

Bonnier Fastigheter-koncernen

Resultat- och balansräkning

Resultaträkning (Mkr)	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019
INTÄKTER					
SUMMA INTÄKTER	454,1	497,2	523,0	590,8	711,6
DRIFT					
Reparation och underhåll	-17,5	-17,2	-18,7	-19,3	-27,8
Hysesgästanpassningar	-1,1	-1,2	-0,7	-0,5	-0,3
Driftkostnader	-56,0	-57,9	-60,9	-65,7	-69,1
Förvaltningskostnader	-41,0	-43,9	-44,1	-47,0	-35,7
Fastighetsskatt	-30,0	-29,0	-31,7	-35,6	-46,4
SUMMA DRIFT	-145,6	-149,2	-156,1	-168,1	-179,3
DRIFTNETTO	308,5	348,0	366,9	422,7	532,3
Central administration	-20,1	-24,5	-25,8	-29,2	-30,5
Kostnadsförda projekt	-1,4	-0,7	0,0	-0,7	-3,1
Personalkostnader	-12,7	-15,2	-15,9	-16,3	-16,8
Avskrivningar	-0,3	-0,4	-0,5	-0,5	-2,6
Resultat från andelar i JV	0,0	0,0	0,0	0,0	5,5
RÖRELSERES FÖRE FINANSNETTO	274,0	307,2	324,7	376,0	484,8
Resultat från andelar i koncernföretag	2,7	6,5	0,7	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,3	0,2	1,4	1,4	0,4
Finansiella kostnader	-74,8	-67,5	-65,2	-58,1	-64,8
Finansnetto	-71,8	-60,8	-63,1	-56,7	-64,4
Värdeförändring finansiella instrument	0,0	0,0	-3,0	-5,5	-5,5
Effektivitetsmätning derivat	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0
RÖRELSERES FÖRE VÄRDEFÖRÄNDRING	202,2	246,4	258,6	313,7	414,9
Värdeförändring	805,8	983,4	1 330,8	748,8	826,8
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISP & SKATT	1 008,0	1 229,8	1 589,4	1 062,5	1 241,7
Skatter	-86,2	-106,9	-124,8	-35,1	-238,1
ÅRETS RESULTAT	921,8	1 122,9	1 464,6	1 027,4	1 003,6

Balansräkning (Operating Capital) (Mkr)	Utfall 2015-12	Utfall 2016-12	Utfall 2017-12	Utfall 2018-12	Utfall 2019-12
Förvaltningsfastigheter	7 618	8 829	10 090	12 660	13 604
Övriga anläggningstillgångar	1	7	26	44	50
Nyttjanderättstillgång (IFRS16)	0	0	0	0	62
Andelar i Joint Venture	0	0	0	0	7
Fordringar på Joint Venture	0	0	0	0	125
Delsumma - anläggningstillgångar	7 619	8 836	10 116	12 704	13 848
Externt rörelsekapital (working capital)	-161	-166	-158	-132	-211
Övriga finansiella (ej räntebärande) tillgångar	10	3	3	3	4
Operating Capital	7 468	8 673	9 961	12 575	13 641
Nettoskuld (Net Debt) exklusive derivat	2 083	2 113	1 878	3 544	3 451
Derivat - marknadsvärdering	95	61	29	14	14
Delsumma - nettoskuld	2 178	2 174	1 907	3 558	3 465
Uppskjuten skatt	451	566	689	735	954
Eget kapital	4 839	5 933	7 365	8 282	9 222
Finansiering av Operating Capital	7 468	8 673	9 961	12 575	13 641

Kommentar:

IFRS 16 Leasingavtal tillämpas från och med räkenskapsår 2019.

Bonnier Fastigheter-koncernen

Kassaflöde och nyckeltal

Kassaflöde (Mkr)	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019
Rörelseresultat (EBIT)	274	307	325	377	485
Återläggning avskrivningar	0	0	0	0	3
Justering IFRS16 - betald hyra	0	0	0	0	-9
Övriga poster - ej Net Debt påverkande	-2	-5	-3	-6	-6
Internt tillförda medel	272	302	322	371	473
Förändring i rörelsekapital (working capital)	3	5	76	-26	79
	275	307	398	345	552
Finansnetto	-72	-61	-63	-57	-57
Free Cash Flow - före investeringar och skatt	203	246	335	288	495
Investeringar i befintliga fastigheter	-256	-234	-172	-268	-160
Investeringar i och utlåning till Joint Venture	0	0	0	0	-127
Förvärv (aktier, andelar, fastigheter)	0	0	0	-1 599	0
Avyttring (aktier, andelar, fastigheter)	6	13	131	0	30
	-250	-221	-41	-1 867	-257
Free Cash Flow - före koncernbidrag och skatt	-47	25	294	-1 579	237
Justering IFRS16 - ingående balans	0	0	0	0	-63
Påverkan nettoskuld - förvärv och avyttring	0	0	0	-23	3
Utdelning	0	-55	-59	-60	-64
Betald skatt	0	0	0	-4	-20
Förändring av nettoskuld (Net Debt)	-47	-30	235	-1 666	93

