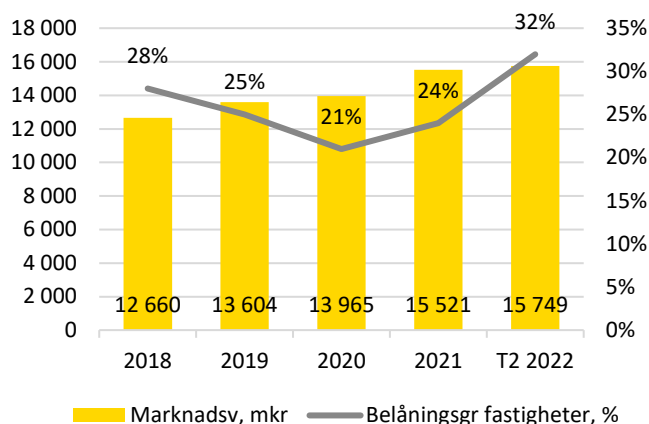
Resultatet för perioden uppgick till 121 (274) mkr. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas och redovisas i samband med årsbokslutet.

Moderbolaget

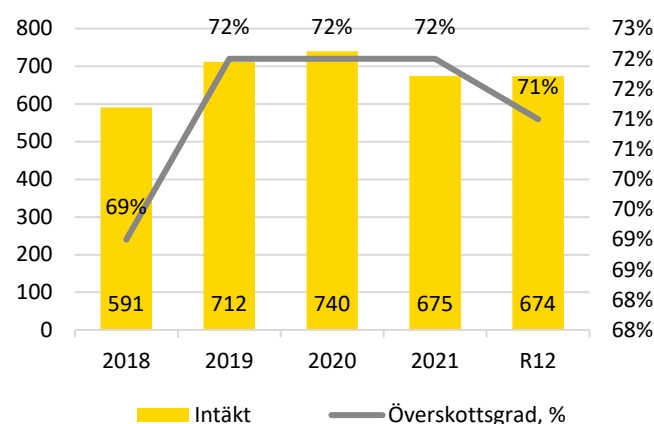
Bonnier Fastigheter AB's verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Totala intäkter för perioden uppgick till 54 (47) mkr. Rörelseresultatet uppgick till -5 (-5) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 252 (233) mkr. Resultatet för perioden uppgick till 252 (233) 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 15,7 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 114 mkr varav 77 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.

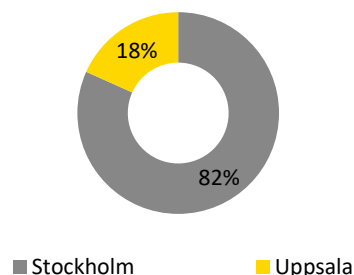
HållBo är vid utgången av perioden ägare till fem befintliga bostadsfastigheter och sammanlagt 480 hyreslägenheter i Stockholmsområdet. Därutöver pågår byggprojekt i Stockholm och Malmö för sammanlagt 832 lägenheter.

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 gjorde sitt första förvärv under andra halvåret 2021 då 50% av Rosengårds Centrum i Malmö förvärvades med tillträde 2021-09-01.

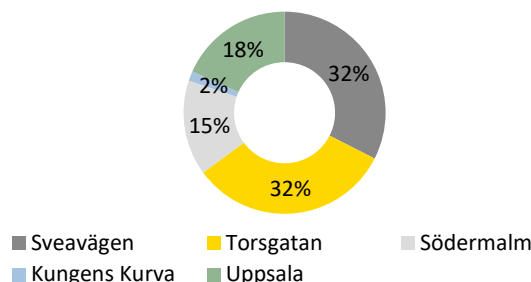
Sedan den 1 april i år äger Bonnier Fastigheter 50% av Trecore Fastigheter AB tillsammans med ICA Fastigheter. Trecore Fastigheter AB har ett bestånd på 44 fastigheter belägna runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst.

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, samt i Polen. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kontorsfastigheter.

Marknadsvärde per marknadsområde (%)



Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



	jan-aug 2022	jan-aug 2021	jan-dec 2021
MKR			
Verkligt värde vid årets början	15 521	13 965	13 965
Försäljning av fastigheter	-	-	128
Förvärv av fastigheter	-	-	-
Investeringar	228	106	186
Värdeförändring	-	-	1 242
Verkligt värde vid periodens slut	15 749	14 071	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 189 mkr, där 179 mkr är upparbetade vid periodens utgång. Länsförsäkringar tillträdde 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 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.

