

Delårsrapport

Januari – April 2023

Bonnier Fastigheter



Delårsrapport – januari till april 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 264 (212) mkr. Övriga intäkter till 17 (14) mkr.
- Driftöverskottet uppgick till 188 (162) mkr.
- Resultatet före värdeförändringar och skatt uppgick till 111 (200) mkr.
- Räntenettot uppgick till -66 mkr (-15 mkr).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 (0) mkr.
- Värdeförändringar på aktieinnehav uppgick till -70 (-188) mkr.
- Periodens resultat uppgick till 41 (12) mkr.
- Marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick vid slutet av perioden till 16 107 (15 620) mkr.

Viktiga händelser under tertialet

- Bonnier Fastigheter tillträdde per 3 april 2023 fastigheten Dragarbrunn 20:6, belägen i Uppsala.
- Ett uppdaterat prospekt för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) MTN-program med ett rambelopp om 5 000 mkr godkändes av Finansinspektionen per 2 maj 2023.
- AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) förlängde en befintlig revolverande kreditfacilitet om 1 000 mkr med 4 år. Faciliteten har två förlängningsoptioner om 1 år var.

Viktiga händelser efter tertialets utgång

- Bonnier Fastigheter tillträdde per 22 maj 2023 fastigheten Stockholm Hangö 1. På fastigheten, belägen i Värtahamnen, ska Portalen, en kontorsfastighet om ca 17 500 BTA uppföras med planerad byggstart under andra kvartalet 2023.
- Bonnier Fastigheter har hyrt ut 2 100 kvm till Domstolsverket i Centralhuset i Uppsala.

NYCKELTAL I URVAL	jan-apr	jan-apr	jan-dec
	2023	2022	2022
Intäkter (mkr)	281	226	704
Driftnetto (mkr)	188	162	483
Periodens resultat före värdeförändring (mkr)	111	200	573
Periodens resultat (mkr)	41	12	-20
Överskottsgrad (%)	67%	72%	69%
Ekonomisk uthymlingsgrad (%) (inklusive projektfastigheter)	89%	92%	90%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,9	7,5	3,9
	2023-04-30	2022-04-30	2022-12-31
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter direktägda (mkr)	16 107	15 620	15 806
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel) (mkr)	3 299	2 753	3 204
Justerad soliditet, exkl JV bolag (%)	62%	62%	62%
Belåningsgrad fastigheter, exkl JV bolag (%)	36%	34%	35%

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 förvaltarskapets namn. Vårt engagemang och vilja att ständigt utvecklas gör oss till en fastighetsförvaltare du kan lita på, inspireras av och växa med.

Vision

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

Mission

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

Affärsidé

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

Mål

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

Varumärkeslöfte

Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.

Hållbarhet

Bonnier Fastigheter ska vara en långsiktig samhällsutvecklare som bidrar till ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter trivs och utvecklas. 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.



Vd - kommentar

Nästan halva 2023 har gått och det råder fortfarande stor osäkerhet kring den höga inflationen, de stigande räntorna och den oroliga geopolitiska situationen. Det är ingen tvekan om att vi lever i en utmanande tid där den svenska fastighetsbranschen är under press av det som händer i omvärlden, men vi ser även ljuspunkter.

Transaktionsmarknaden har varit avvaktande under årets första månaderna. Volymen på genomförda transaktioner per dagens datum uppgår till 19,5 md kr, varav ca 7,4 md kr utgörs av AP 7:s köp av Gallerian i Stockholm. Inom kontorssegmentet är volymen transaktioner låg. Hittills i år har det gjorts affärer för ca 4,3 md kr. Institutionella investerare står för merparten av den totala transaktionsvolymen.

Sveriges BNP fortsätter att växa om än måttligt (+0,3% i årlig förändring per mars 2023), men det finns tydliga tecken på en kommande recession då handelsvolymen föll med 11,4 % i mars jämfört med föregående år och utlåning till privata hushåll minskade något för första gången sedan 1998. Dock är sysselsättningen fortsatt stark, vilket delvis motverkar effekten av ett annars minskat konsumtionsutrymme.

För oss på Bonnier Fastigheter har händelserna i omvärlden inneburit ett starkare fokus på att konsolidera vår position på marknaden och vår verksamhet. Vår strategi att vara en långsiktig aktör som utvecklar och förvaltar attraktiva stadsmiljöer, där människor trivs att arbeta och vistas i, är oförändrad och vi förbereder nästa steg i vår utveckling.

