

Delårsrapport

Januari – Augusti 2023

Bonnier Fastigheter

Delårsrapport – januari till augusti 2023

Förvaltningsverksamheten utvecklades väl under tertialet med en positiv nettouthyrning och ett stabilt driftnetto. Finansieringskostnaderna ökade till följd av ökad belåning och stigande räntenivåer.

Ekonomiskt utfall i korthet

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 538 (420) mkr. Övriga intäkter till 30 (28) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 398 (321) mkr.
- Räntenettot uppgick till -143 mkr (-48 mkr).
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 242 (329) mkr.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 (0) mkr.
- Värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till 135 (-208) mkr.
- Periodens resultat uppgick till 333 (121) mkr.

- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 16 180 (15 806) mkr.

Viktiga händelser under tertialet

- Bonnier Fastigheter tillträdde per 22 maj 2023 fastigheten Hangö 1, belägen i Värtahamnen (markförvärv). På fastigheten ska Portalen, en kontorsfastighet om ca 17 500 BTA, uppföras.
- Olink Proteomics tillträdde sina nyrenoverade verksamhetslokaler om 7 400 kvm i Cykelfabriken i Uppsala.
- Förvaltningsdomstolen i Uppsala tecknade ett hyresavtal för sina nya lokaler i Centralhuset i Uppsala med inflyttning under 2024.
- Bonnier Fastigheter Invest förvärvade ytterligare aktier i Eastnine AB och ökade sitt innehav till 17,4%.

Viktiga händelser efter tertialets utgång

- Inga väsentliga händelser att rapportera.

NYCKELTAL I URVAL	maj-aug		jan-aug		jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022
Intäkter (mkr)	287	222	568	448	704
Driftnetto (mkr)	210	159	398	321	483
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	131	129	242	329	573
Periodens resultat (mkr)	292	109	333	121	-20
Överskottsgrad (%)	73%	72%	70%	72%	69%
Ekonomisk uthyrningsgrad (%) (inkl proj.fastigheter)	89%	89%	90%	91%	90%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	3,6	2,4	4,8	3,9
			2023-08-31	2022-08-31	2022-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)			16 180	15 749	15 806
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)			3 330	2 945	3 204
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)			61%	64%	62%
Belåningsgrad fastigheter, exkl JV bolag (%)			38%	32%	35%

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–augusti 2022 och för balansposter per 31 december 2022 om inte annat anges

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 verksamhetsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder, Service och Invest.

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 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.

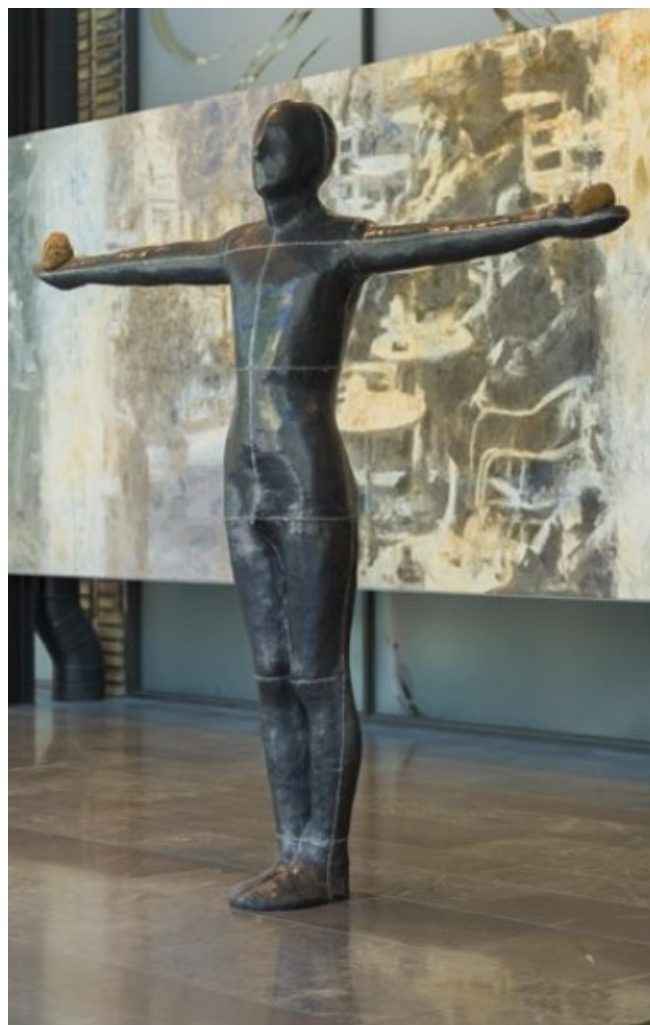
Varumärkeslöfte

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. Vårt hållbarhetsarbete ska vara en integrerad del av verksamheten och genomsyra samtliga processer från idé till uppföljning.

Förutom målsättningen att alla våra fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg, arbetar vi aktivt med att optimera vår energianvändning och att minska vårt klimatavtryck.