Nyckeltal (Mkr) - IFRS	Utfall 2015	Utfall 2016	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019
Marknadsvärde fastigheter	7 618	8 829	10 090	12 660	13 604
Eget kapital	4 839	5 933	7 365	8 282	9 222
Net Debt	2 083	2 113	1 878	3 544	3 451
Överskottsgrad fastigheter	68%	69%	70%	71%	73%
Nettoinvesteringar	-250	-221	-41	-1 867	-257
Ekonomisk uthyrningsgrad inkl projektfastigheter	89%	92%	95%	95%	96%
Direktavkastning fastigheter (%)	3,8%	3,7%	3,4%	3,2%	3,7%
Avkastning eget kapital (%) (före skatt)	20,8%	20,7%	21,6%	12,8%	13,5%
Avkastning eget kapital (%) (efter skatt)	19,0%	18,9%	19,9%	12,4%	10,9%
Belåningsgrad (LTV)	28%	25%	21%	28%	25%
Net Debt (%) (exklusive derivat)	27%	24%	19%	28%	25%
MV-Net Debt (exklusive derivat)	5 535	6 716	8 212	9 116	10 153
Räntetäckningsgrad (ggr)	3,7	4,6	5,0	6,5	7,5
Soliditet	62%	66%	71%	65%	66%
Free Cash Flow - före inv och skatt	203	246	335	288	495
Free Cash Flow - efter inv (exkl transaktioner)	-53	12	163	20	208
Balansomslutning	7 767	9 008	10 441	12 782	13 973

Definitioner

Avkastning eget kapital

Resultat före skatt i förhållande till eget kapital vid periodens utgång.

Belåningsgrad (LTV)

Extern belåning i förhållande till marknadsvärde.

Direktavkastning

Driftnetto (inklusive kostnader för fastighetsadministration) i förhållande till marknadsvärde.

EBIT

Resultat före finansiella poster och skatt.

EBITDA

Resultat före finansiella poster, skatt, avskrivningar och amorteringar (goodwill).

Ekonomisk uthyrningsgrad

Faktiska hyresintäkter i förhållande till faktiska hyresintäkter plus vakanshyra (redovisningshyra).

Genomsnittlig ränta

Totala räntekostnader (inklusive swapräntor och commitment fees men exklusive arrangement fees) i förhållande till totala lån.

Marknadsvärde

Utgörs vid respektive årsskifte av externt bedömt marknadsvärde.

Utgörs löpande under året av ingående externt bedömt marknadsvärde plus årets investeringar.

Nettoinvesteringar

Investeringar plus förvärv minus avyttringar under perioden.

Nettoskuld (Net Debt)

Räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar (likvida medel).

Nettouthyrning

Ny normaliserad hyra (kallhyra minus hyresrabatter utslaget på hyrestiden) minus tidigare hyra. Beräknad för nästa hyresår.

Net Debt %

Nettoskuld i förhållande till marknadsvärde.

"Rabatt 6,5%" – rapporter före 2018-12-31

Beräknad som 6,5% på skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde på fastigheter. Ska avspegla den rabatt för uppskjuten skatt som kan uppkomma vid en fastighetsförsäljning genom avyttring av aktier i dotterbolag.

Principen övergiven från bokslutsrapport 2018-12-31.

Realiserad värdeförändring fastigheter

Resultat av intäkter för periodens försäljning av fastigheter efter avdrag för fastigheternas bedömda marknadsvärde vid närmast föregående externa värdering.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster (försäljningar exkluderade) plus finansiella kostnader och avskrivning i relation till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Totalavkastning fastigheter (MSCI)

Årets förändring av marknadsvärde (UB-IB) minus årets investeringar plus årets försäljningar plus årets driftnetto, i förhållande till årets ingående marknadsvärde plus årets investeringar.

Överskottsgrad (fastighetsbolag)

Driftnetto i förhållande till hyresintäkter.

