



Bonnier Fastigheter

Delårsrapport januari – augusti 2021



Bonnier Fastigheter AB

Perioden i korthet – finansiellt

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari–augusti 2020 och för balansposter per 31 december 2020 om inte annat anges.

- Intäkterna för perioden januari till augusti uppgick till 449 mkr (490 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 435 mkr (425 mkr).
- Driftnettot uppgick till 328 mkr (361 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick driftnettot till 321 mkr (318 mkr).
- Överskottsgraden (kommersiella fastigheter) uppgick till 76% (76%).
- Finansnettot uppgick till -30 mkr (-36 mkr).
- Resultat före värdeförändring och skatt uppgick till 272 mkr (297 mkr).
- Realiserad värdeförändring uppgick till 2 mkr (0 mkr). Omvärdering sker en gång per år (värdetidpunkt 31 december) varför ingen orealiserad värdeförändring redovisas för perioden.
- Avsättning för skatt (uppskjuten skatt och aktuell skatt) sker vid respektive årsskifte. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 274 mkr (297 mkr).
- Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna vid periodens utgång uppgick till 14,1 mdr (14,0 mdr) (avser marknadsvärde per årsskiftet med tillägg för under perioden nedlagda capex).
- De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 3 173 mkr (2 995 mkr).
- Det egna kapitalet uppgick till 10 245 mkr (10 064 mkr) vid periodens utgång, med en soliditet om 69% (69%).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 180 mkr (373 mkr), kassaflöde från investeringsverksamheten till -156 mkr (-853 mkr) samt kassaflöde från finansieringsverksamheten till 90 mkr (425 mkr).

Hysesintäkter

449 mkr

Jan-aug 2020: 490 mkr

Driftnetto

328 mkr

Jan-aug 2020: 361 mkr

Överskottsgrad

76 %

Jan-aug 2020: 76%

Uthyrningsgrad

93 %

Jan-aug 2020: 96%

Perioden i korthet - verksamheten

Kommersiell förvaltning

Under perioden januari till augusti har avtal om 17 007 kvm (6 983 kvm) nytecknats samt avtal om 4 621 kvm omförhandlats (19 738 kvm). Av periodens nyuthyrning avser 2 441 kvm (0 kvm) nyuthyrning i projektfastigheter.

Påverkan av corona-pandemin på periodens resultat har varit begränsad och relaterar främst till en avmattning i uthyrningen.

Produktion av Munin NXT, Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala, fortgår enligt plan. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i södra delen av city. Avtal avseende fyra av sex plan har under perioden tecknats med Länsförsäkringar i Uppsala AB.

Bonnier Fastigheters projekt Portalen och Pirhuset ingår i den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Detaljplanen godkändes på ett extrainsatt möte av kommunfullmäktige den 28 juni 2021 och exploateringsavtal har tecknats. Detaljplanen har överklagats till Mark- och Miljödömsstolen av "Djurgårdsstadens och Lilla Värtans miljöförening". Beslut förväntas innan årsskiftet.

Inga fastigheter har tillträtts eller frånträtts under perioden. Motsvarande period föregående år tillträdde fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken") (tillträde 2020-04-30).

Avtal om förvärv av fastigheten Tobaksmonopolet 4 på Södermalm har tecknats under perioden, med tillträde 2021-09-30.

Bostad

HållBo AB, det joint venture som ägs tillsammans med ByggVesta, har under perioden tillträtt fastigheten Teodoliten (Farsta, 46 lägenheter) (tillträde juni 2021).

Invest

Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate har bildat det samägda bolaget Hemmaplan, vilken ska investera i och utveckla centrumfastigheter tillsammans med kringliggande fastigheter i storstadsområden.

Hemmaplans första förvärv är ett joint venture med Fastighets AB Trianon. Avtal om förvärv har tecknats 2021-07-05, där Hemmaplan förvärvar 50% av Rosengård Centrum i Malmö med tillträde 2021-09-01.

Finans

Bonnier Fastigheter har via sitt dotterbolag AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) i början av maj emitterat sin första gröna obligation om 1 000 mkr, vilken har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Banklån om 500 mkr har i samband med detta återbetalats.

- I ett jämförbart bestånd har Kvarngärdet 27:2 AB ("Cykelfabriken") förvärvat 2020-04-30 samt Vanda 3 avyttrats 2020-12-15 exkluderats.