Konst: Antony Gormley (staty), Ola Billgren (målning)

Vd - kommentar

Successiv övergång till nya marknadsförutsättningar

Oron för en kommande period med negativ tillväxt och hög inflation har förstärkts under sommarmånaderna. Tillväxten har bromsat in och kronan har försvagats både gentemot Dollar och Euro. Riksbanken höjde sin styrränta till 4,0% på sitt septembermöte och det finns en risk för ytterligare en räntehöjning under årets sista kvartal. Ökade finansieringskostnader, hög inflation och svag krona har lett till att fokus i den svenska fastighetsbranschen har skiftat från tillväxt till säkra kassaflöden.

Den ökade inflationen har skapat en komplex ekonomisk miljö, som har påverkat marknaden som helhet. Transaktionsvolymen i september blev 3 md kr, vilket är 60% lägre än motsvarande månad föregående år. Investerarnas aptit har fokuserats till kontor i centrala lägen, logistik och nyproducerade bostäder.

Trots dessa utmaningar har Bonnier Fastigheter fortsatt att navigera med framgång och driva sin affär framåt. Vi har noggrant övervakat marknadsutvecklingen och vidtagit åtgärder för att säkerställa att våra fastighetsinvesteringar förblir stabila och lönsamma. En positiv nettouthyrning, fortsatt fokus på energieffektiviseringar och projektstyrning har hittills i år inneburit en klar förbättring i vårt kassaflöde från den operativa verksamheten och hjälpt oss att motverka den negativa effekten av omvärldsläget i form av ökade finansieringskostnader.

Till vår fördel i denna marknad är vårt välförvaltade bestånd av attraktiva fastigheter i centrala lägen, där vårt utbud av lokaler kompletteras av en utökad servicenivå riktad till våra hyresgäster, som i huvudsak består av stabila verksamheter.



Vår långsiktiga vision och mål förblir oförändrade. Vi strävar efter att skapa långsiktig värdeökning för våra ägare och intressenter genom att upprätthålla en sund och hållbar affärsmodell. Vi kommer att fortsätta att vara flexibla och anpassa oss till de föränderliga omständigheterna på marknaden och till våra kunders behov, samtidigt som vi håller fast vid våra värderingar och långsiktiga strategi.

Stockholm i oktober 2023

Tomas Hermansson, Verkställande direktör

Januari – augusti 2023

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–augusti 2022 och för balansposter per 31 december 2022 om inte annat anges.

Intäkter och driftnetto ökar jämfört med föregående år, främst förklarad av indexerade hyreshöjningar. Finansieringskostnaderna ökar markant med stigande marknadsräntor och förändrad skuldportfölj. Bolagets innehav i Eastnine AB visar en positiv värdeförändring för perioden.

Koncernen

Intäkter

Totala intäkter för perioden uppgick till 568 (448) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna till 538 (420) mkr och övriga intäkter till 30 (28) mkr.

I jämförbart bestånd* uppgick de totala intäkterna till 503 (448) mkr med hyresintäkter om 473 (420) mkr och övriga intäkter om 30 (28) mkr.

Ökningen i hyresintäkter i jämförbart bestånd om 53 mkr (13%) är främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet. Intäkterna för T2 2023 är även positivt påverkade av ny uthyrning och omförhandling samt ökad fastighetsskattedebering relaterad till 2022 års fastighetstaxering (gällande från januari 2022 men med genomslag i resultatet först från september 2022).

Övriga intäkter avser intäkter relaterade till verksamhetsområde Service (FM-verksamhet), affärsområde Bostad samt affärsområde Invest (Hemmaplan) där merparten av intäkterna kommer från verksamhetsområde Service. Övriga intäkter uppgick till 30 (28) mkr för perioden där ökningen i huvudsak relaterar till fakturering inom Hemmaplan.

Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -170 (-127) mkr. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -139 (-98) mkr samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -31 (-29) mkr. I jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -143 (-127) mkr med fastighetskostnader om -112 (-98) mkr och övriga kostnader om -31 (-29) mkr.

Ökningen i fastighetskostnader i jämförbart bestånd om 14 mkr är främst hänförlig till ökade kostnad för media samt fastighetsskatt (fastighetsskatteökningen gällande från januari 2022 får genomslag i resultatet först september 2022). Resultatet för perioden har belastats med en reservation för osäkra hyresfordringar om -2 (-2) mkr där liksom föregående år merparten relaterar till restauranger.

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till verksamhetsområde Service (FM-verksamhet), affärsområde Bostad samt affärsområde Invest (Hemmaplan). Kostnader

relaterade till service och övrig verksamhet (inklusive lönekostnader) uppgick till -31 (-29) mkr där ökningen främst relaterar till högre personalkostnader.

Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettot för kalenderåret uppgick till 398 (321) mkr. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 360 (321) mkr.

För fastighetsverksamheten uppgick det koncernmässiga driftnettot till 399 (322) mkr och i ett jämförbart bestånd till 361 (322) mkr. Det koncernmässiga driftnettot för övriga verksamhetsområden uppgick till -1 (-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 uppgår till -47 (-38) mkr för perioden där ökningen vs föregående år i huvudsak relaterar till bemanning av nya funktioner för att möta koncernens tillväxtmål samt tillkommande centrala kostnader relaterade till Hemmaplan.

Resultat från andelar i Joint Venture

Bonnier Fastigheter bedriver för närvarande verksamhet genom tre samägda bolag; HållBo tillsammans med ByggVesta, Hemmaplan tillsammans med Brunswick samt Trecore tillsammans med Ica Fastigheter.