En stor del av våra pågående projekt befinner sig i slutfasen och vårt uthyrningsarbete har under våren lett till ett flertal nya uthyrningar. I juli i år kommer Olink Proteomics att tillträda sitt nya huvudkontor i Cykelfabriken i Uppsala, där renoveringen har varit både spännande och utmanande, men där både vi och vår kund är mycket nöjda med slutresultatet.

I dagarna har vi även tecknat ett hyresavtal med förvaltningsdomstolen i Uppsala som kommer att flytta sin verksamhet till Centralhuset där vi bl a genomför en stor ombyggnation och kommer att komplettera bottenvåningen med vårt nylanserade koncept Bonnier Fastigheter Business Center som sedan tidigare finns på Sveavägen i Stockholm och i Muninhuset i Uppsala.

Konsolideringsarbetet har även medfört att vi har kompletterat vårt kunderbjudande genom förvärvet av Dragarbrunn 20:6 i Uppsala där vi nu har möjlighet att erbjuda mindre kontorsytor med god standard mitt i centrala Uppsala.

Utvecklingen av Värtahamnen går nu in i en spännande fas, när vi har tillträtt marken avseende projektets första etapp, vilket är det nya kontorshuset Portalen som kännetecknas av flexibilitet och ett fantastiskt vattennära läge i centrala Stockholm.



I skuggan av händelserna i Ukraina och det makroekonomiska läget har klimatfrågan fått mindre medialt utrymme, men vi är medvetna om att förändringar måste ske snarast om vi ska kunna vända den negativa trenden. Därför kartlägger vi nu klimatriskerna i våra fastigheter och arbetar kontinuerligt för att minska vår energianvändning och våra växthusgasutsläpp. Närmast står en investering i Bonnierhuset där vi planerar att bygga en geoenergianläggning som ska försörja fastigheten med egenproducerad värme och kyla.

Verksamheten i våra JV bolag utvecklas starkt, trots den negativa omvärldspåverkan. Under årets första tertiäl har vi arbetat för att kalibrera vår hållbarhetsstrategi och att säkra förutsättningar för den framtida verksamheten.

Finansiellt har vi en låg belåningsgrad och ett växande kassaflöde som motverkar effekten av de stigande räntorna. Redan nu har vi säkrat finansieringen för kommande års investeringar och vi rör oss mot att uppnå vår vision att vara en större, modernare och hållbar koncern.

I dagarna firade vi 10-års jubileum i Hornstulls Centrum. Ett komplicerat projekt som blev en mycket spännande och lyckad omvandling, där antalet besökare och omsättning ökar kontinuerligt.

Det är utmanande tider och osäkerheten är stor, men jag vågar tro att långsiktighet, engagemang och kundfokus även framledes kommer att leda vårt företag mot en ljus framtid!

Stockholm i juni 2023

Tomas Hermansson, Verkställande direktör

Januari – april 2023

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–april 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. Värdet på bolagets innehav i Eastnine har sjunkit sedan årsskiftet.

Koncernen

Intäkter

Totala intäkter för perioden uppgick till 281 (226) mkr. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 264 (212) mkr och övriga intäkter till 17 (14) mkr.

I jämförbart bestånd (exklusive Stockholm Ersta 25 förvärvat december 2022, Uppsala Dragarbrunn 20:6 förvärvat april 2023 samt Gottsunda Centrum i Uppsala förvärvat oktober 2022 inom samarbetet för Hemmaplan) uppgick de totala intäkterna till 256 (226) mkr med hyresintäkter om 239 (212) mkr.

Ökningen i hyresintäkter i jämförbart bestånd om 27 mkr (13%) är främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet. Intäkterna för T1 2023 är även positivt påverkade av ökad fastighetsskattedebitering relaterad till 2022 års fastighetstaxering (gällande från januari 2022 men med genomslag i resultatet först T2 2022).

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från verksamhetsområde Service (FM-verksamhet) och uppgick till 17 (14) mkr för perioden där ökningen främst relaterar till konferensverksamheten.

Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -93 (-64) mkr. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -75 (-49) mkr samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -18 (-15) mkr. I jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -80 (-64) mkr med fastighetskostnader om -62 (-49) mkr.

Ökningen i fastighetskostnader i jämförbart bestånd om 13 mkr är främst hänförlig till ökade kostnad för media samt fastighetsskatt (fastighetsskatteökningen gällande från januari 2022 får genomslag i resultatet först T2 2022). Resultatet för perioden har belastats med en reservation för osäkra hyresfordringar om -2 (-1) 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 -18 (-15) mkr där ökningen främst relaterar till konferensverksamheten inom Service.

Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettot för kalenderåret uppgick till 188 (162) mkr. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 176 (162) mkr.

För verksamhetsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettot till 180 (163) mkr med en överskottsgrad om 75 (76) %. I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 178 (163) mkr. Det koncernmässiga driftnettot för övriga verksamhetsområden uppgick till 8 (-1 mkr) för perioden. Här inkluderas verksamhetsområde Service, Invest och Bostad där Gottsunda Centrum respektive Stockholm Ersta 25 ingår per T1 2022. I ett jämförbart bestånd uppgick driftnettot till -2 (-1 mkr).

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 -19 (-18) mkr för perioden där ökningen vs föregående år i huvudsak relaterar till bemanning av nya funktioner för att möta koncernens tillväxtmål.

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 9 (72) mkr för perioden. Resultat från andelar i HållBo uppgick till -1 (7) mkr, resultat från andelar i Hemmaplan till 2 (3) mkr och resultat från andelar i Trecore till 8 (62) 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.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -66 (-15) mkr med finansiella intäkter uppgående till 3 (5) mkr och finansiella kostnader till -69 (-20) mkr.

De finansiella intäkterna avser i huvudsak utdelning på aktier i Eastnine där Bonnier Fastigheter Invest i slutet av år 2021 förvärvat 13,7% 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 samt en förändrad sammansättning av skuldportföljen innebärande högre marginal.

Kostnader avseende nyttjanderätter

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

Realiserade och orealiserade värdeförändringar, resultat före samt efter skatt

Orealiserade värdeförändringar aktieinnehav uppgick till -70 (-188) mkr och relaterar till marknadsvärdering av innehavet i Estnine.

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

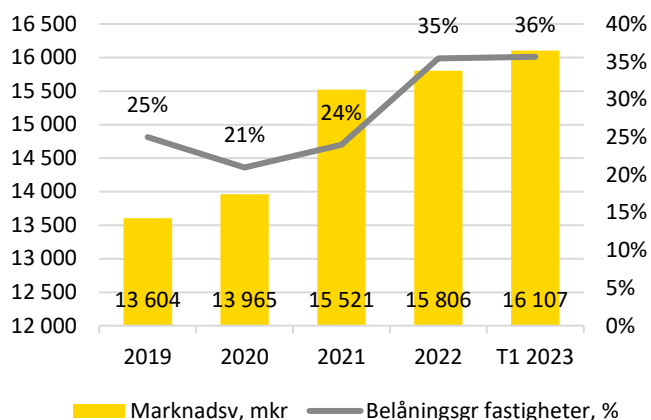
Resultatet för perioden uppgick till 41 (12) mkr. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas och redovisas i samband med årsbokslutet.

Moderbolaget

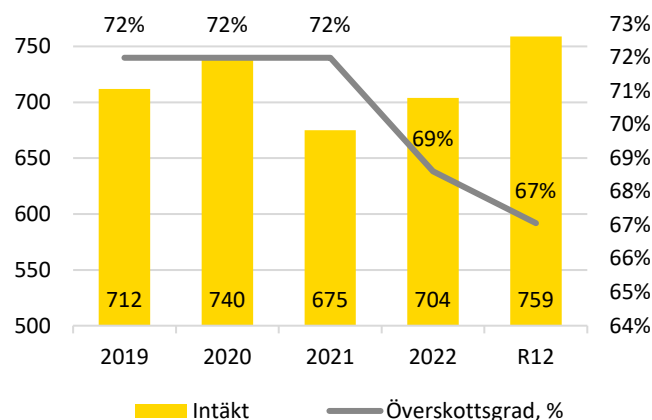
Bonnier Fastigheter AB's verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Totala intäkter för perioden uppgick till 33 (27) mkr. Rörelseresultatet uppgick till 3 (-2) mkr. Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till -4 (1) mkr. Resultatet för perioden uppgick till -4 (1) 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 Uppsala och Stockholm.

Bonnier Fastigheter äger inom affärsområde Bostad en (1) 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 75% kommersiella fastigheter och 25% 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 förvaltningsfastigheterna vid utgången av perioden uppgick till 16,1 mdr (marknadsvärde per årsskiftet med tillägg för under perioden nedlagda capex).

Direkt ägande – förvärv och investeringar

Inom ramen för affärsområde Kommersiellt har fastigheten Uppsala Dragarbrunn 20:6 förvärvats, med tillträde 3 april 2023.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 172 mkr under perioden varav 11 mkr avser investering i projektfastigheter / projektbyggnader.