Bonnier Fastigheter AB - nyckeltal



BELOPP I MKR	2021 Maj-Aug	2020 Maj-Aug	2021 Jan-Aug	2020 Jan-Aug	2020 Jan-Dec
Intäkter	226	247	449	490	740
Driftnetto	167	183	328	361	536
Resultat före värdetförändring och skatt	136	149	272	297	462
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	2	-	2	-	679
Resultat efter skatt	138	149	274	297	1 000
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	14 071	14 378	14 071	14 378	13 965
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (50%)	507	414	507	414	442
Extern finansiering	3 173	3 873	3 173	3 873	2 995
Nettoskuld	2 884	3 913	2 884	3 913	2 825
Överskottsgrad (kommersiella fastigheter) %	77%	76%	76%	76%	74%
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	93%	96%	93%	96%	95%
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	132	148	256	291	425
Investeringar i egna fastigheter och bolag	-77	-53	-119	-93	-107
Förvärv/avyttring av fastigheter via bolag	-	-	-	-676	359
Soliditet %	69%	64%	69%	64%	69%
Belåningsgrad %	23%	27%	23%	27%	21%
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,3	7,4	8,6	8,2	8,1
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	86%	79%	86%	79%	79%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	74%	62%	74%	62%	62%

Fastighetsvärde

14,1 mdr

Dec 2020: 14,0 mdr

Antal fastigheter

15 st

Dec 2020: 15 st

Belåningsgrad

23 %

Dec 2020: 21%

Soliditet

69 %

Dec 2020: 69%

Räntetäcknings-
grad

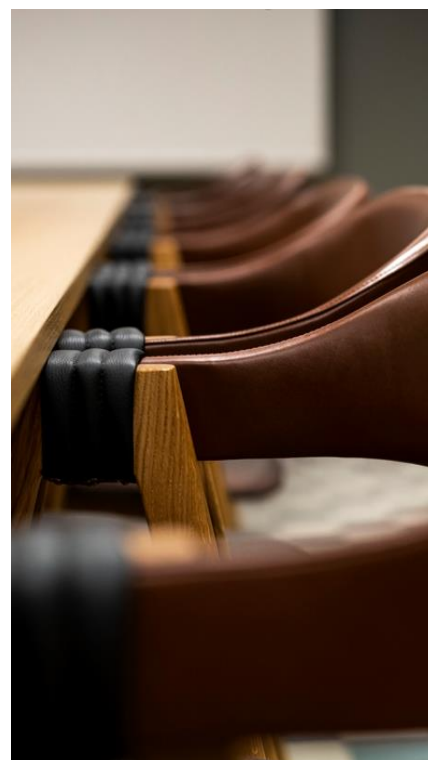
8,6 ggr

Jan-aug 2020: 8,2 ggr

% av beståndet
miljöcertifierade

86 %

Dec 2020: 86%



Kort om Bonnier Fastigheter AB

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.

Bonnier Fastigheters verksamhet bedrivs för närvarande i fyra affärsområden:

Kommersiella fastigheter

Aktivt förvalta, förädla och utveckla kommersiella fastigheter och projekt med fokus på kontor för att öka kassaflödena och därmed öka värdet av fastighetsportföljen.

Bostäder

Aktivt förvalta, förädla och utveckla bostadsfastigheter och projekt med fokus på hyresrätter för att öka kassaflödena och därmed öka värdet av fastighetsportföljen.

Service

Erbjuda service till våra kommersiella hyresgäster och koncernbolag för att skapa mervärde för våra kunder.

Invest

Investera indirekt i fastighetsbolag. Ett komplement till övriga kärnverksamheter för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital.

Merparten av koncernens helägda fastigheter är belägna i Stockholms innerstad och i Uppsala. 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 förvaltarens 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 förvaltarens namn och utveckla det hållbara samhället.

Affärsidé

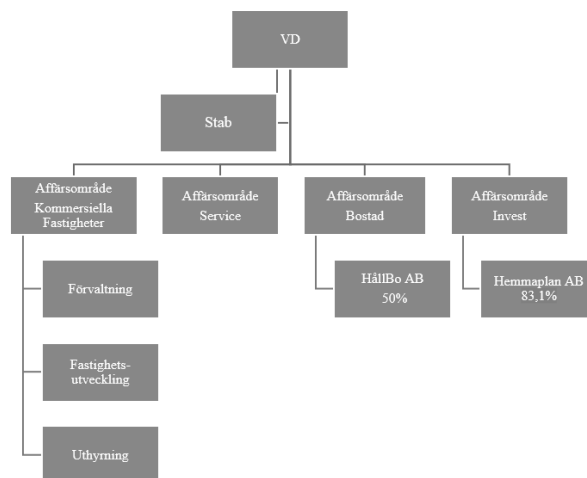
Vi ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter.