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 36 (96) mkr för perioden. Resultat från andelar i HållBo uppgick till 3 (15) mkr, resultat från andelar i Hemmaplan till 6 (6) mkr och resultat från andelar i Trecore till 27 (75) mkr. Resultatet i Trecore föregående period inkluderar en engångseffekt om 57 mkr relaterad till skatterabatt vid förvärv. Ökade marknadsräntor har påverkat resultatet för samtliga samägda bolag för perioden.



**Jämförbart bestånd avser ett resultat exklusive Uppsala Dragarbrunn 20:6 förvärvad april 2023, Stockholm Ersta 25 förvärvad december 2022, Gottsunda Centrum i Uppsala förvärvad oktober 2022 inom samarbetet för Hemmaplan samt de två projektfastigheterna Vega och Munin NXT (Uppsala) som tidigare varit tomställda.*

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -143 (-48) mkr med finansiella intäkter uppgående till 10 (12) mkr och finansiella kostnader till -153 (-60) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine AB där Bonnier Fastigheter Invest per balansdagen innehar 17,2% av aktierna. Finansiella intäkter föregående period inkluderar ränteintäkt på ett vendor loan, vilket återbetalats per september 2022.

De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Ökningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras av högre marknadsräntor (Stibor), högre genomsnittlig belåning relaterat till gjorda förvärv samt en förändrad sammansättning av skuldportföljen innebärande högre marginal.

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 på aktieinnehav uppgick till 135 (-208) mkr och relaterar till marknadsvärdering av innehavet i Eastnine AB (publ).

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

Resultat före skatt för perioden uppgick till 377 (121) mkr. Aktuell skatt har tidigare enbart beräknats och redovisats i samband med årsbokslut. Från och med delårsrapport januari - augusti 2023 kommer en schablonskatt att redovisas för koncernen.

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 333 (121) mkr.

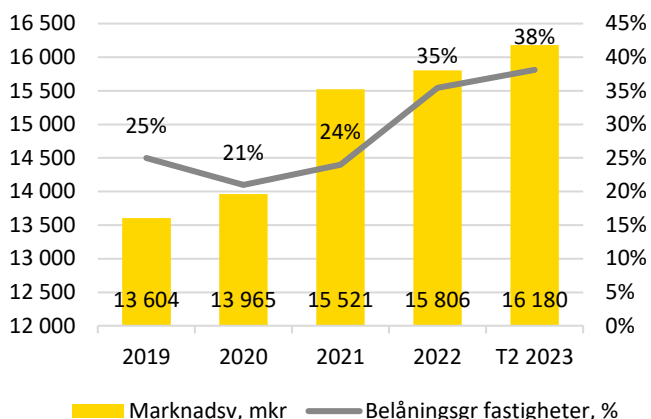
Moderbolaget

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.

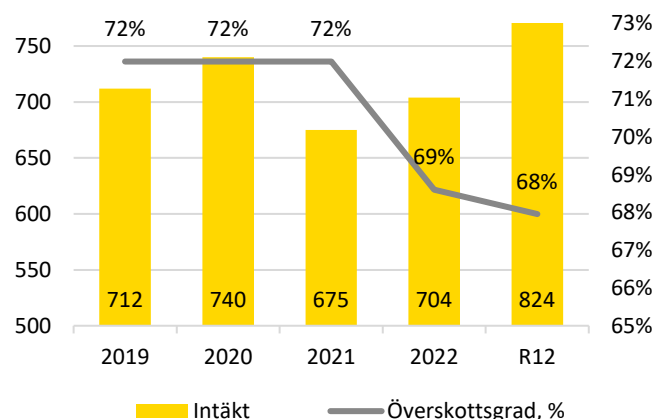
Totala intäkter för perioden uppgick till 67 (54) mkr.

Rörelseresultatet uppgick till 4 (-5) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 169 (252) mkr. Resultatet för perioden uppgick till 169 (252) mkr. Aktuell skatt beräknas och redovisas i samband med årsbokslutet.

Marknadsvärde och belåningsgrad



Intäkter och överskottsgrad



Fastighetsbeståndet

Direkt ägande – fastighetsbestånd

Bonnier Fastigheter äger inom ramen för Affärsområde Kommersiellt totalt 17 fastigheter vid utgången av perioden, belägna i centrala Stockholm och Uppsala.

Bonnier Fastigheter äger inom Affärsområde Bostad en fastighet vid utgången av perioden, efter att fastigheten Stockholm Ersta 25 tillträtts i slutet av 2022. Fastigheten är affärsområdets första direktägda fastighet.

Inom Affärsområde Invest och via det samägda bolaget Hemmaplan äger Bonnier Fastigheter Gottsunda Centrum i Uppsala, där fastigheten tillträtts i slutet av 2020.

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, med värdetidpunkt 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 de direktägda förvaltningsfastigheterna vid utgången av perioden uppgick till 16,2 mdr (marknadsvärde per årsskiftet med tillägg för under perioden nedlagda capex).

Direkt ägande – förvärv och investeringar

Inom ramen för Affärsområde Kommersiellt har fastigheten Stockholm Hangö 1 förvärvats av Stockholms kommun, med tillträde maj 2023 (markförvärv). Här kommer fastigheten Portalen att uppföras, omfattar en uthyrningsbar yta om ca 13 200 kvm. Under årets första tertial har även fastigheten Uppsala Dragarbrunn 20:6 tillträtts (april 2023).