MKR	jan-apr	jan-apr	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	161	99	409
Värdetförändring	-	-	-848
Verkligt värde vid periodens slut	16 107	15 620	15 806

Indirekt ägande

Bonnier Fastigheter Bostad 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 2 300 lägenheter fram till år 2027.

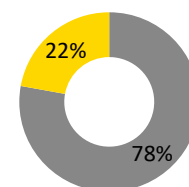
HållBo är vid utgången av perioden ägare till fem färdigställda bostadshyresfastigheter om totalt 593 lägenheter. Under perioden har bostadshyresfastigheten Sköterskan 1 i Malmö färdigställts och hyresgäster flyttat in.

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 46 fastigheter runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyresgäst.

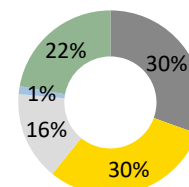
Bonnier Fastigheter Invest äger även sedan 2021 13,7% av aktierna i Eastnine AB. Eastnine investerar i moderna och hållbara kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen.

Marknadsvärde per marknadsområde (%)



■ Stockholm ■ Uppsala

Fastighetsvärde per förvaltningsområde (%)



■ Sveavägen ■ Torsgatan ■ Södermalm
■ Kungens Kurva ■ Uppsala

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 har 3 600 kvm kontor skapats 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.

Efter att Länsförskringar i Uppsala län och Serneke har tillträtt sina lokaler kvarstår ett och ett halvt plan att hyra ut.

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.

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 juli 2023 pågår.

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

Centralhuset, Uppsala

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 Rejlers och Förvaltningsdomstolen i Uppsala.

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. Marken tillträdde i maj 2023.

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 2022 om inte annat anges.

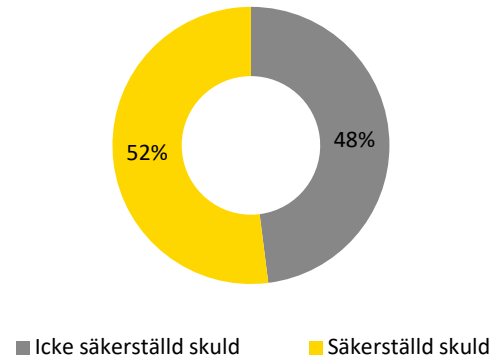
Finansiering

Den externa lånevolymen uppgick per balansdagen till 5 844 (5 603) mkr och löper till en snittränta om 3,56 (2,84) %, exklusive kostnad för outnyttjade kreditfaciliteter. Återstående räntebindningstid inräknat effekt av swappavtal är i genomsnitt 2,64 (2,3) år och återstående kapitalbindningstid 2,74 (2,2) år.

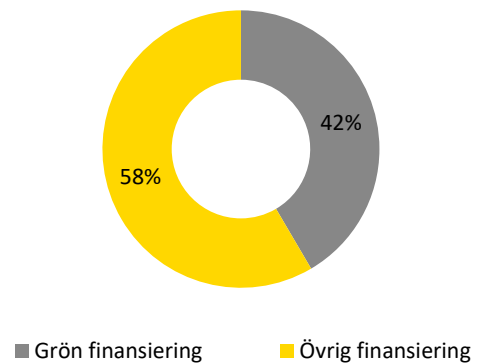
Andel icke säkerställd skuld uppgår till 48 (52) % av den totala skulden. Skulden består av obligationer om 2 000 (2 000) mkr, företagscertifikat om 785 (580) mkr, banklån om 3 029 (2 701) mkr, samt kortfristig finansiering från Bonnier Group om 30 (322) mkr. Vid periodens utgång hade koncernen tillgång till likvida medel om 47 (24) mkr. De outnyttjade back-up faciliteterna uppgick till 1 411 (1 444) mkr och utgörs av revolverande kreditfaciliteter med varierande löptider.

Per balansdagen var 61 (49) % av låneportföljen finansiellt säkrad via ränteswappar och obligationer med fast ränta. Koncernens totala derivatvolym uppgick till 3 310 (2 650) mkr och skuld med fast ränta till 250 (250) mkr. Obligationer med fast ränta uppgick till 250 (250) mkr. Marknadsvärdet på derivatportföljen var 166 (189) mkr.