Mål

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

Varumärkeslöfte

Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.



NYCKELTAL	2021-08-31	2020-12-31
Antal fastigheter	15	15
Yta (LOA/BOA exklusive garage (tkvm)	204	204
Marknadsvärde fastigheter (mdr)	14,1	14,0
Andel miljöcertifierade fastigheter (%)	86	79
Nöjd-kund-index (NKI)	79	79
Antal anställda	67	66
Engagemangsindex medarbetare (EM)	86	86

86

Engagemangsindex
medarbetare

79

Fastighetsbarometern,
NKI

67

Antal anställda

11,8 %

Totalavkastning SFI
(snitt 10 år)



VD-ord

Pandemin fortsatte att påverka samhället i inledningen av 2021 men i takt med att vaccineringen ökade och samhället öppnat upp började också företagen att planera för tiden efter Covid. Aktiviteten på hyresmarknaden har varit hög och vi har gjort flera viktiga och roliga uthyrningar vilket visar att vi är rätt positionerade på marknaden med attraktiva fastigheter i efterfrågade lägen.

Bonnier Fastigheter fortsätter att utvecklas positivt och pandemins effekter på resultatet är begränsade under perioden. En mycket stark finansiell ställning, en väldiversifierad kundbas och en attraktiv fastighetsportfölj skapar en stabil position med fortsatt goda möjligheter för lönsam tillväxt.

Periodens resultat uppgår till 274 mkr och hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökar med 3% jämfört med samma period föregående år. Vi ser en positiv nettouthyrning och hyrorna i nytecknade och omförhandlade avtal ökar med 24%. Fastighetsvärdet uppgår efter perioden till 14,1 mdkr med en stabil överskottsgrad på 76%.

Vi har stort fokus på hållbarhet och genom vår långsiktighet skapar vi förutsättningar för att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. Grön finansiering är ett viktigt verktyg i utvecklingen av hållbara fastigheter och i maj emitterade vi vår första gröna obligation som noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Kreditmarknadens förtroende och vårt stabila resultat gör Bonnier Fastigheter till ett attraktivt investeringsobjekt på finansmarknaden och obligationen mottogs väl av marknaden med 20 svenska och internationella investerare som deltog i transaktionen.

Under pandemin har frågetecknen kring kontorets framtid varit många. Vi ser nu tydliga tecken på att kontoret även framöver kommer att vara viktigt för att skapa starka varumärken, gemenskap och lojalitet. Digitalisering, hybrid och flexibilitet är de nya ledstjärnorna och allt kommer naturligtvis inte att återgå till hur det var innan pandemin. En nära dialog och ett tätt samarbete med våra hyresgäster är viktigare än någonsin för att hitta lösningar som skapar förutsättningar för möten och kreativitet.

Hyresmarknaden för kontor i Stockholm har tagit fart och vakanserna för hela Stockholm faller för första gången sedan kv1 2019 samtidigt som primehyrorna i CBD som gick ner under pandemin nu har börjat återhämta sig. Även i Uppsala har intresset varit stort för våra fastigheter vilket resulterat i flera lyckade avtal. Länsförsäkringar Uppsala sökte ett nytt huvudkontor för att knyta samman medarbetarna, kulturen och varumärket och valet föll på vårt nya kontorshus Munin NXT som färdigställs till sommaren 2022. Ett annat exempel är det snabbväxande bolaget Olink Proteomics som valt att förlägga sitt globala huvudkontor i Cykelfabriken som vi förvärvat 2020.

Transaktionsmarknaden för kommersiella fastigheter och bostäder har varit fortsatt stark under perioden och marknadsanalytikerna, liksom jag, tror på en fortsatt stark marknad för kontors- och bostadsfastigheter i attraktiva lägen. Efter periodens utgång har Beskowhuset på Södermalm i Stockholm tillträtts.

Detaljplanen för Värtahamnens norra del där våra projekt Portalen (ca 13 200 kvm) och Pirhuset (ca 40 000 kvm) ingår godkändes av kommunfullmäktige den 28 juni. Detaljplanen har överklagats till Mark- och Miljödömsstolen där beslut förväntas innan årsskiftet.