Investeringar i befintliga fastigheter under tertialet uppgick till 114 mkr varav 40 mkr avsåg investering i projektfastigheter / projektbyggnader.

MKR	jan-aug		jan-dec
	2023	2022	2022
Verkligt värde vid årets början	15 806	15 521	15 521
Försäljning av fastigheter	-	-	-
Förvärv av fastigheter	140	-	724
Investeringar	234	228	409
Värdetförändring	-	-	-848
Verkligt värde vid periodens slut	16 180	15 749	15 806

Investeringar i befintliga fastigheter för perioden januari till augusti uppgick till totalt 285 mkr varav 51 mkr i projektfastigheter / projektbyggnader.

Indirekt ägande

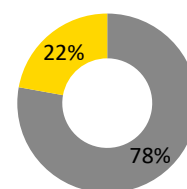
Bonnier Fastigheter Bostad och ByggVesta AB bildade 2019 det samägda bolaget HållBo AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. HållBo är vid utgången av perioden ägare till sex färdigställda bostadshyresfastigheter om totalt 593 lägenheter. Under perioden har bostadshyresfastigheten Sköterskan 1 i Malmö färdigställts och hyresgäster flyttat in.

Bonnier Fastigheter Invest 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.

Bonnier Fastigheter Invest och Ica Fastigheter bildade i april 2022 det samägda bolaget Trecore Fastigheter, som äger och förvaltar 45 fastigheter runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst.

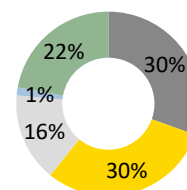
Bonnier Fastigheter Invest äger även sedan 2021 13,7% av aktierna i Eastnine AB (publ) och har under tertialet förvärvat ytterligare aktier innebärande ett innehav om 17,2% av aktierna vid periodens utgång. Eastnine investerar i moderna och hållbara kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen.

Marknadsvärde per marknadsområde (%)



■ Stockholm ■ Uppsala

Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



■ Sveavägen ■ Torsgatan ■ Södermalm
■ Kungens Kurva ■ Uppsala

Projekt

Pågående projekt

Portalen

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

Den första marken tillträdde i maj 2023 där Portalen med en uthyrningsbar yta om ca 13 200 kvm ska uppföras. Beräknad första inflyttning är Q4 2025.

Centralhuset, Uppsala

Efter att Uppsala kommun lämnat sina lokaler i Centralhuset i Uppsala påbörjades en ombyggnation för att anpassa lokalerna för nya hyresgäster samt till vårt nya koncept Bonnier Fastigheter Business Center, vilket innebär att hyresgästerna får tillgång till konferensmöjligheter och extra service.

Pågående hyresgästanpassningar avser främst nyuthyrda lokaler till Rejlars och Förvaltningsdomstolen i Uppsala.

Bonnierhuset – Geoenergi

I Bonnierhuset påbörjades installationen av en geoenergianläggning, vilket kommer att minska husets energiförbrukning med ca 60% och klimatavtrycket med ca 77%. Projektet beräknas bli färdigt i mitten av 2024.

Avslutade projekt

Munin NXT, Uppsala

Bonnier Fastigheter har utvecklat kvarteret Munin med Munin NXT i ett av Uppsalas bästa kontorslägen. Med hållbarhet i fokus har 3 600 kvm kontor skapats, utrustade med bästa tänkbara service och teknik. Munin NXT är preliminärt certifierad enligt BREEAM-SE med betyget Excellent.

Cykelfabriken (Vega) Uppsala

I hus Vega i Cykelfabriken i Uppsala har en byggnad som för 80 år sedan var en av Europas ledande cykelfabriker förvandlats till moderna lokaler anpassade för kontors- och laborativ verksamhet för Olink Proteomics. Hyresgästen tillträdde sina lokaler under juli.

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

Värtahamnen

Utöver Portalen har Bonnier Fastigheter möjlighet att nyttja ytterligare två hänvisningar i Värthamnen:

Pirhuset omfattande en uthyrningsbar yta om ca 40 000 kvm. Beräknad första inflytt 2028.

Kvarteret Bristol är med i den mellersta detaljplanen för Värtahamnen som beräknas vinna laga kraft 2024 vilket gör att byggnation kan påbörjas tidigast 2029.



Finansiering

Jämförelsetal inom parentes avser värde per 31 december 2022 om inte annat anges.

Finansiering

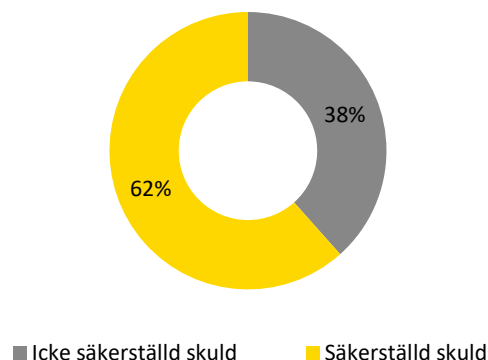
Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 6 171 (5 603) mkr och löper till en snittränta om 3,97 (2,84) % (exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter). Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,83 (2,3) år och återstående kapitalbindningstid 2,82 (2,2) år.