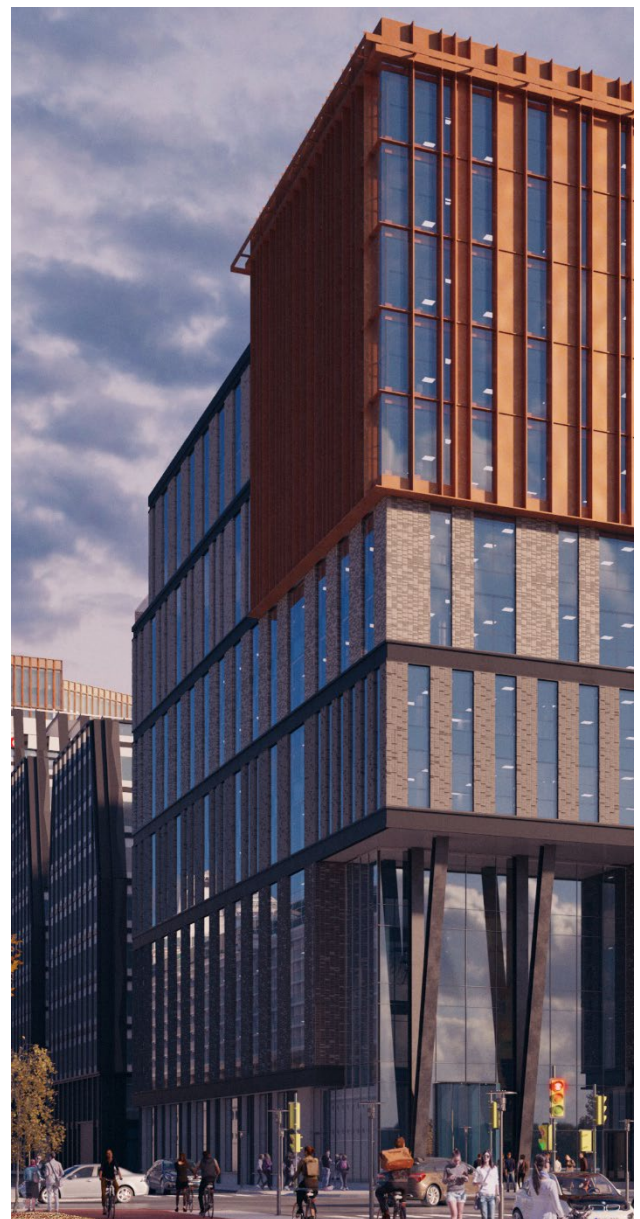
Kommande projekt

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

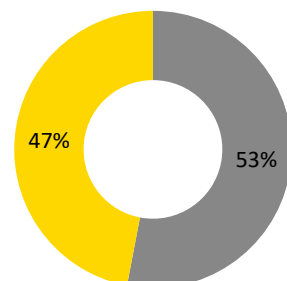
Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 4 993 (3 718) mkr och löper till en snittränta om 2,35 (1,27) %, exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,7 (2,1) år och återstående kapitalbindningstid 2,35 (2,8) år.

Andel icke säkerställd skuld uppgår till 53 (48) % av den totala skulden. Koncernens externa lånevolym uppgick till 4 993 mkr. Skulden består av obligationer om 2 000 (1 000) mkr, företagscertifikat om 580 (800) mkr samt banklån om 2 338 (1 441) mkr. Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 11 (38) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 413 (2 350) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

Per balansdagen var 53,0 (33,6) % 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 109 (1) mkr.

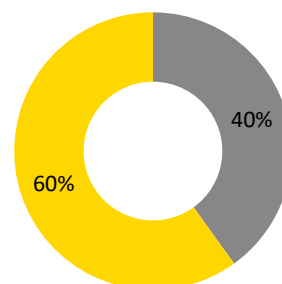
Andelen nettoskuld i de delägda JV bolagen uppgår till 2 286 (817) mkr per bokslutsdatum. Andelen marknadsvärde för fastigheterna i de delägda bolagen uppgår till 3 546 (1 348) mkr per samma datum.

