

# Bokslutskommuniké 2020

## 2020 I KORTHET

- Bonnier Fastigheter levererar ett stabilt resultat för år 2020. Omsättningen ökar till 740 Mkr (712 Mkr) med ett driftnetto om 536 Mkr (516 Mkr).
- Positiva värdeförändringar på fastigheter (realiserade och orealiserade) uppgår till 679 Mkr (827 Mkr) vilket bidrar till ett resultat före skatt om 1 141 Mkr (1 242 Mkr).
- Bonnier Fastigheter har under året förvärvat det centralt belägna kvarteret Kvarngärdet 27:2, ”Cykelfabriken”, i Uppsala med en uthyrningsbar area om ca 23 300 kvm och två byggrätter. Fastigheten tillträdde 30 april 2020. Under året har även industrifastigheten Vanda 3 i Akalla avyttrats, en fastighet som ursprungligen byggdes som tryckeri för DN och Expressen. Fastigheten frånträdde den 15 december 2020.
- Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på egen projekt- och fastighetsutveckling. Under året har bland annat Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala – Munin NXT påbörjats. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i södra delen av city och väntas bli inflyttningsklart till sommaren 2022.
- Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt mycket god. De räntebärande skulderna uppgår vid årets utgång till 2 995 Mkr (3 448 Mkr) med en belåningsgrad om låga 21% (25%). Räntetäckningsgraden uppgår till 8,2 ggr (7,4 ggr).
- Förvaltningsfastigheternas marknadsvärde uppgår till 13 965 Mkr (13 604 Mkr) vid utgången av år 2020.
- Det egna kapitalet uppgår till 10 064 Mkr (9 222 Mkr) med en soliditet om 69% (66%).
- Totalavkastning enligt MSCI:s Svenskt Fastighetsindex (SFI) för år 2020 uppgår till 8,5% (10,6%).

- Under året nytecknades avtal om 7 388 kvm samt omförhandlades avtal om 26 413 kvm. Nettouthyrningen för året uppgår till 13,2 Mkr (21%). Av hyresintäkterna utgörs 16% (21%) av intäkter från företag inom Bonnierkoncernen.
- Verksamheten i HållBo AB, det joint venture som ägs tillsammans med ByggVesta, fortsätter enligt plan. Två ytterligare hyresfastigheter har förvärvats under året och HållBo AB äger nu totalt 307 lägenheter. Därtill har bolagets första gemensamma nybyggnadsprojekt startats, Barkarbystaden, omfattande totalt 260 lägenheter, där projektet beräknas färdigställt under våren/sommaren 2022.
- I oktober erhöll Bonnier Fastigheter det långsiktiga kreditbetyget ”BBB” från ratinginstitutet Nordic Credit Rating (”NCR”). Utsikterna bedöms som stabila. Det kortsiktiga betyget blev högsta möjliga N-1+.

## RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2020

*Verksamheten i Bonnier Fastigheter bedrivs i tre affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder och Service.*

### Intäkter

Totala intäkter för 2020 uppgick till 740 Mkr (712 Mkr) vilken är en ökning om 28 Mkr (+3,9%) jämfört med 2019. Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna till 702 Mkr (669 Mkr) samt intäkter från service och övrig verksamhet till 38 Mkr (43 Mkr).

### *Hyresintäkter*

Ökningen i hyresintäkter om 33 Mkr (+4,9%) jämfört med 2019 förklaras i huvudsak av nytecknade kontrakt, omförhandlingar, samt tillkommande hyra från fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 (”Cykelfabriken”).

I jämförbart bestånd (Cykelfabriken tillträdd 30 april 2020 och Vanda 3 frånträdd 15 december 2020 exkluderade) uppgick hyresintäkterna till 604 Mkr (590 Mkr), d.v.s. en ökning om 14 Mkr. Fastigheter ägda del av året svarade för 19 Mkr av den totala intäktsökningen.

Trots en mer avvaktande hyresmarknad sedan i mars till följd av corona-pandemin har nya avtal om 7 388 kvm tecknats samt avtal om 26 413 kvm omförhandlats under året. Bland nytecknade avtal kan nämnas Yoump och Jollyroom i Segmentet 1 (Kungens Kurva). Bland omförhandlade avtal kan Region Stockholm i Lokstallet 6 och Arbetsförmedlingen samt Telia i Kungsängen 15:1 nämnas.