Den externa lånevolymen om 6 171 (5 603) mkr bestod per balansdagen av obligationer om 2 000 (2 000) mkr, företagscertifikat om 305 (580) mkr, banklån om 3 801 (2 701) mkr, samt kortfristig finansiering från Bonnier Group om 65 (322) mkr. Andel icke säkerställd skuld uppgick till 38 (52) % av den totala skulden.

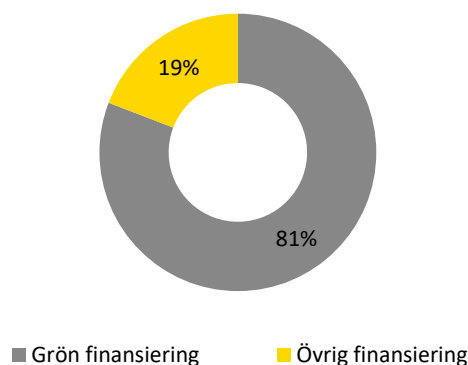
Disponibla krediter (revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider) uppgick per balansdagen till 2 900 (2 950) mkr där 1 222 (1 420) mkr var outnyttjade vid periodens utgång. Vid periodens utgång hade koncernen därtill tillgång till likvida medel om 30 (24) mkr.

Per balansdagen var 65 (55) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och skuld med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 3 810 (2 810) mkr och skuld med fast ränta till 250 (250) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 198 (189) mkr.

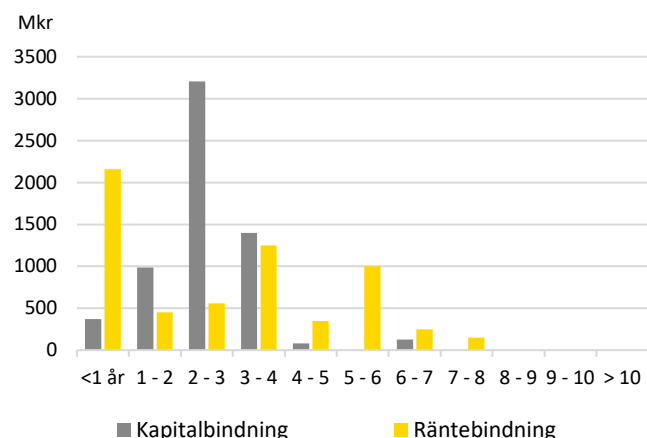
Skuldfördelning



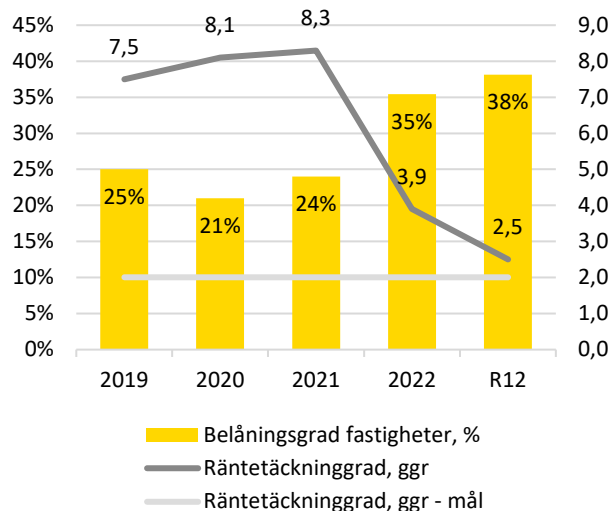
Finansieringstyper



Kapital- och räntebindning



Finansiella nyckeltal



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bonnier Fastigheter är genom sin verksamhet exponerat för olika risker som kan påverka bolagets framtida verksamhet, kostnader och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten.

För mer information om verksamhetsrisker och dess hantering, se bolagets årsredovisning för 2022.

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

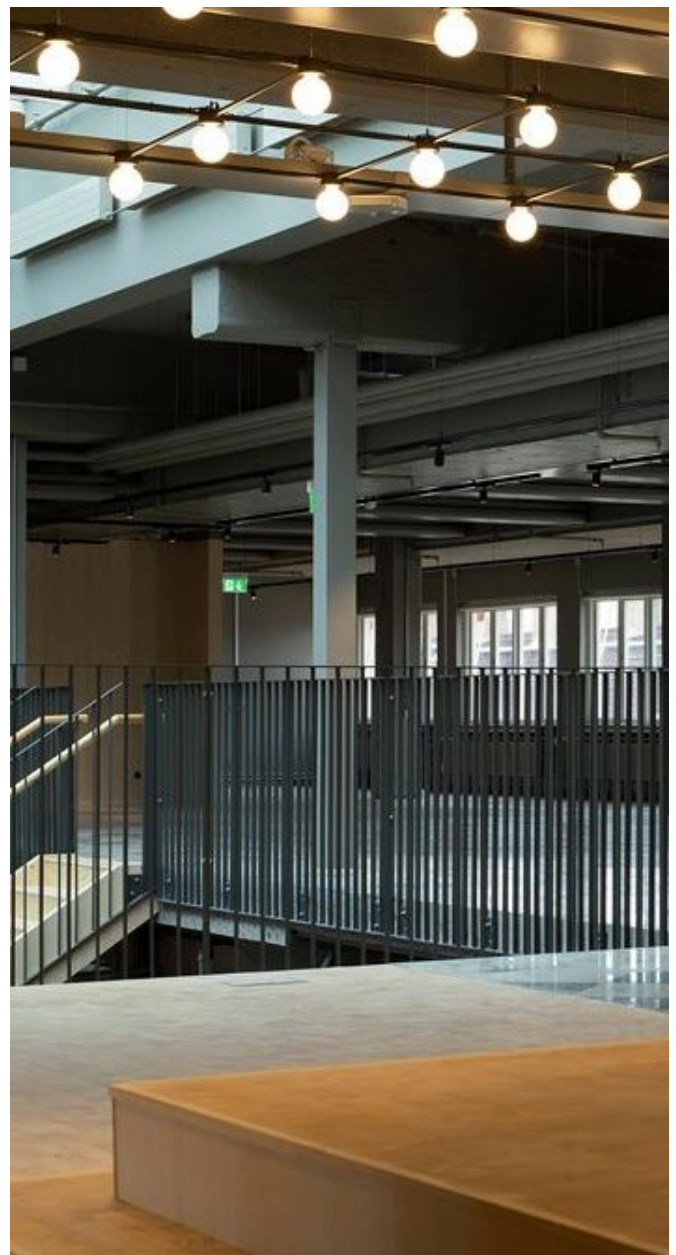
Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.