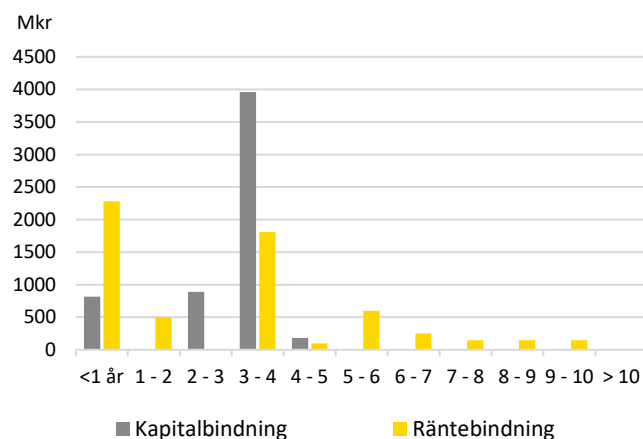
Skuldfördelning



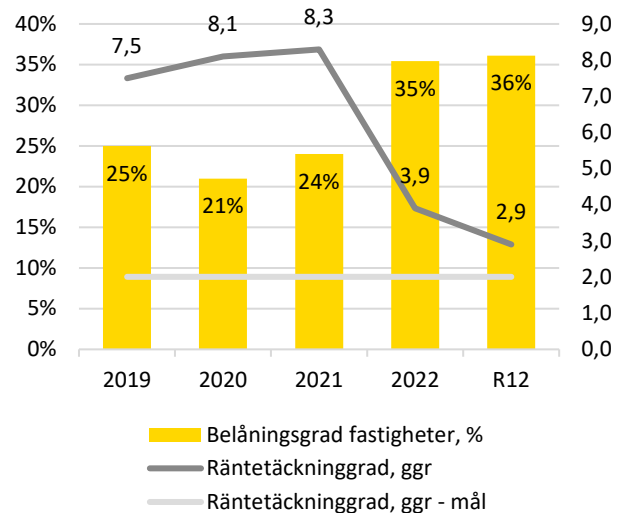
Finansieringstyper



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 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

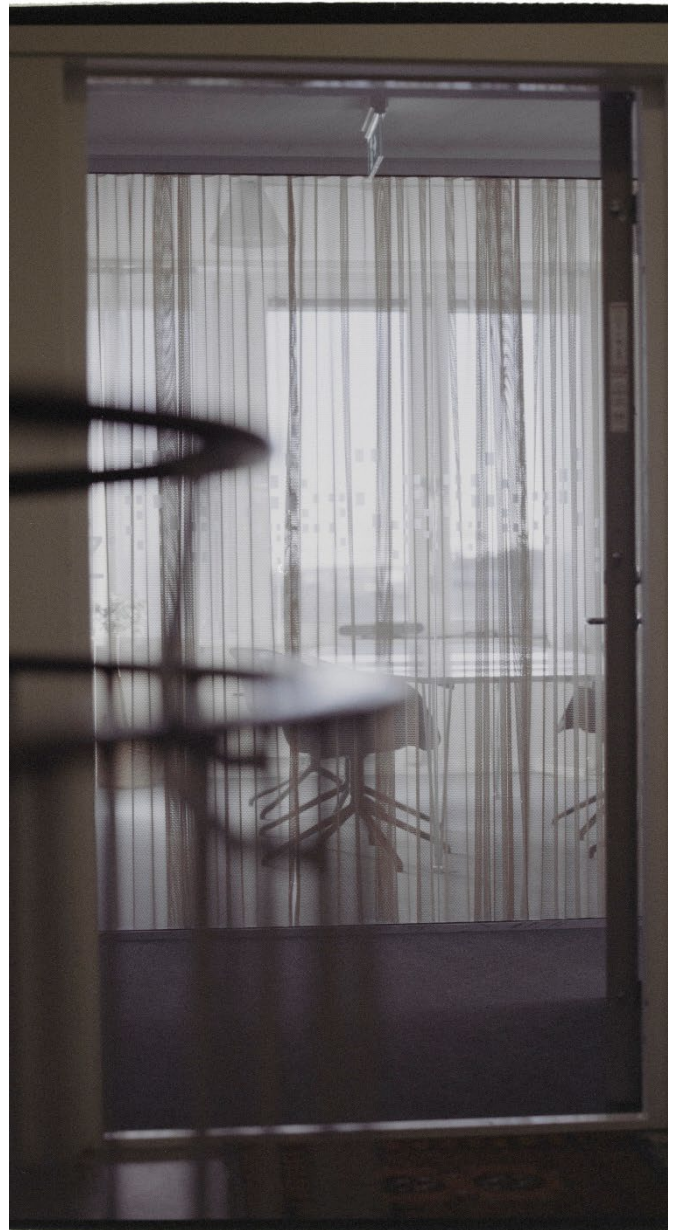
Koncernens och moderbolagets verksamhet finansieras, förutom av egna medel, även av upplåning. Som en följd av detta är koncernen exponerad för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Beskrivning av koncernens finanspolicy och hur finansiella risker hanteras återfinns i årsredovisningen.