Affärsområde Bostad som startade 2019 fortsätter att utvecklas enligt plan. HållBo som är det JV-bolag som vi driver tillsammans med ByggVesta har under perioden förvärvat fastigheten Teodoliten (46 lgh) i Farsta och har i dagsläget 353 lägenheter i förvaltning. Två nya projekt har påbörjats i Malmö och bolaget har för närvarande fyra projekt med totalt 489 lägenheter under produktion och en projektportfölj på ytterligare ca 1 400 lägenheter.

Verksamheten i affärsområde Service är under perioden fortsatt starkt påverkad av pandemin då i princip all konferensverksamhet upphört och efterfrågan på övriga tjänster varit låg då våra hyresgäster huvudsakligen arbetat på distans. Vi ser dock verksamheten som en strategisk och viktig komponent i vårt helhetserbudande till våra kommersiella hyresgäster och har efter sommaren sett en tydlig ökning i efterfrågan på service och konferenser.

Under perioden har det nya affärsområdet Invest etablerats med ett uppdrag att investera indirekt i fastighetsbolag som ett komplement till övriga kärnverksamheter för att öka riskspridningen och avkastningen på eget kapital. Bolaget Hemmaplan har bildats tillsammans med Brunswick Real Estate i syfte att investera i och utveckla centrumfastigheter i storstadsområden. Efter periodens utgång har 50% av Rosengårds centrum förvärvats av Hemmaplan. Inom ramen för det nya affärsområdet har vi även förvärvat 11,4 procent av Eastnine AB (publ). Aktierna tillträdde den 8: oktober.

Bonnier Fastigheter har en stark balansräkning, engagerade medarbetare, en stabil hyresgästbas och ett mycket attraktivt fastighetsbestånd i bra lägen med spännande utvecklingsmöjligheter. Vi är med andra ord väl positionerade för fortsatt lönsam tillväxt genom förvärv, projektutveckling och investeringar.

Jag vill avslutningsvis tacka alla våra medarbetare för det stora engagemang och den lyhördhet för kundernas behov ni dagligen visar vilket i kombination med er drivkraft skapar vår framgång.

Jag ser med tillförsikt fram emot det tredje tertialet 2021.

Stockholm i oktober 2021

Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling

Januari – augusti 2021

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för perioden januari-augusti 2020 och för balansposter per 31 december 2020 om inte annat anges.

Intäkter

Totala intäkter för perioden januari till augusti uppgick till 449 mkr (490 mkr). Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna till 426 mkr (466 mkr) samt intäkter från service och övrig verksamhet till 23 mkr (24 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 435 mkr (425 mkr).

Hyresintäkter

Minskningen i hyresintäkter om 40 mkr (-9%) jämfört med motsvarande period föregående år relaterar i huvudsak till Vanda 3, vilken avyttrades i slutet av år 2020.

I ett jämförbart bestånd (exklusive Vanda 3 avyttrad 2020-12-15 samt "Cykelfabriken" förvärvad 2020-04-30) uppgick hyresintäkterna till 412 mkr (401 mkr), dvs en intäktsökning om ca 3% främst förklarad av högre bruttohyror och minskad vakans.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 augusti till 93% (96%) (projektfastigheten Segmentet 1 inkluderad). Att den ekonomiska uthyrningsgraden minskat förklaras i huvudsak av ökad vakans i "Cykelfabriken" där ytor som varit under ombyggnation klassificerats som uthyrningsbara från år 2021.

Under perioden januari till augusti har avtal om 17 007 kvm (6 983 kvm) nytecknats samt avtal om 4 621 kvm omförhandlats (19 738 kvm). Av periodens nyuthyrning avser 2 441 kvm (0 kvm) nyuthyrning i projektfastigheter (Länsförsäkringar i Munin NXT med tillträde andra halvåret 2022). Nyteckande avtal inkluderar uthyrning av 7 400 kvm, en hel fastighet, i Cykelfabriken i Uppsala till det globala företaget Olink Proteomics, med tillträde i början av år 2023.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområde Service (FM-verksamhet). Övriga intäkter uppgick till 23 mkr (24 mkr) där intäkterna för perioden liksom för motsvarande period föregående år är negativt påverkade av corona-pandemin (minskad merförsäljning, uteblivna intäkter från konferensverksamheten).

Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -121 mkr (-129 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -114 mkr (-107 mkr).

Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -95 mkr (-109 mkr) samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -26 mkr (-20 mkr).

Fastighetskostnader

Minskningen i fastighetskostnader om 14 mkr relaterar i huvudsak till Vanda 3 (se kommentar ovan).

I ett jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till -88 mkr (-87 mkr), d.v.s. låg i stort på samma nivå som motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna inkluderar en reservation för osäkra hyresfordringar om -5 mkr (-5 mkr) där merparten relaterar till restauranger.

