

ÅRSREDOVISNING

2019-01-01--2019-12-31

för

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Årsredovisningen omfattar:

| | Sida |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Rapport över förändring i eget kapital | 5 |
| Kassaflödesanalys | 6 |
| Noter | 7-14 |

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

ÅRSREDOVISNING FÖR AB BONNIER FASTIGHETER FINANS (PUBL)

Styrelsen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) huvudsakliga verksamhet är lånefinansiering samt att fungera som internbank inom Bonnier Fastigheter-koncern.

Bolaget har enligt beslut på en extra bolagsstämma den 27 mars 2018 ändrat verksamhet till att bedriva finansieringsverksamhet inom Bonnier Fastigheter-koncernen samt därmed sammanhörande förmögenhets- och fastighetsförvaltning. På samma stämma har beslut tagits om att ändra bolagskategori från privat till publikt bolag samt att ändra firma (tidigare firma var Stormakaren AB). Bolaget har tidigare varit vilande.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning utförs på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB.

Inga löner och ersättningar har utgått.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (tkr)

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|--------|--------|---------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rörelseresultat | -645 | -908 | 0 | 0 | -4 |
| Resultat efter finansiella poster | 23 311 | 3 540 | 0 | 0 | -28 502 |
| Balansomslutning | 3 406 986 | 1 227 210 | 34 944 | 34 944 | 34 482 |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2019 har externa banklån tagits upp i bolaget.

Väsentliga riskfaktorer

Bolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och i enlighet med Bonnier Fastigheter-koncernens finanspolicy. De risker som bolaget är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se not 4.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | 941 575 |
| Årets resultat | <u>23 956 381</u> |
| | <u>24 897 956</u> |

Styrelsen föreslår att

| | |
|-------------------------|--------------------------|
| i ny räkning balanseras | <u>24 897 956</u> |
| | <u>24 897 956</u> |

Beträffande företagens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

| RESULTATRÄKNING (Tkr) | Not | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 0 | 0 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Förvaltningskostnader | | -645 | -908 |
| Rörelseresultat | | -645 | -908 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 5 | 51 774 | 9 371 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 6 | -27 818 | -4 923 |
| Resultat efter finansiella poster | | 23 311 | 3 540 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållet koncernbidrag | | 645 | 0 |
| Lämnat koncernbidrag | | 0 | -3 540 |
| Resultat före skatt | | 23 956 | 0 |
| Skatt på årets resultat | 7 | 0 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 23 956 | 0 |

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte skett några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

| BALANSRÄKNING | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| (Tkr) | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 8 | 3 325 645 | 1 200 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 17 116 | 10 599 |
| | | 3 342 761 | 1 210 599 |
| Kortfristiga placeringar hos koncernföretag | 10 | 0 | 6 687 |
| Kassa och bank | | 64 225 | 9 924 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 406 986 | 1 227 210 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 406 986 | 1 227 210 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 11 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 5 500 | 5 500 |
| Reservfond | | 2 502 | 2 502 |
| | | 8 002 | 8 002 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 942 | 942 |
| Årets resultat | | 23 956 | 0 |
| | | 24 898 | 942 |
| Summa eget kapital | | 32 900 | 8 944 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 1 150 000 | 0 |
| | | 1 150 000 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 | 1 118 785 | 1 214 221 |
| Skulder till koncernföretag | 13 | 911 086 | 3 540 |
| Skulder till närstående företag | 13 | 189 882 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 4 333 | 505 |
| | | 2 224 086 | 1 218 266 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 406 986 | 1 227 210 |

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

| | <u>Bundet eget kapital</u> | | <u>Fritt eget kapital</u> | Summa eget kapital |
|---|----------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | |
| Not 11 | | | | |
| Ingående balans per 1 januari 2018 | 5 500 | 2 502 | 26 942 | 34 944 |
| Årets resultat | | | 0 | 0 |
| Övrigt totalresultat för året, efter skatt | | | | 0 |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående balans per 31 december 2018 | 5 500 | 2 502 | 26 942 | 34 944 |
| | | | -26 000 | -26 000 |

| | <u>Bundet eget kapital</u> | | <u>Fritt eget kapital</u> | Summa eget kapital |
|---|----------------------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserade vinstmedel | |
| Not 11 | | | | |
| Ingående balans per 1 januari 2019 | 5 500 | 2 502 | 26 942 | 34 944 |
| Årets resultat | | | 23 956 | 23 956 |
| Övrigt totalresultat för året, efter skatt | | | | 0 |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | 23 956 | 23 956 |
| Transaktioner med ägare: | | | | |
| Utdelningar | 0 | 0 | -26 000 | -26 000 |
| Summa transaktioner med aktieägare | 0 | 0 | -26 000 | -26 000 |
| Utgående balans per 31 december 2019 | 5 500 | 2 502 | 24 898 | 32 900 |