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.

Politisk och makroekonomisk risk

Bolagets verksamhet påverkas av rådande politiska och makroekonomiska klimat och sker oväntade händelser som påverkar lagstiftning, skatter, inflation, valutakurser eller konjunktur kan det leda till negativa effekter på bolagets intäkter, kostnader och fastighetsvärden. Bolaget försöker minska denna risk bland annat genom att ha en god kännedom om de lokala marknaderna, följa upp relevanta nyheter och analyser och anpassa sin verksamhet efter rådande förutsättningar.





**Finansiella
rapporter i sammandrag**

Resultaträkning – koncernen

Belopp i MKR	maj-aug		jan-aug		R12	jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2023 aug	2022
Intäkter						
Hysesintäkter	274	208	538	420	776	658
Övriga intäkter	13	14	30	28	48	46
Totala intäkter	287	222	568	448	824	704
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-28	-20	-65	-43	-93	-71
Reparation och underhåll	-6	-6	-11	-10	-21	-20
Fastighetsskatt	-22	-16	-43	-31	-71	-59
Förvaltningskostnader	-21	-21	-51	-43	-79	-71
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-77	-63	-170	-127	-264	-221
Driftnetto	210	159	398	321	560	483
Central administration	-28	-20	-47	-38	-65	-56
Resultat från andelar i Joint Ventures	27	24	36	96	188	248
Finansiella intäkter	7	7	10	12	14	16
Finansiella kostnader	-84	-40	-153	-60	-208	-115
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-1	-2	-2	-3	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	131	129	242	329	486	573
Värdeförändringar aktieinnehav	205	-20	135	-208	228	-115
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-848	-848
Värdeförändringar derivat	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	336	109	377	121	-134	-390
Skatt	-44	-	-44	-	326	370
Periodens resultat	292	109	333	121	192	-20
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	290	109	330	121	184	-25
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-	3	-	8	5
	292	109	333	121	192	-20

Rapport över totalresultatet - koncernen

Belopp i MKR	maj-aug		jan-aug		R12	jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2023 aug	2022
Periodens resultat	292	109	333	121	192	-20
Övrigt totalresultat						
Poster som kan omföras till periodens resultat:						
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	32	12	9	109	89	189
Skatt hänförlig till förändringar under året	-7	-3	-2	-23	-19	-40
Övrigt totalresultat för perioden	25	9	7	86	70	149
Periodens totalresultat	317	118	340	207	262	129
Periodens totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	315	118	337	207	254	124
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-	3	-	8	5
	317	118	340	207	262	129

Balansräkning - koncernen

MKR	2023-08-31	2022-08-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 180	15 749	15 806
Pågående projektering	325	97	109
Nyttjanderättstillgång	3	3	3
Inventarier	8	6	9
Summa materiella anläggningstillgångar	16 516	15 855	15 927
Andelar i bostadsrätter	4	4	4
Andelar i Joint Ventures	1 760	1 541	1 712
Andelar i noterade bolag	591	277	370
Derivat	196	110	189
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 551	1 932	2 275
Summa anläggningstillgångar	19 067	17 787	18 202
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	22	15	14
Fordringar på Joint Ventures	62	54	82
Övriga fordringar	31	219	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37	27	28
Derivat	2	-	-
Likvida medel	30	18	24
Summa omsättningstillgångar	184	333	190
SUMMA TILLGÅNGAR	19 251	18 120	18 392

Balansräkning - koncernen

MKR	2023-08-31	2022-08-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	157	87	150
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 605	11 421	11 275
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 770	11 516	11 433
Innehav utan bestämmande inflytande	32	-	29
Summa eget kapital	11 802	11 516	11 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 141	3 440	3 746
Långfristiga leasingskulder	1	1	1
Övriga långfristiga skulder	17	38	17
Uppskjuten skatteskuld	995	1 372	950
Summa långfristiga skulder	5 154	4 851	4 714
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 965	1 480	1 535
Skulder till närstående bolag	65	75	322
Kortfristiga leasingskulder	2	2	2
Leverantörsskulder	53	24	96
Övriga kortfristiga skulder	67	61	84
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	143	111	177
Summa kortfristiga skulder	2 295	1 753	2 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 251	18 120	18 392