Övriga kostnader

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområde Service (FM-verksamhet) samt till affärsområde Bostäder. Kostnader relaterade till service och övrig verksamhet (inklusive lönekostnader) uppgick till -26 mkr (-20 mkr) där ökningen i huvudsak relaterar till lönekostnader.

Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettot för perioden minskade med 9% och uppgick till 328 mkr (361 mkr). I ett jämförbart bestånd ökade det koncernmässiga driftnettot med 1% och uppgick till 321 mkr (318 mkr).

För affärsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettot till 331 mkr (358 mkr). Överskottsgraden uppgick till 76% (76%). I ett jämförbart bestånd ökade det koncernmässiga driftnettot med 3% och uppgick till 324 mkr (314 mkr).

För service och övrig verksamhet uppgick det koncernmässiga driftnettot till -3 mkr (3 mkr) för perioden.

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. Kostnad för central administration uppgick till -30 mkr (-27 mkr) för perioden där den ökade kostnaden i huvudsak förklaras av ökat antal anställda inom Bonnier Fastigheter AB.

Resultat från andelar i Joint Ventures

Bonnier Bostad AB äger sedan juli 2019 ett 50/50 joint venture, HållBo AB, tillsammans med ByggVesta. Vid utgången av perioden ägde HållBo AB fyra färdigställda hyresfastigheter, att jämföra med en hyresfastighet motsvarande period föregående år. Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 6 mkr (5 mkr) för perioden. (Se avsnitt Bostad för mer info.)

Finansnetto

Finansnettot för perioden januari till augusti uppgick till -30 mkr (-36 mkr) med finansiella intäkter uppgående till 5 mkr (1 mkr) och finansiella kostnader till -35 mkr (-37 mkr).

De finansiella intäkterna avser i huvudsak ränteintäkt på ett vendor loan relaterat till avyttringen av Vanda 3. De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Minskningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras i huvudsak av lägre genomsnittlig belåning efter avyttringen av Vanda 3 i slutet av år 2020.

Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -2 mkr (-6 mkr) för perioden, och avser poster relaterade till leasingavtal (avskrivningar, räntekomponent, kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde). Minskningen i kostnader relaterar till Vanda 3 (tomträtt), avyttrad i slutet av år 2020.

Realiserad och orealiserad värdeförändring samt resultat före skatt

Realiserad värdeförändring om 2 mkr (0 mkr) avser slutlig avräkning av Vanda 3, avyttrad december 2020. Orealiserad värdeförändring på fastigheterna redovisas enbart vid utgången av respektive år, då samtliga fastigheter värderas externt (värdetidpunkt 31 december).

Resultatet före skatt för perioden uppgick till 274 mkr (297 mkr).

Skatt samt resultat efter skatt

Avsättning för skatt (uppskjuten skatt och aktuell skatt) sker på årets resultat (helår). Ingen avsättning har gjorts för perioden.

Resultatet efter skatt uppgick för perioden till 274 mkr (297 mkr).

Resultaträkning - koncernen

Belopp i MKR	2021 Maj-Aug	2020 Maj-Aug	2021 Jan-Aug	2020 Jan-Aug	2020 Jan-Dec
Intäkter					
Hyresintäkter	214	235	426	466	702
Övriga intäkter	12	12	23	24	38
Totala intäkter	226	247	449	490	740
Fastighetskostnader och övriga kostnader					
Driftkostnader	-18	-21	-40	-45	-69
Reparation och underhåll	-6	-7	-9	-13	-27
Fastighetsskatt	-16	-17	-31	-32	-48
Förvaltningskostnader	-19	-19	-41	-39	-60
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-59	-64	-121	-129	-204
Driftnetto	167	183	328	361	536
Central administration	-15	-14	-30	-27	-39
Resultat från andelar i Joint Ventures	3	3	6	5	29
Finansiella intäkter	3	1	5	1	1
Finansiella kostnader	-21	-21	-35	-37	-55
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-3	-2	-6	-10
Resultat före värdeförändringar och skatt	136	149	272	297	462
Värdeförändringar fastigheter	2	-	2	-	679
Resultat före skatt	138	149	274	297	1 141
Aktuell skatt	-	-	-	-	-16
Uppskjuten skatt	-	-	-	-	-125
PERIODENS RESULTAT	138	149	274	297	1 000
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	138	149	274	297	1 000