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

Den globala ekonomin kämpar mot stigande inflation och inestående recession. Centralbankerna världen över har reagerat till den stigande inflationen genom att höja räntorna och har varit tydliga med målsättningen att trycka ner inflationen genom en försvagad konjunktur och arbetsmarknad. Rysslands invasion av Ukraina är ännu pågående och har skapat en av de mest allvarliga säkerhetspolitiska situationerna sedan andra världskriget.





**Finansiella
rapporter i sammandrag**

Resultaträkning – koncernen

Belopp i MKR	jan-apr	jan-apr	2022 maj	jan-dec
	2023	2022	2023 apr	2022
Intäkter				
Hysesintäkter	264	212	710	658
Övriga intäkter	17	14	49	46
Totala intäkter	281	226	759	704
Fastighetskostnader och övriga kostnader				
Driftkostnader	-37	-23	-85	-71
Reparation och underhåll	-5	-4	-21	-20
Fastighetsskatt	-21	-15	-65	-59
Förvaltningskostnader	-30	-22	-79	-71
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-93	-64	-250	-221
Driftnetto	188	162	509	483
Central administration	-19	-18	-57	-56
Resultat från andelar i Joint Ventures	9	72	185	248
Finansiella intäkter	3	5	14	16
Finansiella kostnader	-69	-20	-164	-115
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-1	-3	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	111	200	484	573
Värdeförändringar aktieinnehav	-70	-188	3	-115
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-848	-848
Resultat före skatt	41	12	-361	-390
Skatt	-	-	370	370
Periodens resultat	41	12	9	-20
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	40	12	3	-25
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-	6	5
	41	12	9	-20

Rapport över totalresultatet - koncernen

	jan-apr	jan-apr	2022 maj	jan-dec
Belopp i MKR	2023	2022	2023 apr	2022
Periodens resultat	41	12	9	-20
Poster som kan omföras till periodens resultat:				
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-23	97	69	189
Skatt hänförlig till förändringar under året	5	-20	-15	-40
Övrigt totalresultat för perioden	-18	77	54	149
Periodens totalresultat	23	89	63	129
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	22	89	57	124
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-	6	5
	23	89	63	129

Balansräkning - koncernen

MKR	2023-04-30	2022-04-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 107	15 620	15 806
Pågående projektering	120	90	109
Nyttjanderättstillgång	3	4	3
Inventarier	9	4	9
Summa materiella anläggningstillgångar	16 239	15 718	15 927
Andelar i bostadsrätter	4	4	4
Andelar i Joint Ventures	1 734	1 517	1 712
Andelar i noterade bolag	300	296	370
Derivat	166	98	189
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 204	1 915	2 275
Summa anläggningstillgångar	18 443	17 633	18 202
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	25	22	14
Fordringar på Joint Ventures	62	54	82
Övriga fordringar	30	225	42
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35	23	28
Likvida medel	47	486	24
Summa omsättningstillgångar	199	810	190
SUMMA TILLGÅNGAR	18 642	18 443	18 392

Balansräkning - koncernen

MKR	2023-04-30	2022-04-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	132	78	150
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 315	11 312	11 275
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 455	11 398	11 433
Innehav utan bestämmande inflytande	30	-	29
Summa eget kapital	11 485	11 398	11 462
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 827	4 338	3 746
Långfristiga leasingskulder	-	2	1
Övriga långfristiga skulder	17	48	17
Uppskjuten skatteskuld	947	1 370	950
Summa långfristiga skulder	4 791	5 758	4 714
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 987	980	1 535
Skulder till närstående bolag	30	-	322
Kortfristiga leasingskulder	2	2	2
Leverantörsskulder	80	50	96
Aktuella skatteskulder	-	1	-
Övriga kortfristiga skulder	75	92	84
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192	162	177
Summa kortfristiga skulder	2 366	1 287	2 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 642	18 443	18 392

Förändringar i eget kapital - koncernen

MKR	2023-04-30	2022-04-30	2022-12-31
Vid periodens början - hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 433	11 309	11 309
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	40	12	-25
Övrigt totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-18	77	149
Summa totalresultat	22	89	124
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-
Vid periodens slut - hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 455	11 398	11 433