Förändringar i eget kapital - koncernen

MKR	2023-08-31	2022-08-31	2022-12-31
Vid periodens början - hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 433	11 309	11 309
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	330	121	-25
Övrigt totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	7	86	149
Summa totalresultat	337	207	124
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-
Vid periodens slut - hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 770	11 516	11 433

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i MKR	maj-aug		jan-aug		jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2022
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar och skatt	131	129	242	329	573
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-23	-24	-31	-93	-245
Avskrivningar	3	-	4	-	2
Periodisering ränta	-	-	-	-	-
Resultat från andelar i Joint Venture	-27	-24	-36	-96	-248
Övriga poster	1	-	1	3	1
Realisationsvinst	-	-	-	-	-
Erhållen utdelning	-	-	-	-	-
Erhållen ränta	-	-	-	-	-
Erlagd ränta	-	-	-	-	-
Derivat	-	-	-	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-
Betald / erhållen inkomstskatt	-2	-	-2	-6	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	106	105	209	230	322
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar i rörelsekapital	-84	-110	-85	-198	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22	-5	124	32	417
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter via bolag	-164	-	-300	-	-703
Förvärv av aktier i noterade och onoterade bolag	-86	-	-86	-	-70
Avyttring av fastigheter via bolag	-	-	-	-	-
Investeringar i egna fastigheter	-74	-129	-235	-228	-409
Projekteringskostnader	-40	-7	-51	-14	-25
Förvärv av inventarier	-	-2	-	-4	-9
Värdehöjande investeringar i ägda bostadsrätter	-	-	-	-	-
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-	-	-12	-1 081	-1 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-364	-138	-684	-1 327	-2 316
Finansieringsverksamheten					
Kassaflödespåverkande:					
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	290	-400	823	1 680	2 043
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående	35	75	-257	-405	-158
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-
Utbetald utdelning	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	325	-325	566	1 275	1 885
Årets kassaflöde	-17	-468	6	-20	-14
Likvida medel vid periodens början	47	486	24	24	38
Likvida medel vid periodens slut	30	18	30	4	24

Segmentsredovisning - koncernen

MKR	Rörelsesegment				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Hysesintäkter	500	-	4	45	-	549
Övriga intäkter	-	41	-	3	1	45
Delsumma - intäkter	500	41	4	48	1	594
Avgår: intern försäljning	-12	-14				-26
Totala intäkter	488	27	4	48	1	568
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-48	-	-1	-16	-	-65
Reparation och underhåll	-10	-	-	-1	-	-11
Fastighetsskatt	-41	-	-	-2	-	-43
Förvaltningskostnader	-31	-41	-2	-2	-1	-77
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-130	-41	-3	-21	-1	-196
Avgår: intern försäljning	14	12	-	-	-	26
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-116	-29	-3	-21	-1	-170
Driftnetto - inklusive intern försäljning	370	-	1	27	-	398
Driftnetto - koncernmässigt	372	-2	1	27	-	398
Central administration	-	-	-	-7	-40	-47
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	3	33	-	36
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	8	-	8
Finansnetto (ex resultat från andelar i intressebolag)	-	-	-	-10	-141	-151
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2	-	-	-	-	-2
Resultat före värdeförändringar och skatt	370	-2	4	51	-181	242
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	135	-	135
Resultat före skatt	370	-2	4	186	-181	377

Segmentsredovisning jan-aug 2022	Rörelsesegment					Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest			
MKR							
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
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	7	-	-	7
Finansnetto (ex resultat från andelar i intressebolag)	-	-	-	-	-	-55	-55
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

Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

Belopp i MKR	maj-aug		jan-aug		R12	jan-dec
	2023	2022	2023	2022	2023 aug	2022
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	34	27	67	54	100	87
Förvaltnings- och personalkostnader	-33	-30	-63	-59	-90	-86
Rörelseresultat	1	-3	4	-5	10	1
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	184	251	184	251	128	195
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-	-	-	-	-	-
Finansiella intäkter	6	12	9	24	18	33
Finansiella kostnader	-18	-9	-28	-18	-39	-29
Resultat efter finansiella poster	173	251	169	252	117	200
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	3	3
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	2	2
PERIODENS RESULTAT	173	251	169	252	122	205

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

MKR	2023-08-31	2022-08-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	4	4	7
Finansiella anläggningstillgångar	3 839	3 514	3 547
Omsättningstillgångar	359	1 778	135
SUMMA TILLGÅNGAR	4 202	5 296	3 689
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 602	2 443	2 396
Obeskattade reserver	-	31	-
Avsättningar	4	7	4
Långfristiga skulder	1 180	-	1 180
Kortfristiga skulder	416	2 815	109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 202	5 296	3 689

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 2022 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 januari till augusti uppgår till 56 (48) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 7 mkr (2) mkr där merparten avser räntekostnader. I övrigt finns inga andra närstående-transaktioner.

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 2 (1) mkr för perioden januari till augusti.