Sinande kassaflöden kan innebära svårigheter att betala hyran och en tät dialog har förts med ett antal hyresgäster under året. Framför allt har restauranger haft det svårt att få sin verksamhet att gå ihop. I mitten av april fastställde regeringen förordningen om statligt stöd där hyresvärden kan erhålla stöd motsvarande 50 procent av den rabatt på det fasta hyresbeloppet som hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om för perioden 1 april till och med den 30 juni 2020. För Bonnier Fastigheters del uppgår kostnaden för lämnad rabatt ("hyresvärdens del") till 1,2 Mkr, vilket har belastat resultatet för år 2020. Resultatet har även belastats med 2,4 Mkr (0,6 Mkr) avseende konstaterade och befarade hyresförluster.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2020 till 95% (96%) (projekt-fastigheten Segmentet 1 inkluderad).

#### *Övriga intäkter*

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområdet Service (FM-verksamhet). Övriga intäkter uppgick till 38 Mkr (43 Mkr) där minskningen i intäkter är kopplad till corona-pandemin och i huvudsak förklaras av minskad intäkt från konferensverksamheten.

#### **Fastighetskostnader och övriga kostnader**

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för 2020 uppgick till -204 Mkr (-196 Mkr) vilket är en ökning om 8 Mkr (+4,1%) jämfört med 2019. Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -166 Mkr (-164 Mkr) samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -38 Mkr (-32 Mkr).

#### *Fastighetskostnader*

Totala fastighetskostnader uppgick till -166 Mkr (-164 Mkr), d.v.s. en kostnadsökning om 2 Mkr jämfört med 2019.

I jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till -140 Mkr (-144 Mkr), där kostnadsminskningen om 4 Mkr jämfört med föregående år i huvudsak förklaras av lägre kostnad för planerat underhåll och media, vilka balanserar den ökade kostnad för osäkra hyresfordringar som belastat resultatet för år 2020.

Fastighetskostnader avseende fastigheter ägda del av året uppgick till -26 Mkr (-20 Mkr), d.v.s. en ökning om -6 Mkr relaterade till Cykelfabriken.

#### *Övriga kostnader*

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområdena Service (FM-verksamhet) och Bostäder (under uppstart) och uppgick till -38 Mkr (-32 Mkr), inklusive lönekostnader.

## Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettet ökade med 3,9% och uppgick till 536 Mkr (516 Mkr).

För affärsområde Kommersiella Fastigheter ökade det koncernmässiga driftnettet med 6,1% och uppgick till 536 Mkr (505 Mkr). Överskottsgraden för förvaltningsfastigheterna uppgick till 74% (73%). För jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettet till 464 Mkr (446 Mkr). Överskottsgraden uppgick till 76% (74%).

För affärsområdena Service och Bostäder uppgick det koncernmässiga driftnettet till 0 Mkr (11 Mkr) för året.

## Resultat från andelar i Joint Venture

Affärsområde Bostäder bedrivs genom Bonnier Bostad AB, som sedan juli 2019 äger 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. Under 2020 har ytterligare två hyresfastigheter förvärvats och HållBo AB äger nu totalt 307 lägenheter.

Under året har även projektfastigheterna Barkarby 2:73 respektive Barkarby 2:61 förvärvats med tillträde per juni 2020 (mark). Projektet byggstartades i mars och består av 260 lägenheter där projektet beräknas färdigställt under våren/sommaren 2022.

Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i Bonnier Fastigheterkoncernen. Resultat från andelar i JV uppgick för året till 29 Mkr (6 Mkr).

Marknadsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo AB uppgick till 883 Mkr vid utgången av 2020. Bonnier Bostads andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 441,5 Mkr vid utgången av år 2020.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -54 Mkr (-58 Mkr) med finansiella intäkter uppgående till 1 Mkr (0 Mkr) och finansiella kostnader till -55 Mkr (-58 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.

## Värdoförändringar fastigheter samt resultat före skatt

Omvärdering av fastigheterna sker en gång per år (under tertial 3), då samtliga fastigheter värderas externt. Värdoförändringar fastigheter uppgick år 2020 till 679 Mkr (827 Mkr).

Resultatet före skatt uppgick 2020 till 1 141 Mkr (1 242 Mkr).

### Skatt samt resultat efter skatt

Under 2020 uppgick avsättning för skatt till -141 Mkr (-238 Mkr) och resultatet efter skatt till 1 000 Mkr (1 004 Mkr).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten, efter förändring i rörelsekapital, uppgick till 413 Mkr (481 Mkr). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 134 Mkr (-257 Mkr) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till -603 Mkr (169 Mkr). Total förändring i kassaflöde för året uppgick till -56 Mkr (55 Mkr).