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

KASSAFLÖDESANALYS

| (Tkr) | Not | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -645 | -908 |
| Erhållen ränta | | 51 647 | 1 754 |
| Erlagd ränta | | -27 818 | -4 923 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | | 23 184 | -4 077 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | | |
| Minskning (+)/ökning (-) av övriga kortfristiga fordringar | | -6 390 | 2 422 |
| Minskning (-)/ökning (+) av övriga kortfristiga skulder | | 19 914 | 4 045 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 36 708 | 2 390 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Utlåning (koncernföretag) | | -2 125 000 | -1 200 000 |
| Upptagna lån (koncernföretag) | | 895 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -1 230 000 | -1 200 000 |
| Finansieringsverksamheten (kassaflödespåverkande) | | | |
| Upptagna lån | | 5 084 564 | 1 214 221 |
| Upptagna lån - närstående bolag | | 189 882 | 0 |
| Amortering av lån | | -4 030 000 | 0 |
| Utbetalt koncernbidrag | | -3 540 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 1 240 906 | 1 214 221 |
| Årets kassaflöde | | 47 614 | 16 611 |
| Likvida medel vid årets början | | 16 611 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | | 64 225 | 16 611 |
| varav kortfristiga placeringar | | 0 | 6 687 |
| varav kassa och bank | | 64 225 | 9 924 |
| | | 64 225 | 16 611 |

NOTER

Not 1 Allmän information

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) med org.nr 556068-1701 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Årsredovisningen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya redovisningsregler

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft under 2019:

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal, ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal och relaterade regler. Den nya standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Gällande redovisning i juridisk person bedöms inga skillnader uppkomma jämfört med tidigare redovisning, detta med hänvisning till undantaget i RFR 2. Leasetagare respektive leasegivare kan kostnadsföra respektive intäktsföra leasingavgiften linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden respektive hur de ekonomiska fördelar som hänförs till leasingavtalet minskar över tiden.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av företaget:

Nya / ändrade IFRS och IFRIC med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter och liknande avdrag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Finansiella instrument

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen. Finansiella tillgångar och skulder redovisas initialt i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när avtalsrätten till tillgångens kassaflöde löper ut eller när alla väsentliga risker eller fördelar med ägande av tillgången överförs till en annan part. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad och förväntade kreditförluster.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde (se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än anskaffningsvärdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott som en ägare lämnar redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Aktieägartillskott som en ägare erhåller redovisas direkt i eget kapital.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)

556068-1701

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Inga väsentliga källor till osäkerhet anses föreligga.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker. De risker som bolaget är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk.

Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och enligt Bonnier Fastigheter-koncernens finanspolicy, årligen fastslagen av styrelsen. Inom AB Bonnier Finans (publ) finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Riskuppföljning sker på koncernnivå och rapporteras löpande till styrelsen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk avser risken att bolaget får svårigheter att möta framtida likviditetsbehov i form av betalningsskyldigheter och att kunna finansiera eller återfinansiera tillgångar. Refinansieringsrisk avser att bolaget inte kan refinansiera sina utestående skulder vid en given tidpunkt och till acceptabla villkor.

För att optimera Bonnier Fastigheter-koncernens likviditet finns en centraliserad cash management funktion. Likviditetsrisken ska hanteras genom att koncernens likviditet vid varje tillfälle ska motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Per 31 december 2019 uppfyller koncernen sitt likviditetsmål.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av Bonnier Fastigheter-koncernens externa belåningen förfaller inom 12 månader. Per 2019-12-31 uppgår förfallostrukturen inom 12 månader till 31% (34%). Koncernen efterlever målen.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2019-12-31 liksom per 2018-12-31 uppfylls dessa.