Skatt

Aktuell skatt har tidigare enbart beräknats och redovisats i samband med årsbokslut. Från och med delårsrapport januari - augusti 2023 kommer en schablonskatt att redovisas för koncernen (skattesats 20,6%).

Personal

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

Antal anställda (medeltal) uppgick vid utgången av perioden till 72 personer (64 per 31 december 2022).

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, %

Förändring av eget kapital under perioden, hänförligt till periodens totalresultat. Nyckeltalet visar Bonnier Fastigheters förräntning av det egna kapitalet under perioden.

Belåningsgrad inklusive JV, %

Nettoskuld med tillägg för andel nettoskuld i JV i förhållande till marknadsvärde på direktägda fastigheter med tillägg för andel marknadsvärde på fastigheter i JV. 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 JV 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

Belopp i MKR	R12	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	2023 aug	2022	2021	2020	2019
Intäkter	824	704	675	740	712
Driftnetto	560	483	483	536	516
Resultat före värdeförändring och skatt	486	573	404	462	415
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-848	-848	1 244	679	827
Värdeförändring aktieinnehav	228	-115	22	-	-
Resultat efter värdeförändring	-134	-390	1 670	1 141	1 242
Resultat efter skatt	192	-20	1 334	1 000	1 004
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	16 180	15 806	15 521	13 965	13 604
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	3 330	3 204	778	442	294
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	591	370	485	-	-
Extern finansiering	6 171	5 603	3 718	2 995	3 448
Nettoskuld (exklusive derivat)	6 079	5 555	3 515	2 825	3 451
Överskottsgrad %	68%	69%	72%	72%	72%
Uthyringsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	89%	90%	93%	95%	96%
Justerad soliditet %	61%	62%	67%	69%	66%
Belåningsgrad fastigheter %	38%	35%	24%	21%	25%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,5	3,9	8,3	8,1	7,5
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	2,2%	1,1%	12,5%	10,4%	11,5%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	80%	80%	80%	79%	71%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	74%	74%	74%	62%	44%

Beräkning av alternativa nyckeltal

Avkastning eget kapital (moderbolagets aktieägare)	jan-aug		R12	jan-dec
	2023	2022	2023 aug	2022
Belopp i mkr				
Periodens resultat	330	121	184	-25
Övrigt totalresultat	7	86	70	149
IB eget kapital	11 433	11 309	11 516	11 309
UB eget kapital	11 770	11 516	11 770	11 433
Genomsnittligt eget kapital	11 602	11 413	11 643	11 371
Avkastning eget kapital, %	2,9%	1,8%	2,2%	1,1%

Belåningsgrad fastigheter	jan-aug		jan-dec
	2023	2022	2022
Belopp i mkr			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 866	2 415	3 023
Obligationslån	2 000	2 000	2 000
Företagscertifikat	305	580	580
Räntebärande skulder	6 171	4 995	5 603
Marknadsvärde fastigheter	16 180	15 749	15 806
Belåningsgrad fastigheter	38%	32%	35%

Belåningsgrad koncern, inkl JV-bolag	jan-aug		jan-dec
	2023	2022	2022
Belopp i mkr			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 984	4 481	5 251
Obligationslån	2 000	2 000	2 000
Företagscertifikat	305	580	580
Likvida medel			
Räntebärande skulder	8 289	7 061	7 831
Marknadsvärde fastigheter	19 510	18 694	19 010
Belåningsgrad fastigheter	42%	38%	41%
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-79	-312	-102
Belåningsgrad koncern, inkl JV-bolag	31%	22%	41%

Direktavkastning	R12		jan-dec
	2023 aug	2022 aug	2022
Belopp i mkr			
Driftnetto enligt resultaträkning	560	476	483
IB förvaltningsfastigheter	15 749	14 071	15 521
Direktavkastning	3,6%	3,4%	3,1%

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Hysesintäkter netto	538	420	658
Hysesintäkter brutto	601	464	731
Ekonomisk uthyrningsgrad	90%	91%	90%

Justerad soliditet	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Eget kapital	11 645	11 429	11 312
Säkringsreserv	157	87	150
Summa	11 802	11 516	11 462
Balansomslutning	19 251	18 120	18 392
Justerad soliditet	61%	64%	62%

Räntetäckningsgrad	R12		jan-dec
Belopp i mkr	2023 aug	2022 aug	2022
Resultat före värdeförändringar och skatt	486	461	573
Återläggning avskrivningar	6	4	4
Återläggning resultat JV	-188	-117	-248
Återläggning räntekostnader och liknande poster	208	77	115
Delsumma	512	425	444
Räntekostnader och liknande poster	208	77	115
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,5	5,5	3,9

Soliditet	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Eget kapital	11 645	11 429	11 312
Balansomslutning	19 251	18 120	18 392
Soliditet	60%	63%	62%

Säkerställd belåningsgrad	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Kreditinstitut	3 801	2 338	2 701
Säkerställda obligationslån	-	-	-
Summa säkerställda lån	3 801	2 338	2 701
Räntebärande skulder	6 171	4 993	5 603
Säkerställd belåningsgrad	62%	47%	48%

Överskottsgrad	jan-aug		jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Driftnetto	398	321	483
Intäkter	568	448	704
Överskottsgrad	70%	72%	69%

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

För finansiell kalender, se 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