### MARKNADSVÄRDE

Per 31 december 2020 äger Bonnier Fastigheter 15 fastigheter (15 fastigheter), vilka har värderats externt till ett bedömt marknadsvärde om 13 965 Mkr (13 604 Mkr). Under året har fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 förvärvats och tillträtts samt Vanda 3 avyttrats och frånträtts.

### PROJEKT- OCH FASTIGHETSUTVECKLING

Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under året har bland annat Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala – Munin NXT påbörjats där ett officiellt ”första spadtag” togs den 23 november 2020. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i södra delen av city och väntas bli inflyttningsklart till sommaren 2022.

Årets investeringar är framförallt koncentrerade till Kungsängen 15:1, Vanda 3, Lokstallet 7 samt Bulten 19.

Bonnier Fastigheter har markanvisningar i Värtahamnen för uppförande av tre fastigheter om totalt ca 80 000 kvm avsedda för kontor och handel. Planprocessen fortgår där detaljplanen för den norra delen, där två av fastigheterna ingår, antogs i stadsbyggnadsnämnden i december 2020. Detaljplanen kommer behandlas i exploateringsnämnden samt kommunfullmäktige för beslut under våren 2021.

Total investering i projekt- och fastighetsutveckling under året uppgick till 130 Mkr (160 Mkr).

### FINANSIERING

Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt mycket god, med en låg belåningsgrad och hög soliditet. Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 69% (66%), räntebärande skulder för 20% (24%) samt övriga skulder för 11% (10 %) vid utgången av året.

## Räntebärande skulder

Vid utgången av året uppgick räntebärande skulder till 2 995 Mkr (3 448 Mkr), bestående av bankfinansiering om 1 938 Mkr (2 138 Mkr), emitterade företagscertifikat om 475 Mkr (1 185 Mkr) samt kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans om 582 Mkr (125 Mkr). Avtalade krediter uppgick vid årets utgång till 2 350 Mkr (2 350 Mkr) där 2 350 Mkr (2 350 Mkr) var outnyttjad vid utgången av året.

Bonnier Fastigheter upprättade år 2018 ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 Mkr. Företagscertifikat emitteras med en kortare löptid än ett år och rullas vanligtvis vidare på sitt förfalldatum, men pandemins påverkan på marknaden har medfört att utestående certifikat under en period inte kunnat rullas vidare på förfalldag till konkurrenskraftiga priser. Under året har Bonnier Fastigheter istället erhållit kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans (närliggande bolag), som i sin tur haft en överskottslikviditet efter avyttring av Bonnier AB-koncernens TV-verksamhet.

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 21% (25%). Räntetäckningsgraden uppgick till 8,2 ggr (7,4 ggr).

## Ränte- och kapitalbindning

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. För att minska den ränterisk en rörlig ränta innebär kan ränteswapavtal ingås. Vid utgången av år 2020 var ränteswapavtal om totalt 650 Mkr (650 Mkr) ingångna.

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för derivatportföljen uppgick per 31 december 2020 till 5,1 år (6,1 år). Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen samt emitterade företagscertifikat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 1,2 år (1,3 år).

Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna (avtalade krediter) uppgick vid årets slut till 2,6 år (3,7 år). Av de räntebärande skulderna var per årsskiftet 1 058 Mkr (1 810 Mkr) att klassificera som kortfristiga då de förfaller under nästkommande år (år 2020 avses företagscertifikat, samt lån från AB Bonnier Finans).

## Rating

En extern rating har anskaffats via Nordic Credit Rating där betyget BBB har erhållits, vilket ger Bonnier Fastigheter möjlighet att emittera som ett bolag inom riskklass "Investment Grade". Utsikterna bedöms som stabila. Det kortsiktiga betyget blev högsta möjliga (N-1+).