Skuldfördelning



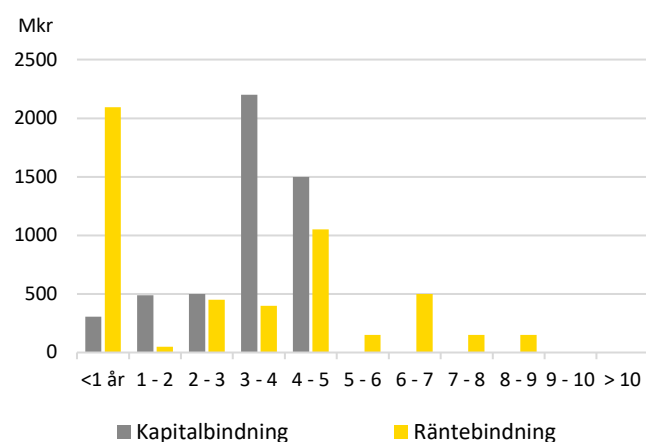
■ Icke säkerställd skuld ■ Säkerställd skuld

Finansieringstyper

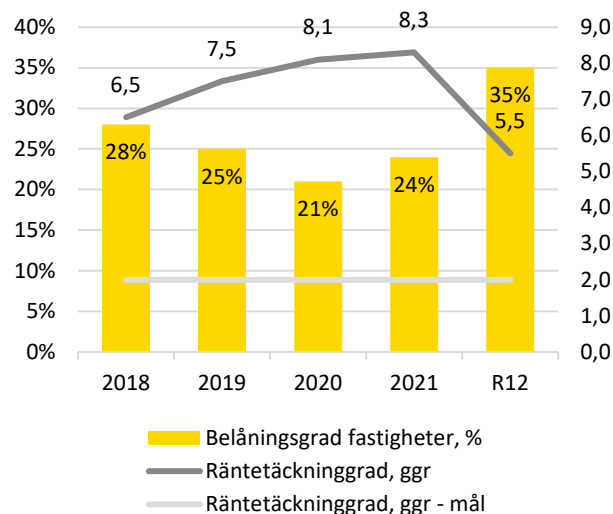


■ Grön finansiering ■ Övrig finansiering

Kapital- och räntebindning



Finansiella nyckeltal



■ Belåningsgrad fastigheter, %
 — Räntetäckninggrad, ggr
 — Räntetäckninggrad, ggr - mål

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

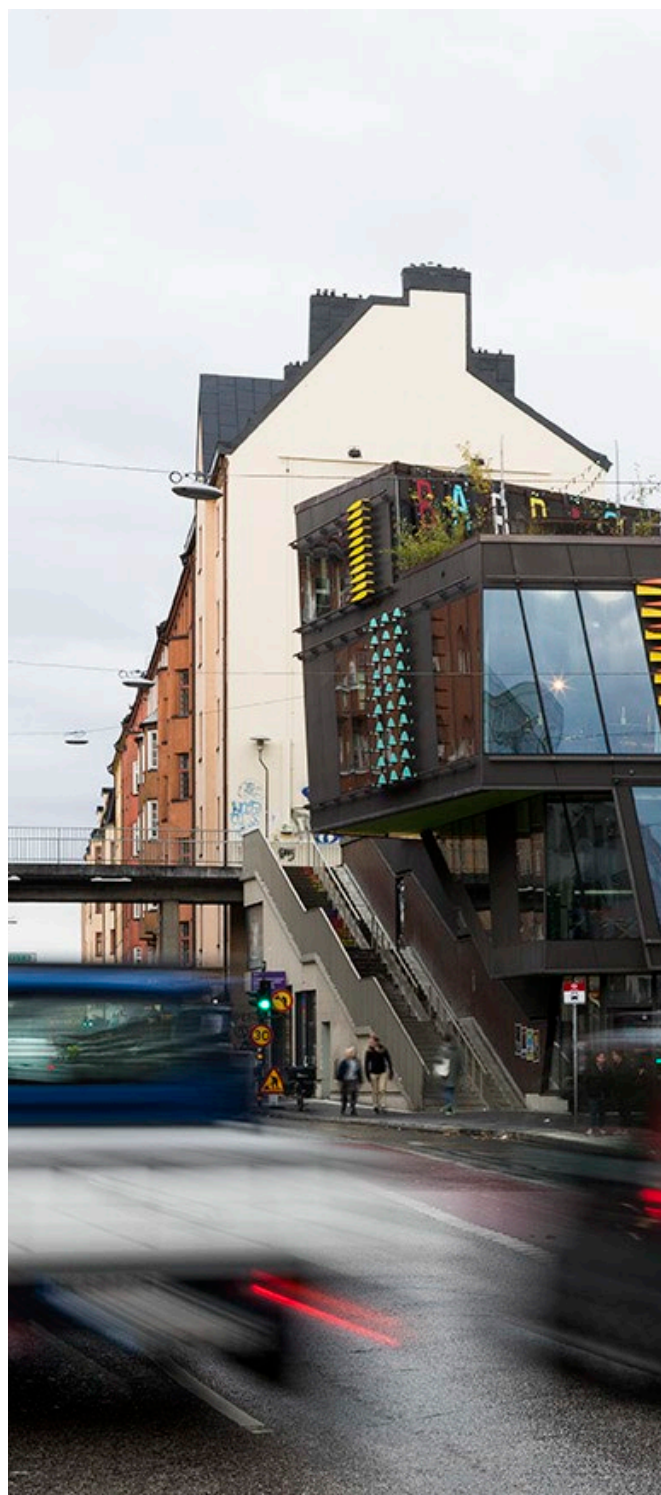
Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