Information om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av Not 12 Skulder till kreditinstitut

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar uppskattad effekt på resultatet vid en ökning respektive minskning om 1 % (100 räntepunkter) på alla räntor på bolagets externa lån.

| Räntekänslighet (Tkr) | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| | Resultat | Resultat |
| Effekt på framtida finansiella kostnader +1% | -22 688 | -12 142 |
| Effekt på framtida finansiella kostnader -1% | 22 688 | 12 142 |

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Kredit- och motpartsrisk

Kreditrisk definieras som risken att en motpart inte kan fullfölja sina åtaganden, vilket leder till en kreditförlust. Kreditrisk delas upp i finansiell kreditrisk.

Finansiell kreditrisk avser risken att banker eller andra finansiella institutioner där ett bolag har finansiella placeringar, likviditet eller andra investeringar i finansiella tillgångar inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot bolaget vilket kan leda till en kreditförlust. Bonnier Fastigheter-koncernens policy avseende kreditrisk för finansiella transaktioner innebär att enbart väletablerade motparter med hög kreditrating får användas. Separata kreditlimiter har tilldelats varje motpart för att minska riskkoncentrationen. Under året uppgår de totala kreditförlusterna till 0 tkr (0 tkr).

Bolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2019-12-31 till 3.370 tkr (1.217 tkr) (se Not 15).

De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder bedöms vara en god approximation av de verkliga värdena. En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan, bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|---------------|--------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 51 744 | 9 371 |
| Summa | 51 774 | 9 371 |

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader | -20 538 | -4 281 |
| Räntekostnader, koncernföretag | -5 262 | 0 |
| Räntekostnader, närstående företag | -57 | 0 |
| Upplösning av diskonteringseffekt | -1 961 | -642 |
| Summa | -27 818 | -4 923 |

Upplösning av diskonteringseffekt avser periodisering av finansieringskostnad uppkommen i samband med extern finansiering (totalt 11.975 kr (föregående år 3.625 tkr). Kostnaden har aktiverats och skrivits av under lånets löptid. Kvarvarande belopp uppgår till 9.372 tkr (2.983 tkr).

Not 7 Skatt på årets resultat

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------|-------------|
| Aktuell skatt | 0 | 0 |
| Uppskjuten skatt | 0 | 0 |
| Skatt på årets resultat | 0 | 0 |
| Avstämning årets skattekostnad | 2019 | 2018 |
| Redovisat resultat före skatt | 23 956 | 0 |
| Skatt beräknad med skattesats 21,4% (22,0%) | -5 127 | 0 |
| Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag | 5 127 | 0 |
| Årets redovisade skattekostnad | 0 | 0 |

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående fordran hos koncernföretag | 1 200 000 | 34 944 |
| Tillkommande fordringar | 2 125 645 | 1 200 000 |
| Avgående fordringar - amortering | 0 | -8 944 |
| Avgående fordringar - utdelning | 0 | -26 000 |
| Utgående fordran hos koncernföretag | 3 325 645 | 1 200 000 |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | 7 744 | 7 616 |
| Förutbetald finansieringskostnad | 9 372 | 2 983 |
| Summa | 17 116 | 10 599 |

Not 10 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kortfristiga placeringar hos koncernföretag utgör likvida medel som genom AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placerats på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

Not 11 Eget kapital

| Aktiekapital | | |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|
| Fördelning av utgivna aktier | Antal aktier | Röstvärde |
| Aktieslag A | 49 500 | 1 |
| Aktieslag B | 5 500 | 10 |
| | 55 000 | |

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 55.000 (55.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Ingen utdelning är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 5.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| | Förfall | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån med ställda säkerheter | | | |
| Fastighetslån | År 2026 | 1 150 000 | 0 |
| Summa lån med ställda säkerheter | | 1 150 000 | 0 |
| Fastighetslån utan ställda säkerheter | | | |
| Företagscertifikat | År 2020 (år 2019) | 1 118 785 | 1 214 221 |
| Summa lån utan ställda säkerheter | | 1 118 785 | 1 214 221 |
| Summa fastighetslån | | 2 268 785 | 1 214 221 |
| varav kortfristig del | | 1 118 785 | 1 214 221 |
| varav långfristig del | | 1 150 000 | 0 |
| Summa lån | | 2 268 785 | 1 214 221 |

Under år 2019 har externa banklån tagits upp i bolaget. Lånen säkras av pantförskrivna interna fordringar med tillhörande säkerhet i form av pantbrev i gäldenärens fastighet.