Kassaflödesanalys - koncernen

Belopp i MKR	jan-apr	jan-apr	jan-dec
	2023	2022	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	111	200	573
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):	-8	-69	-245
Betald / erhållen inkomstskatt	-	-6	-6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	103	125	322
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar i rörelsekapital	-1	-88	95
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102	37	417
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-136	-	-703
Förvärv av aktier i noterade och onoterade bolag	-	-	-70
Investeringar i egna fastigheter	-161	-99	-409
Projekteringskostnader	-11	-7	-25
Förvärv av inventarier	-	-2	-9
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-12	-1 081	-1 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320	-1 189	-2 316
Finansieringsverksamheten			
Kassaflödespåverkande:			
Upptagna / amortering räntebärande skulder - externa	533	2 080	2 043
Upptagna / amortering räntebärande skulder - närstående	-292	-480	-158
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	241	1 600	1 885
Årets kassaflöde	23	448	-14
Likvida medel vid årets början	24	38	38
Likvida medel vid årets slut	47	486	24

Segmentsredovisning - koncernen

MKR	Rörelsesegment				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Hysesintäkter	246	-	2	22	-	270
Övriga intäkter	-	22	-	1	1	24
Delsumma - intäkter	246	22	2	23	1	294
Avgår: intern försäljning	-6	-7	-	-	-	-13
Totala intäkter	240	15	2	23	1	281
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-27	-	-1	-9	-	-37
Reparation och underhåll	-4	-	-	-1	-	-5
Fastighetsskatt	-20	-	-	-1	-	-21
Förvaltningskostnader	-16	-22	-1	-4	-	-43
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-67	-22	-2	-15	-	-106
Avgår: intern försäljning	7	6	-	-	-	13
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-60	-16	-2	-15	-	-93
Driftnetto - inklusive intern försäljning	179	-	-	8	1	188
Driftnetto - koncernmässigt	180	-1	-	8	1	188
Central administration	-	-	-	-	-19	-19
Sunk cost (förgävesprojektering)	-	-	-	-	-	-
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	-1	10	-	9
Finansnetto	-	-	-	-3	-63	-66
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-	-	-	-	-1
Resultat före värdeförändringar och skatt	179	-1	-1	15	-81	111
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-70	-	-70
Resultat före skatt	179	-1	-1	-55	-81	41

Segmentsredovisning jan-apr 2022	Rörelsesegment					Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest			
MKR							
Hysesintäkter	217	-	-	-	-	-	217
Övriga intäkter	-	18	-	-	-	1	19
Delsumma - intäkter	217	18	-	-	-	1	236
Avgår: intern försäljning	-5	-5	-	-	-	-	-10
Totala intäkter	212	13	-	-	-	1	226
Fastighetskostnader och övriga kostnader							
Driftkostnader	-23	-	-	-	-	-	-23
Reparation och underhåll	-4	-	-	-	-	-	-4
Fastighetsskatt	-15	-	-	-	-	-	-15
Förvaltningskostnader	-12	-19	-1	-	-	-	-32
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-54	-19	-1	-	-	-	-74
Avgår: intern försäljning	5	5	-	-	-	-	10
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-49	-14	-1	-	-	-	-64
Driftnetto - inklusive intern försäljning	163	-1	-1	-	-	1	162
Driftnetto - koncernmässigt	163	-1	-1	-	-	1	162
Central administration	-	-	-	-1	-17	-17	-18
Sunk cost (förgävesprojektering)	-	-	-	-	-	-	-
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	7	65	-	-	72
Finansnetto	-	-	-	2	-17	-17	-15
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-	-	-	-	-	-1
Resultat före värdeförändringar och skatt	162	-1	6	66	-33	-33	200
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	-188	-	-	-188
Resultat före skatt	162	-1	6	-122	-33	-33	12

Resultaträkning i sammandrag – moderbolaget

Belopp i MKR	jan-apr	jan-apr	2022 maj	jan-dec
	2023	2022	2023 apr	2022
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	33	27	93	87
Förvaltnings- och personalkostnader	-30	-29	-87	-86
Rörelseresultat	3	-2	6	1
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	195	195
Finansiella intäkter	3	12	24	33
Finansiella kostnader	-10	-9	-30	-29
Resultat efter finansiella poster	-4	1	195	200
Bokslutsdispositioner	-	-	3	3
Skatt på periodens resultat	-	-	2	2
PERIODENS RESULTAT	-4	1	200	205

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

MKR	2023-04-30	2022-04-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	4	1	7
Finansiella anläggningstillgångar	3 639	3 514	3 547
Omsättningstillgångar	307	1 768	135
SUMMA TILLGÅNGAR	3 950	5 283	3 689
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 392	2 192	2 396
Obeskattade reserver	-	31	-
Avsättningar	4	7	4
Långfristiga skulder	1 180	-	1 180
Kortfristiga skulder	374	3 053	109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 950	5 283	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 uppgår till 29 (24) mkr och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 5 mkr (0,4) 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 2 (1) mkr.