Rapport över totalresultatet - koncernen

Belopp i MKR	2021 Maj-Aug	2020 Maj-Aug	2021 Jan-Aug	2020 Jan-Aug	2020 Jan-Dec
Periodens resultat	138	149	274	297	1 000
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat:</i>					
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	-15	-	-6	-10	-10
Skatt hänförligt till förändringar under perioden	3	-	1	2	2
<i>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</i>	<i>-12</i>	<i>-</i>	<i>-5</i>	<i>-8</i>	<i>-8</i>
PERIODENS TOTALRESULTAT	126	149	269	289	992
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	126	149	269	289	992

Segmentsredovisning - koncernen

2021-08

Belopp i MKR	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Hysesintäkter	433	-	-	-	-	433
Övriga intäkter	0	30	-	-	1	31
Delsumma - intäkter	433	30	0	0	1	464
Avgår: intern försäljning	-7	-8	-	-	-	-15
Totala intäkter	426	22	0	0	1	449
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-40	-	-	-	-	-40
Reparation och underhåll	-9	-	-	-	-	-9
Fastighetsskatt	-31	-	-	-	-	-31
Tomträttsavgälder	-	-	-	-	-	0
Förvaltningskostnader	-23	-29	-2	-	-2	-56
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-103	-29	-2	0	-2	-136
Avgår: intern försäljning	8	7	-	-	-	15
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-95	-22	-2	0	-2	-121
Driftnetto - inklusive intern försäljning	330	1	-2	0	-1	328
Driftnetto - koncernmässigt	331	0	-2	0	-1	328
Central administration	-	-	-	-	-30	-30
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	6	-	-	6
Finansnetto	-	-	-	-	-30	-30
Kostnader avseende nyttjanderätter	-2	-	-	-	-	-2
Resultat före värdeförändringar och skatt	329	0	4	0	-61	272
Värdeförändringar fastigheter	2	-	-	-	-	2
Resultat före skatt	331	0	4	0	-61	274

2020-08

Belopp i MKR	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Hysesintäkter	476	-	-	-	-	476
Övriga intäkter	1	30	-	-	1	32
Delsumma - intäkter	477	30	0	0	1	508
Avgår: intern försäljning	-10	-8	-	-	-	-18
Totala intäkter	467	22	0	0	1	490
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-45	-	-	-	-	-45
Reparation och underhåll	-13	-	-	-	-	-13
Fastighetsskatt	-32	-	-	-	-	-32
Förvaltningskostnader	-27	-29	-2	-	1	-57
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-117	-29	-2	0	1	-147
Avgår: intern försäljning	8	10	-	-	-	18
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-109	-19	-2	0	1	-129
Driftnetto - inklusive intern försäljning	360	1	-2	0	2	361
Driftnetto - koncernmässigt	358	3	-2	0	2	361
Central administration	-	-	-	-	-27	-27
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	5	-	-	5
Finansnetto	-	-	-	-	-36	-36
Kostnader avseende nyttjanderätter	-6	-	-	-	-	-6
Resultat före värdeförändringar och skatt	352	3	3	0	-61	297
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-	0
Resultat före skatt	352	3	3	0	-61	297

Balansräkning i sammandrag - koncernen

Belopp i MKR	2021-08-31	2020-08-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 071	14 378	13 965
Pågående projektering	74	56	62
Nyttjanderättstillgång	5	61	7
Inventarier	2	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	14 152	14 497	14 036
Andelar i bostadsrätter	4	4	4
Andelar i Joint Ventures	234	131	155
Summa finansiella anläggningstillgångar	238	135	159
Summa anläggningstillgångar	14 390	14 632	14 195
Omsättningstillgångar	319	142	333
Likvida medel	126	13	12
Summa omsättningstillgångar	445	155	345
SUMMA TILLGÅNGAR	14 835	14 787	14 540

Belopp i MKR	2021-08-31	2020-08-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	-23	-20	-19
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	10 260	9 425	10 075
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 245	9 413	10 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 442	2 394	1 943
Långfristiga leasingskulder	2	60	5
Derivat	29	25	24
Övriga långfristiga skulder	44	38	40
Uppskjuten skatteskuld	1 015	948	1 016
Summa långfristiga skulder	3 532	3 465	3 028
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	200	600	475
Skulder till koncernbolag	535	885	583
Övriga kortfristiga skulder	323	326	390
Summa kortfristiga skulder	1 058	1 909	1 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 835	14 787	14 540

Förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i MKR	2021 Maj-Aug	2020 Maj-Aug	2021 Jan-Aug	2020 Jan-Aug	2020 Jan-Dec
Vid periodens början	10 119	9 362	10 064	9 222	9 222
Periodens resultat	138	149	274	297	1 000
Övrigt totalresultat	-12	0	-5	-8	-8
Summa totalresultat	126	149	269	289	992
Utdelning	-	-98	-88	-98	-98
Inlösen av aktier moderbolagets ägare	-	-	-	-	-52
Summa transaktioner med aktieägare	0	-98	-88	-98	-150
Vid periodens slut	10 245	9 413	10 245	9 413	10 064
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 245	9 413	10 245	9 413	10 064

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

Belopp i MKR	2021 Maj-Aug	2020 Maj-Aug	2021 Jan-Aug	2020 Jan-Aug	2020 Jan-Dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före värdeförändringar och skatt	136	149	272	297	462
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande)	-3	-1	-6	-3	-34
Betald / erhållen skatt	-1	0	-10	-3	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	132	148	256	291	425
Förändringar i rörelsekapital	-144	-71	-76	82	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12	77	180	373	378
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-	-	-676	-676
Avyttring av fastigheter via bolag	-	-	-	-	1 035
Investeringar i egna fastigheter	-71	-50	-106	-85	-93
Projekteringskostnader	-6	-3	-13	-8	-14
Förvärv av inventarier	-	-	-	-	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-37	-84	-37	-84	-84
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-114	-137	-156	-853	167
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av / amortering av räntebärande skulder - externa	600	-749	225	-335	-844
Upptagande av / amortering av räntebärande skulder - närstående	-349	760	-47	760	393
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare	-	-	-	-	-52
Utdelning	-	-	-88	-	-98
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	251	11	90	425	-601
Periodens kassaflöde	125	-49	114	-55	-56
Likvida medel vid periodens ingång	1	62	12	68	68
Likvida medel vid periodens slut	126	13	126	13	12

Fastighetsinnehav och fastighetsvärde

Fastighetsinnehav

Bonnier Fastigheter äger vid utgången av perioden 15 fastigheter belägna i centrala Stockholm och Uppsala. 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 framöver är Bonnier Fastigheters primära fokus, men även andra fastighetstyper kan ingå i beståndet. Långsiktigt eftersträvas en fastighetsportfölj med 75% kommersiella fastigheter och 25% hyresbostäder.

Förvaltningsfastigheter – verkligt värde

Enligt gällande värderingspolicy ska samtliga fastigheter marknadsvärderas av externa värderingskonsulter varje år. Värdetidpunkt ska vara den 31 december det år som värderingen avser. Detta innebär att varje individuell fastighet ska externvärderas varje år, inklusive under året förvärvade fastigheter.

Marknadsvärdet per 2020-12-31 har fastställts av Savills Sweden AB och uppgår till 13.965 mkr.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna vid utgången av perioden uppgick till 14,1 mdr (marknadsvärde per årsskiftet med tillägg för under perioden nedlagda capex).

För fastighetsvärde i HållBo AB (JV) - se avsnitt Bostad.

Investeringar i egna fastigheter under perioden

Investeringar i egna fastigheter / bolag uppgick under perioden januari till augusti till 119 mkr (93 mkr motsvarande period föregående år). Av dessa avsåg 13 mkr (8 mkr motsvarande period föregående år) projekteringskostnader avseende Värtahamnen.

Periodens investeringar är framförallt koncentrerade till det pågående projektet Munin NXT (53 mkr nedlagda under perioden) samt till pågående ombyggnationer i Cykelfabriken, Uppsala (20 mkr nedlagda under perioden).

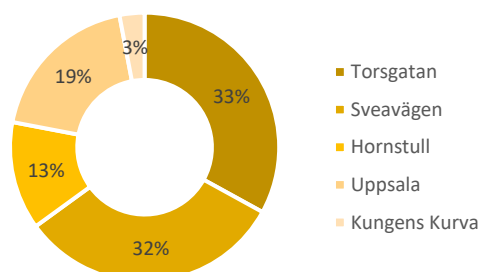
Transaktioner

Inga fastigheter har tillträtts eller frånträtts under perioden januari till augusti. Motsvarande period föregående år tillträdde fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken") (tillträde 2020-04-30).

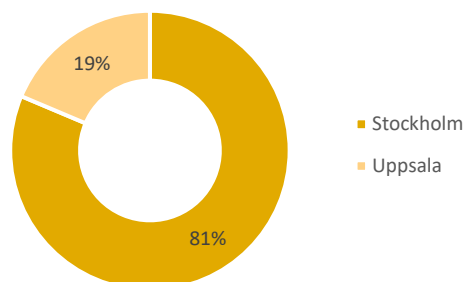
Avtal om förvärv av fastigheten Tobaksmonopolet 4 på Södermalm har tecknats, med tillträde 2021-09-30.

