

## Bonnier Fastigheter - Resultat januari till augusti 2020

### Totala intäkter

Totala intäkter för årets två första tertial 2020 uppgick till 490 mkr (470 mkr) vilken är en ökning om 20 mkr (+4,3%) jämfört med samma period föregående år. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna till 467 mkr (442 mkr) samt intäkter från service och övrig förvaltning till 23 mkr (28 mkr).

### Hyresintäkter

Ökningen i hyresintäkter om 25 mkr (+5,7%) jämfört med motsvarande period föregående år förklaras i huvudsak av nytecknade kontrakt, omförhandlingar, samt tillkommande hyra från fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Kvarteret Cykelfabriken"), vilken tillträdde 2020-04-30. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 17 mkr (+3,7%). En hyresrabatt om 1,2 mkr (-) har belastat det andra kvartalet, relaterad till det statliga hyresstödet (corona) där fastighetsägaren och staten tillsammans gör det möjligt för hyresgäster inom specifika branscher att erhålla upp till 50% rabatt på hyran för det andra kvartalet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 augusti 2020 till 96% (96%) (projektfastigheten Segmentet 1 inkluderad).

### Fastighetskostnader och driftnetto

Totala fastighetskostnader uppgick till -110 mkr (-107 mkr), d v s en kostnadsökning om 3 mkr (-) jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till -107 mkr (-107 mkr), d v s låg på samma nivå som föregående år. Resultatet har belastats med en reservation för osäkra hyresfordringar relaterad till coronapandemin, utan motsvarighet föregående år, men där den ökade kostnaden balanseras av främst minskad kostnad för planerat underhåll och media (värme och el).

Det koncernmässiga driftnettot ökade med 6,8% och uppgick till 357 mkr (335 mkr). Överskottsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 74% (74%). För jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 351 mkr. Överskottsgraden uppgick till 74%.

### Resultat från service och övrig verksamhet

Minskningen i intäkter från service och övrig verksamhet om 5 mkr (-) med motsvarande minskning i resultat, är direkt kopplad till corona-pandemin och förklaras i huvudsak av minskad intäkt från konferensverksamheten.

### Resultat från andelar i Joint Venture

Bonnier Bostad AB äger sedan juli 2019 ett 50/50 joint venture, HållBo AB, tillsammans med ByggVesta. HållBo AB ska utveckla, äga och förvalta hyresrätter i Stockholmsområdet och den första hyresfastigheten i joint-venture-samarbetet förvärvades i december 2019. Per juli 2020 har ytterligare två hyresfastigheter förvärvats och HållBo AB äger nu totalt 307 lägenheter.

Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom förvaltningsresultatet i Bonnier Fastigheter-koncernen.

Resultat från andelar i JV uppgick till 5 mkr (0 mkr).

### Finansnetto

Finansnetto uppgick till -36 (-40) mkr med finansiella intäkter uppgående till 0,5 mkr (0,3 mkr) och finansiella kostnader till -37 mkr (-40 mkr). De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Minskningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras i huvudsak av förändringar i swap-portföljen.

### **Realiserad och orealiserad värdeförändring samt resultat före skatt**

Omvärdering av fastigheterna sker en gång per år (under tertial 3), då samtliga fastigheter värderas externt. Löpande under året redovisas ingen orealiserad värdeförändring. Under år 2020 har ingen fastighet avyttrats. Realiserad värdeförändring föregående år om 3 mkr avser avyttring av en fastighet i Trosa skärgård.

Resultatet före skatt för årets två första tertial uppgick till 298 mkr (277 mkr).

### **Skatt samt resultat efter skatt**

Avsättning för skatt (uppskjuten skatt och aktuell skatt) sker vid respektive årsskifte och inte under löpande år. Resultatet efter skatt uppgick för årets två första tertial till 298 mkr (277 mkr).

### **Kassaflöde**

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 291 mkr. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 425 mkr.

Kassaflödet har påverkats med -885 mkr av förvärv och investeringar i fastigheter.

Förändringen i nettoskuld för perioden uppgår till -461 mkr.

*Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.*

**Bonnier Fastigheter AB**  
556058-2354

## Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i tkr	2020-01-01 2020-08-31	2019-01-01 2019-08-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Hyresintäkter</b>	<b>467 129</b>	<b>441 709</b>	<b>669 024</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	-45 098	-47 544	-69 054
Reparation och underhåll	-12 522	-13 674	-28 047
Fastighetskatt	-31 787	-30 889	-46 383
Fastighetsadministration och marknadsföring	-20 241	-14 938	-22 733
<b>Driftnetto</b>	<b>357 481</b>	<b>334 664</b>	<b>502 807</b>
Service- och övrig verksamhet	23 068	27 864	42 522
Service- och övrig verksamhet	-19 120	-18 614	-29 835
<b>Resultat från service- och övrig verksamhet</b>	<b>3 948</b>	<b>9 250</b>	<b>12 687</b>
Central administration	-26 699	-23 299	-39 662
Resultat från andelar i Joint Venture	4 864	0	5 541
Finansiella intäkter	448	335	431
Finansiella kostnader	-36 568	-40 451	-58 144
Kostnader avseende nyttjanderätter	-5 944	-5 860	-8 782
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>297 530</b>	<b>274 639</b>	<b>414 878</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1 0	3 189	3 189
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 0	0	823 610
<b>Resultat före skatt</b>	<b>297 530</b>	<b>277 828</b>	<b>1 241 677</b>
Aktuell skatt	2 0	0	-3 325
Uppskjuten skatt	2 0	-1 042	-234 737
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>297 530</b>	<b>276 786</b>	<b>1 003 615</b>
Övrigt totalresultat	0	0	265
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>297 530</b>	<b>276 786</b>	<b>1 003 880</b>
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	297 530	276 786	1 003 880

1) Omvärdering av fastigheterna sker en gång per år (under tertial 3).

2) Avsättning för skatt (uppskjuten skatt och aktuell skatt) sker vid respektive årsskifte och inte under löpande år

**Bonnier Fastigheter AB**  
556058-2354

## Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i tkr	2020-08-31	2019-08-31	2019-12-31
<b>OPERATING CAPITAL</b>			
Förvaltningsfastigheter	14 377 862	12 737 064	13 603 800
Pågående projektering	55 846	43 808	48 255
Nyttjanderättstillgång	60 951	62 337	61 550
Inventarier	1 573	1 912	1 798
Andelar i bostadsrätter	3 792	3 792	3 792
Andelar i Joint Venture	130 536	0	7 392
Fordringar på Joint Venture	70 921	0	125 828
<b>Delsumma - anläggningstillgångar</b>	<b>14 701 481</b>	<b>12 848 913</b>	<b>13 852 415</b>
Externt rörelsekapital (working capital)	-402 178	-134 004	-211 168
<b>OPERATING CAPITAL</b>	<b>14 299 303</b>	<b>12 714 909</b>	<b>13 641 247</b>

## FINANSERING AV OPERATING CAPITAL

Nettoskuld (ex derivat)	3 912 815	3 489 590	3 452 092
Derivat	24 974	38 930	14 022
<b>Delsumma - nettoskuld</b>	<b>3 937 789</b>	<b>3 528 520</b>	<b>3 466 114</b>
Uppskjuten skatteskuld	948 811	711 254	953 289
Eget kapital	9 412 703	8 475 135	9 221 844
<b>FINANSERING AV OPERATING CAPITAL</b>	<b>14 299 303</b>	<b>12 714 909</b>	<b>13 641 247</b>

## Nyckeltal

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020-08-31	2019-08-31	2019-12-31
Överskottsgrad, %	74%	74%	73%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	96%	96%
Finansiella nyckeltal	2020-08-31	2019-08-31	2019-12-31
Avkastning eget kapital före skatt (%) *	4,7%	4,9%	13,5%
Avkastning eget kapital efter skatt (%) *	4,7%	4,9%	10,9%
Belåningsgrad, %	27%	27%	25%
Räntetäckningsgrad, ggr	8,4	7,2	7,5
Soliditet, %	64%	66%	66%

\* Beräknat till årstakt baserat på respektive period

**Bonnier Fastigheter AB**  
556058-2354

## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i tkr	2020-01-01 2020-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>	
Förvaltningsresultat	297 530
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande)	-6 960
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>290 570</b>
Förändring av rörelsekapital	134 262
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>424 832</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	
Investeringar i egna fastigheter	-83 781
Projekteringskostnader	-7 591
Förvärv av inventarier	-155
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	-675 747
Investeringar i / lån till Joint Venture	-118 281
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-885 555</b>
<b>Förändring av nettoskuld (Net Debt)</b>	<b>-460 723</b>
<b>Nettoskuld (exklusive derivat) vid årets början</b>	<b>-3 452 092</b>
<b>Nettoskuld (exklusive derivat) vid årets slut</b>	<b>-3 912 815</b>