Personal

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

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 70 personer (64 per 31 december 2022).

Revisorer

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorerernas 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	2022 maj	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	2023 apr	2022	2021	2020	2019
Intäkter	759	704	675	740	712
Driftnetto	509	483	483	536	516
Resultat före värdetförändring och skatt	484	573	404	462	415
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-848	-848	1 244	679	827
Värdetförändring aktieinnehav	3	-115	22	-	-
Resultat efter värdetförändring	-361	-390	1 670	1 141	1 242
Resultat efter skatt	9	-20	1 334	1 000	1 004
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	16 107	15 806	15 521	13 965	13 604
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	3 299	3 204	778	442	294
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	300	370	485	-	-
Extern finansiering	5 844	5 603	3 718	2 995	3 448
Nettoskuld (Exklusive derivat)	5 797	5 555	3 515	2 825	3 451
Överskottsgrad %	67%	69%	72%	72%	72%
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	89%	90%	93%	95%	96%
Justerad soliditet %	62%	62%	67%	69%	66%
Belåningsgrad fastigheter %	36%	35%	24%	21%	25%
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,9	3,9	8,3	8,1	7,5
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	0,5%	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-apr	jan-apr	2022 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2023 apr	2022
Periodens resultat	40	12	3	-25
Övrigt totalresultat	-18	77	54	149
IB eget kapital	11 433	11 309	11 433	11 309
UB eget kapital	11 455	11 398	11 490	11 433
Genomsnittligt eget kapital	11 444	11 354	11 462	11 371
Avkastning eget kapital, %	0,2%	0,8%	0,5%	1,1%

Belåningsgrad fastigheter	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 059	2 338	3 023
Obligationslån	2 000	2 000	2 000
Företagscertifikat	785	980	580
Räntebärande skulder	5 844	5 318	5 603
Marknadsvärde fastigheter	16 107	15 620	15 806
Belåningsgrad fastigheter	36%	34%	35%

Belåningsgrad koncern, inkl JV-bolag	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 168	4 182	5 251
Obligationslån	2 000	2 000	2 000
Företagscertifikat	785	980	580
Räntebärande skulder	7 953	7 162	7 831
Marknadsvärde fastigheter	19 406	18 373	19 010
Belåningsgrad fastigheter	41%	39%	41%
Räntebärande tillgångar och likvida medel koncern	-86	-661	-184
Belåningsgrad koncern, inkl JV-bolag	31%	22%	40%

Direktavkastning	2022 maj	2021 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2023 apr	2022 apr	2022
Driftnetto enligt resultaträkning	509	484	483
IB förvaltningsfastigheter	15 806	14 000	15 521
Direktavkastning	3,2%	3,5%	3,1%

Ekonomisk uthyrningsgrad	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Hysesintäkter netto	264	212	658
Hysesintäkter brutto	295	230	731
Ekonomisk uthyrningsgrad	89%	92%	90%

Justerad soliditet	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Eget kapital	11 353	11 320	11 312
Säkringsreserv	132	78	150
Summa	11 485	11 398	11 462
Balansomslutning	18 642	18 443	18 392
Justerad soliditet	62%	62%	62%

Räntetäckningsgrad	2022 maj	2021 maj	jan-dec
Belopp i mkr	2023 apr	2022 apr	2022
Resultat före värdeförändringar och skatt	484	468	573
Återläggning avskrivningar	6	4	4
Återläggning resultat JV	-185	-96	-248
Återläggning räntekostnader och liknande poster	164	58	115
Delsumma	469	434	444
Räntekostnader och liknande poster	164	58	115
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,9	7,5	3,9

Soliditet	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Eget kapital	11 353	11 320	11 312
Balansomslutning	18 642	18 443	18 392
Soliditet	61%	61%	62%

Säkerställd belåningsgrad	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Kreditinstitut	3 029	2 338	2 701
Säkerställda obligationslån	-	-	-
Summa säkerställda lån	3 029	2 338	2 701
Räntebärande skulder	5 844	5 318	5 603
Säkerställd belåningsgrad	52%	44%	48%

Överskottsgrad	jan-apr	jan-apr	jan-dec
Belopp i mkr	2023	2022	2022
Driftnetto	188	162	483
Intäkter	281	226	704
Överskottsgrad	67%	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