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

## BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN – RESULTATRÄKNING

<b>(Mkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hyresintäkter	702	669	551	486	467
Övriga intäkter	38	43	40	37	30
<b>Totala intäkter</b>	<b>740</b>	<b>712</b>	<b>591</b>	<b>523</b>	<b>497</b>
<b>Fastighetskostnader och övriga kostnader</b>					
Driftkostnader	-69	-69	-66	-61	-58
Reparation och underhåll	-27	-28	-20	-19	-18
Fastighetsskatt	-48	-46	-36	-32	-29
Tomträttsavgälder	0	0	-9	-9	-9
Förvaltningskostnader	-60	-53	-54	-51	-50
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-204</b>	<b>-196</b>	<b>-185</b>	<b>-172</b>	<b>-164</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>536</b>	<b>516</b>	<b>406</b>	<b>351</b>	<b>333</b>
Central administration	-39	-40	-35	-29	-25
Resultat från andelar i Joint Ventures	29	6	0	0	0
Finansiella intäkter	1	0	1	1	7
Finansiella kostnader	-55	-58	-58	-65	-68
Kostnader avseende nyttjanderätter	-10	-9	0	0	0
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>462</b>	<b>415</b>	<b>314</b>	<b>258</b>	<b>247</b>
Värdeförändringar fastigheter	679	827	749	1 331	983
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 141</b>	<b>1 242</b>	<b>1 063</b>	<b>1 589</b>	<b>1 230</b>
Aktuell skatt	-16	-3	-21	-4	0
Uppskjuten skatt	-125	-235	-15	-355	-107
Skatt	-141	-238	-36	-359	-107
<b>Årets resultat</b>	<b>1 000</b>	<b>1 004</b>	<b>1 027</b>	<b>1 230</b>	<b>1 123</b>
Övrigt totalresultat	-8	0	11	25	27
<b>Årets totalresultat</b>	<b>992</b>	<b>1 004</b>	<b>1 038</b>	<b>1 255</b>	<b>1 150</b>

**BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN – SEGMENTSREDOVISNING**

År 2020 (Mkr)	Affärsområde			Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder		
Hysesintäkter	717	-	-	-	717
Övriga intäkter	0	48	-	3	51
<b>Delsumma - intäkter</b>	<b>717</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>768</b>
Avgår: intern försäljning	-15	-13	-	-	-28
<b>Totala intäkter</b>	<b>702</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>740</b>
<b>Fastighetskostnader och övriga kostnader</b>					
Driftkostnader	-69	-	-	-	-69
Reparation och underhåll	-27	-	-	-	-27
Fastighetsskatt	-48	-	-	-	-48
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	0
Förvaltningskostnader	-35	-48	-3	-2	-88
<b>Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-179</b>	<b>-48</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-232</b>
Avgår: intern försäljning	13	15	-	-	28
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-166</b>	<b>-33</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>	<b>-204</b>
<b>Driftnetto - inklusive intern försäljning</b>	<b>538</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>	<b>536</b>
<b>Driftnetto - koncernmässigt</b>	<b>536</b>	<b>2</b>	<b>-3</b>	<b>1</b>	<b>536</b>
Central administration	-	-	-	-39	-39
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	29	-	29
Finansnetto	-	-	-	-54	-54
Kostnader avseende nyttjanderätter	-10	-	-	-	-10
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>526</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>-92</b>	<b>462</b>
Värdeförändringar fastigheter	679	-	-	-	679
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 205</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>-92</b>	<b>1 141</b>



**BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN – SEGMENTSREDOVISNING**

År 2019 (Mkr)	Affärsområde			Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder		
Hysesintäkter	683	-	-	-	683
Övriga intäkter	0	53	-	2	55
<b>Delsumma - intäkter</b>	<b>683</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>738</b>
Avgår: intern försäljning	-14	-12	-	-	-26
<b>Totala intäkter</b>	<b>669</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>712</b>
<b>Fastighetskostnader och övriga kostnader</b>					
Driftkostnader	-69	-	-	-	-69
Reparation och underhåll	-28	-	-	-	-28
Fastighetsskatt	-46	-	-	-	-46
Tomträttsavgälder	0	-	-	-	0
Förvaltningskostnader	-33	-44	-	-2	-79
<b>Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-176</b>	<b>-44</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-222</b>
Avgår: intern försäljning	12	14	-	-	26
<b>Totala fastighetskostnader och övriga kostnader</b>	<b>-164</b>	<b>-30</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-196</b>
<b>Driftnetto - inklusive intern försäljning</b>	<b>507</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>516</b>
<b>Driftnetto - koncernmässigt</b>	<b>505</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>516</b>
Central administration	-	-	-	-40	-40
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	6	-	6
Finansnetto	-	-	-	-58	-58
Kostnader avseende nyttjanderätter	-9	-	-	-	-9
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>496</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>-98</b>	<b>415</b>
Värdeförändringar fastigheter	827	-	-	-	827
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 323</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>-98</b>	<b>1 242</b>