Under år 2018 har AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) upprättat ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3.000 mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet är certifikat om totalt 1.185 mkr (1.214 mkr) utestående (1.119 mkr hos externa långgivare (se ovan) samt 65 mkr hos närstående bolag (inkluderas under Not 13)).

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Disponibla krediter uppgick vid årets utgång till 2.350 mkr (1.500 mkr) där 2.350 mkr (1.500 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

Bolaget har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2019-12-31 uppfylls dessa.

Not 13 Skulder till koncernföretag och närstående företag

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Räntebärande kortfristiga skulder - koncernföretag | 911 086 | 0 |
| Ej räntebärande kortfristiga skulder - koncernföretag | 0 | 3 540 |
| Räntebärande kortfristiga skulder - närstående företag | 189 882 | |
| Summa | 1 100 968 | 3 540 |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntekostnader | 3 259 | 0 |
| Upplupen commitment fee | 932 | 421 |
| Övriga poster | 142 | 84 |
| Summa | 4 333 | 505 |

Not 15 Finansiella tillgångar och skulder - redovisat värde

2019-12-31 **2018-12-31**

I nedan tabell redovisas det bokförda värdet på bolagets finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar samt övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fordringar på koncernföretag | 3 325 645 | 1 200 000 |
| Likvida medel | 64 225 | 16 611 |
| Summa finansiella tillgångar | 3 389 870 | 1 216 611 |

Finansiella skulder

Värderade till upplupet anskaffningsvärde

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut | 2 268 785 | 1 214 221 |
| Skulder till koncernföretag | 911 086 | 3 540 |
| Skulder till närstående företag | 189 882 | 0 |
| Summa finansiella skulder | 3 369 753 | 1 217 761 |

Värdering till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av de tre värderingsnivåerna baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Värdering enligt nivå 2 sker på marknadsmässiga grunder med hjälp av observerbara marknadspriser som finns tillgängliga vid varje bokslutstidpunkt. Bolagets samtliga finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 2.

Löptidsanalys finansiella skulder

Löptidsfördelning av samtliga kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till bolagets finansiella skulder redovisas nedan. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende bolagets finansiella skulder baserat på de vid årsbokslutet kontrakterade återstående löptiderna. Rörliga ränteflöden med framtida räntesättningsdagar baseras på de räntesatser som finns tillgängliga vid årsskiftet.

Löptidsanalys finansiella skulder 2019-12-31

| | Inom 3 mån | 3-12 mån | Mellan 1 år och 5 år | > 5 år | Summa |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|----------|------------------|
| (Tkr) | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 830 000 | 290 000 | 1 184 320 | - | 2 304 320 |
| Skulder till koncernföretag | 201 286 | 709 882 | - | - | 911 168 |
| Skulder till närstående bolag | 64 882 | 125 000 | - | - | 189 882 |
| Summa | 1 096 168 | 1 124 882 | 1 184 320 | 0 | 3 405 370 |

Löptidsanalys finansiella skulder 2018-12-31

| | Inom 3 mån | 3-12 mån | Mellan 1 år och 5 år | > 5 år | Summa |
|-----------------------------|----------------|------------------|----------------------------|----------|------------------|
| (Tkr) | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 815 000 | 400 000 | - | - | 1 215 000 |
| Skulder till koncernföretag | - | 911 086 | - | - | 911 086 |
| Summa | 815 000 | 1 311 086 | 0 | 0 | 2 126 086 |

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)
556068-1701

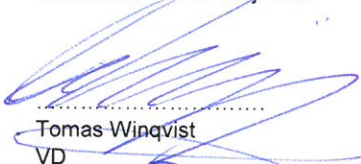
Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Pantförskrivna interna fordringar med tillhörande säkerhet i form av pantbrev i gäldenärens fastighet | 3 200 000 | 1 200 000 |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

Not 17 Händelser efter balansdagen

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 27 maj 2020



.....
Tomas Winqvist
VD

.....

Thomas Tranberg



.....

Tomas Hermansson
Ordförande



.....

Anneli Albäck

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28/5-2020

PricewaterhouseCoopers AB



.....

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Bonnier Fastigheter Finans (publ), org.nr 556068-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Bonnier Fastigheter Finans (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ).

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 28/5 2020

PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman
Auktoriserad revisor