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

	maj-aug	maj-aug	jan-aug		2021 sep	jan-dec
Belopp i MKR	2022	2021	2022	2021	2022 aug	2021
Intäkter						
Hysesintäkter	208	214	420	426	631	637
Övriga intäkter	14	12	28	23	43	38
Totala intäkter	222	226	448	449	674	675
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-20	-18	-43	-40	-66	-63
Reparation och underhåll	-6	-6	-10	-9	-21	-20
Fastighetsskatt	-16	-16	-31	-31	-46	-46
Förvaltningskostnader	-21	-19	-43	-41	-65	-63
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-63	-59	-127	-121	-198	-192
Driftnetto	159	167	321	328	476	483
Central administration	-20	-15	-38	-30	-69	-61
Resultat från andelar i Joint Ventures	24	3	96	6	117	27
Finansiella intäkter	7	3	12	5	17	10
Finansiella kostnader	-40	-21	-60	-35	-77	-52
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-1	-2	-2	-3	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	129	136	329	272	461	404
Värdeförändringar aktieinnehav	-20	-	-208	-	-188	20
Värdeförändringar fastigheter	-	2	-	2	1 244	1 246
Resultat före skatt	109	138	121	274	1 517	1 670
Skatt	-	-	-	-	-336	-336
Periodens resultat	109	138	121	274	1 181	1 334
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	109	138	121	274	1 181	1 334

Rapport över totalresultatet - koncernen

	maj-aug	maj-aug	jan-aug		2021 sep	jan-dec
Belopp i MKR	2022	2021	2022	2021	2022 aug	2021
Periodens resultat	109	138	121	274	1 181	1 334
Poster som kan omföras till periodens resultat:						
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	12	-15	109	-6	140	25
Skatt hänförlig till förändringar under året	-3	3	-23	1	-29	-5
Övrigt totalresultat för perioden	9	-12	86	-5	111	20
Periodens totalresultat	118	126	207	269	1 292	1 354
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	118	126	207	269	1 292	1 354

Balansräkning - koncernen

MKR	2022-08-31	2021-08-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 749	14 071	15 521
Pågående projektering	97	74	84
Nyttjanderättstillgång	3	5	5
Inventarier	6	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	15 855	14 152	15 612
Andelar i bostadsrätter	4	4	4
Andelar i Joint Ventures	1 541	234	364
Andelar i noterade bolag	277	-	485
Derivat	110	-	7
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 932	238	860
Summa anläggningstillgångar	17 787	14 390	16 472
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	14	17
Fordringar på Joint Ventures	54	54	54
Övriga fordringar	219	230	224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	21	24
Likvida medel	18	126	38
Summa omsättningstillgångar	333	445	357
SUMMA TILLGÅNGAR	18 120	14 835	16 829

Balansräkning - koncernen

MKR	2022-08-31	2021-08-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	87	-23	1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 421	10 260	11 300
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 516	10 245	11 309
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 440	2 442	2 441
Långfristiga leasingskulder	1	2	2
Derivat	-	29	6
Övriga långfristiga skulder	38	44	46
Uppskjuten skatteskuld	1 372	1 015	1 350
Summa långfristiga skulder	4 851	3 532	3 845
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 480	200	800
Skulder till närstående bolag	75	535	480
Kortfristiga leasingskulder	2	3	3
Derivat	-	-	-
Leverantörsskulder	24	32	39
Aktuella skatteskulder	-	-	6
Övriga kortfristiga skulder	61	188	196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	111	100	151
Summa kortfristiga skulder	1 753	1 058	1 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 120	14 835	16 829