**BONNIER FASTIGHETERKONCERNEN – BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG**

<b>(Mkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Förvaltningsfastigheter	13 965	13 604	12 660	10 090	8 829
Pågående projektering	62	48	42	25	6
Nyttjanderättstillgång	7	62	0	0	0
Inventarier	2	2	2	1	1
Andelar i Joint Ventures	155	7	0	0	0
Andelar i bostadsrätter	4	4	3	3	3
Derivat	1	1	0	5	6
Övriga fordringar	332	177	62	131	67
Likvida medel	12	68	13	186	96
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 540</b>	<b>13 973</b>	<b>12 782</b>	<b>10 441</b>	<b>9 008</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital hänförlig till moderbolagets aktieägare	10 064	9 222	8 282	7 365	5 933
Övriga avsättningar	17	17	17	17	17
Uppskjuten skatteskuld	1 016	950	715	694	583
Räntebärande skulder	2 995	3 448	3 553	2 138	2 200
Derivat	24	15	14	34	67
Leasingskulder	8	61	0	0	0
Leverantörsskulder	51	38	46	50	47
Övriga skulder	365	222	155	143	161
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 540</b>	<b>13 973</b>	<b>12 782</b>	<b>10 441</b>	<b>9 008</b>

## BONNIERFASTIGHETERKONCERNEN – KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

(Mkr)	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>413</b>	<b>481</b>	<b>339</b>	<b>252</b>	<b>247</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv och avyttring av fastigheter	382	30	-1 599	131	0
Investeringar i fastigheter och projekt	-129	-159	-267	-171	-233
Förvärv av inventarier	-1	0	-1	-1	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-118	-127	0	0	0
Förändring av finansiella tillgångar	0	-1	0	0	13
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>134</b>	<b>-257</b>	<b>-1 867</b>	<b>-41</b>	<b>-221</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av räntebärande skulder	-453	-105	1 415	-62	62
Utdelning och inlösen	-150	-64	-60	-59	-55
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-603</b>	<b>-169</b>	<b>1 355</b>	<b>-121</b>	<b>7</b>
<b>Totalt kassaflöde</b>	<b>-56</b>	<b>55</b>	<b>-173</b>	<b>90</b>	<b>33</b>
<b>Ingående likvida medel</b>	<b>68</b>	<b>13</b>	<b>186</b>	<b>96</b>	<b>63</b>
<b>Utgående likvida medel</b>	<b>12</b>	<b>68</b>	<b>13</b>	<b>186</b>	<b>96</b>

## BONNIERFASTIGHETERKONCERNEN – FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

(Mkr)	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	Aktie-kapital	Säkrings-reserv	Balanserad vinst inkl årets res	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>8</b>	<b>-11</b>	<b>8 285</b>	<b>8 282</b>
Utdelning	-	-	-64	-64
Övrigt totalresultat	-	-	-	0
Årets resultat	-	-	1 004	1 004
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>8</b>	<b>-11</b>	<b>9 225</b>	<b>9 222</b>
Utdelning	-	-	-98	-98
Inlösen	-	-	-52	-52
Övrigt totalresultat	-	-8	-	-8
Årets resultat	-	-	1 000	1 000
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>8</b>	<b>-19</b>	<b>10 075</b>	<b>10 064</b>

**BONNIERFASTIGHETERKONCERNEN – NYCKELTAL I SAMMANDRAG**

<b>(Mkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Marknadsvärde fastigheter	13 965	13 604	12 660	10 090	8 829
Eget kapital	10 064	9 222	8 282	7 365	5 933
Net Debt	2 805	3 451	3 544	1 878	2 113
Överskottsgrad fastigheter	74%	73%	71%	70%	69%
Nettoinvesteringar	134	-257	-1 867	-41	-221
Ekonomisk uthyringsgrad, inkl projektfastigheter	95%	96%	95%	95%	92%
Direktavkastning fastigheter	3,8%	3,7%	3,2%	3,4%	3,7%
Totalavkastning (MSCI/SFI)	8,5%	10,6%	10,2%	19,3%	17,3%
Avkastning eget kapital (före skatt)	11,8%	14,2%	13,6%	23,9%	22,8%
Avkastning eget kapital (efter skatt)	10,4%	11,5%	13,1%	18,5%	20,8%
Belåningsgrad (LTV)	21%	25%	28%	21%	25%
Net Debt (exklusive derivat)	20%	25%	28%	19%	24%
MV-Net Debt (exklusive derivat)	11 160	10 153	9 116	8 212	6 716
Räntetäckningsgrad (ggr)	8,2	7,4	6,5	5,0	4,6
Soliditet	69%	66%	65%	71%	66%