Förändringar i eget kapital - koncernen

MKR	2022-08-31	2021-08-31	2021-12-31
Vid periodens början	11 309	10 064	10 064
Periodens resultat	121	274	1 334
Övrigt totalresultat	86	-5	20
Summa totalresultat	207	269	1 354
Utdelning	-	-88	-88
Inlösen av aktier moderbolagets ägare	-	-	-21
Summa transaktioner med aktieägare	-	-88	-109
Vid periodens slut	11 516	10 245	11 309
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 516	10 245	11 309

Kassaflödesanalys - koncernen

	maj-aug	maj-aug	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Belopp i MKR	2022	2021	2022	2021	2021
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar och skatt	129	136	329	272	404
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-24	-3	-93	-6	-28
Betald / erhållen inkomstskatt	-	-1	-6	-10	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	105	132	230	256	366
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	-110	-144	-198	-76	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5	-12	32	180	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	-129	-71	-228	-106	-186
Projekteringskostnader	-7	-6	-14	-13	-21
Förvärv av inventarier	-2	-	-4	-	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-	-37	-1 081	-37	-182
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138	-114	-1 327	-156	-977
Finansieringsverksamheten					
Kassaflödespåverkande:					
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	-400	600	1 680	225	825
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående	75	-349	-405	-47	-102
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-21
Utbetald utdelning	-	-	-	-88	-88
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-325	251	1 275	90	614
Årets kassaflöde	-468	125	-20	114	26
Likvida medel vid årets början	486	1	38	12	12
Likvida medel vid årets slut	18	126	18	126	38

Segmentsredovisning - koncernen

MKR	Affärsområde				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Hysesintäkter	431	-	-	-	-	431
Övriga intäkter	-	38	-	-	1	39
Delsumma - intäkter	431	38	-	-	1	470
Avgår: intern försäljning	-11	-11	-	-	-	-22
Totala intäkter	420	27	-	-	1	448
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-43	-	-	-	-	-43
Reparation och underhåll	-10	-	-	-	-	-10
Fastighetsskatt	-31	-	-	-	-	-31
Förvaltningskostnader	-24	-38	-2	-	-1	-65
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-108	-38	-2	-	-1	-149
Avgår: intern försäljning	11	11	-	-	-	22
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-97	-27	-2	-	-1	-127
Driftnetto - inklusive intern försäljning	323	-	-2	-	-	321
Driftnetto - koncernmässigt	323	-	-2	-	-	321
Central administration	-	-	-	-2	-36	-38
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	15	81	-	96
Finansnetto	-	-	-	7	-55	-48
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2	-	-	-	-	-2
Resultat före värdeförändringar och skatt	321	-	13	86	-91	329
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-208	-	-208
Resultat före skatt	321	-	13	-122	-91	121

Segmentsredovisning jan-aug 2021	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
MKR						
Hysesintäkter	433	-	-	-	-	433
Övriga intäkter	-	30	-	-	1	31
Delsumma - intäkter	433	30	-	-	1	464
Avgår: intern försäljning	-7	-8	-	-	-	-15
Totala intäkter	426	22	-	-	1	449
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-40	-	-	-	-	-40
Reparation och underhåll	-9	-	-	-	-	-9
Fastighetsskatt	-31	-	-	-	-	-31
Förvaltningskostnader	-23	-29	-2	-	-2	-56
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-103	-29	-2	-	-2	-136
Avgår: intern försäljning	8	7	-	-	-	15
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-95	-22	-2	-	-2	-121
Driftnetto - inklusive intern försäljning	330	1	-2	-	-1	328
Driftnetto - koncernmässigt	331	-	-2	-	-1	328
Central administration	-	-	-	-	-30	-30
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	6	-	-	6
Finansnetto	-	-	-	-	-30	-30
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2	-	-	-	-	-2
Resultat före värdeförändringar och skatt	329	-	4	-	-61	272
Värdeförändringar fastigheter	2	-	-	-	-	2
Resultat före skatt	331	-	4	-	-61	274

Resultaträkning i sammandrag– moderbolaget

	maj-aug	maj-aug	jan-aug		2021 sep	jan-dec
Belopp i MKR	2022	2021	2022	2021	2022 aug	2021
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	27	23	54	47	81	74
Förvaltnings- och personalkostnader	-30	-25	-59	-52	-93	-86
Rörelseresultat	-3	-2	-5	-5	-12	-12
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	251	233	251	233	231	213
Finansiella intäkter	12	15	24	32	39	47
Finansiella kostnader	-9	-15	-18	-27	-30	-39
Resultat efter finansiella poster	251	231	252	233	228	209
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	10	10
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	2	2
PERIODENS RESULTAT	251	231	252	233	240	221

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

MKR	2022-08-31	2021-08-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	4	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 514	3 170	3 257
Omsättningstillgångar	1 778	2 107	1 917
SUMMA TILLGÅNGAR	5 296	5 278	5 175
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 443	2 224	2 191
Obeskattade reserver	31	31	31
Avsättningar	7	9	7
Långfristiga skulder	-	-	-
Kortfristiga skulder	2 815	3 014	2 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 296	5 278	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 hysesintäkter 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 direkta 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 sep	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Belopp i MKR	2022 aug	2021	2020	2019	2018
Intäkter	674	675	740	712	591
Driftnetto	476	483	536	516	407
Resultat före värdetförändring och skatt	461	404	462	415	314
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	1 244	1 244	679	827	749
Värdetförändring aktieinnehav	-188	22	-	-	-
Resultat efter värdetförändring	1 517	1 670	1 141	1 242	1 063
Resultat efter skatt	1 181	1 334	1 000	1 004	1 027
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 749	15 521	13 965	13 604	12 660
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	3 597	817	442	294	-
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	277	485	-	-	-
Extern finansiering	4 993	3 718	2 995	3 448	3 553
Nettoskuld (Exklusive derivat)	4 702	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 %	64%	67%	69%	66%	66%
Belåningsgrad fastigheter %	32%	24%	21%	25%	28%
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,5	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-aug	jan-aug	2021 sep	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2022 aug	2021
Periodens resultat	121	274	1 181	1 334
IB eget kapital	11 309	10 064	10 245	10 064
UB eget kapital	11 516	10 245	11 309	11 309
Genomsnittligt eget kapital	11 413	10 155	10 777	10 687
Avkastning eget kapital, %	1,1%	2,7%	11,0%	12,5%

Belåningsgrad Fastigheter	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 413	1 973	1 918
Obligationslån	2 000	1 000	1 000
Företagscertifikat	580	200	800
Räntebärande skulder	4 993	3 173	3 718
Marknadsvärde Fastigheter	15 749	14 071	15 521
Belåningsgrad Fastigheter	32%	23%	24%

Belåningsgrad Koncern, inkl JV bolag	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Räntebärande skulder, inkl andel i JV bolag	7 398	3 715	4 589
Marknadsvärde fastigheter, inkl andel i JV bolag	19 557	14 811	16 869
Belåningsgrad fastigheter, inkl andel i JV bolag	38%	25%	27%
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-410	-334	-329
Nettobelåningsgrad fastigheter, inkl andel i JV bolag	36%	22%	25%

Direktavkastning	2021 sep	2020 sep	jan-dec
Belopp i mkr	2022 aug	2021 aug	2021
Driftnetto enligt resultaträkning	476	502	483
IB förvaltningsfastigheter	14 071	14 378	13 965
Direktavkastning	3,4%	3,5%	3,5%

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Hysesintäkter netto	420	426	637
Hysesintäkter brutto	464	457	685
Ekonomisk uthyrningsgrad	91%	93%	93%

Justerad soliditet	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Eget kapital	11 429	10 268	11 308
Säkringsreserv	87	-23	1
Summa	11 516	10 245	11 309
Balansomslutning	18 120	14 835	16 829
Justerad soliditet	64%	69%	67%

Räntetäckningsgrad	2021 sep	2020 sep	jan-dec
Belopp i mkr	2022 aug	2021 aug	2021
Resultat före värdeförändringar och skatt	461	436	404
Återläggning avskrivningar	-	-	-
Återläggning resultat JV	-117	-29	-27
Återläggning räntekostnader och liknande poster	77	56	52
Delsumma	421	463	429
Räntekostnader och liknande poster	77	56	52
Räntetäckningsgrad (ggr)	5,5	8,3	8,3

Soliditet	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Eget kapital	11 429	10 268	11 308
Balansomslutning	18 120	14 835	16 829
Soliditet	63%	69%	67%

Säkerställd belåningsgrad	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Kreditinstitut	2 338	2 642	1 441
Säkerställda obligationslån	-	-	-
Summa säkerställda lån	2 338	2 642	1 441
Räntebärande skulder	4 993	3 177	3 718
Säkerställd belåningsgrad	47%	83%	39%

Överskottsgrad	jan-aug	jan-aug	jan-dec
Belopp i mkr	2022	2021	2021
Driftnetto	321	328	483
Intäkter	448	449	675
Överskottsgrad	72%	73%	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

2023-02-20, 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