För transaktioner i HållBo AB (JV) - se avsnitt Bostad. För transaktioner i Hemmaplan (JV) – se avsnitt Invest.

Fastighetsvärde per förvaltningsområde – 2020 / 2021



Fastighetsvärde per region – 2020/2021



Förvaltningsfastigheter - förändring 2016 till 2020 (mkr)

Förvaltningsfastigheter	2016	2017	2018	2019	2020
Verkligt värde vid årets början	7 618	8 829	10 090	12 660	13 604
Försäljning av fastigheter	0	-218	0	-30	-882
Förvärv av fastigheter	0	0	1 571	0	690
Investeringar	228	148	250	153	93
Värdeförändring	983	1 331	749	821	460
Verkligt värde vid årets slut	8 829	10 090	12 660	13 604	13 965

Förvaltningsfastigheter - förändring jan – aug (mkr)

Förvaltningsfastigheter	2021 Jan-aug	2020 Jan-aug
Verkligt värde vid periodens början	13 965	13 604
Försäljning av fastigheter	0	0
Förvärv av fastigheter	0	689
Investeringar	106	85
Värdeförändring	0	0
Verkligt värde vid periodens slut	14 071	14 378

Pågående projekt

Större 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 skapas 3 600 kvm kontor 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. Veidekke är kontrakterad för totalentreprenaden.

Uthyrningsarbete pågår och avtal avseende fyra av sex plan har tecknats med Länsförsäkringar i Uppsala AB med tillträde andra halvåret 2022.

Bedömd investering uppgår till 183 mkr, där 61 mkr är upparbetade vid periodens utgång.



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.

En totalrenovering av det gamla fabriks huset pågår, där 4 000 kvm uthyrningsbar yta skapas. På 1 500 kvm har Uppsalahem flyttat in. Uthyrningsarbete för resterande ytor i byggnaden pågår.



Bonnier Fastigheter har under perioden hyrt ut 7 400 kvm till Olink Proteomics, där Olink kommer att förhyra hela byggnaden Vega (en av fastighetens fyra byggnader). Aktuell byggnad kommer att renoveras till toppmoderna kontors- och labblockaler med tillträde i början av år 2023. Bedömd investering uppgår till ca 196 mkr.

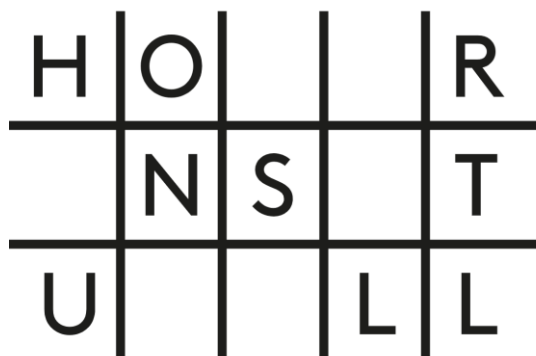
Även utvändigt står kvarteret kring Cykelfabriken inför en upprustning. Visionen är att skapa ett levande, grönt och inkluderande kvarter. Fastigheten med tillhörande utomhusytor ska öppnas upp för att få bättre flöden och därmed skapa ett tryggare kvarter.

Hornstulls Centrum

En ombyggnation av Hornstulls Centrum pågår med bland annat en förstärkning av stadsdelscentrumfunktionen med mat, upplevelser och service.

Hyresavtal är tecknade med Taverna Lievito, Hawaii Poké, King Scoopa, Blomsterlandet City, Elite Nails, Nokas och Hunters som samtliga har öppnat. Uthyrningsarbete pågår för de kvarvarande 349 kvm som ännu är outhyrda.

Bedömd investering uppgår till 25 mkr, där 23 mkr är upparbetade vid periodens utgång.



Kommande projekt

Kommande projekt

Värtahamnen

Värtahamnen är en del av Norra Djurgårdsstaden som sträcker sig från Hjorthagen i norr över hamnområdet, till Loudden i söder. Storleken på 236 hektar motsvarar ett halvt Södermalm.

Här, i ett av Stockholms bästa lägen, planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Den nya infrastrukturen kommer att bestå av nya gång- och cykelvägar, cykelbro, Spårväg City, Norra länken, Östra länken (planeringsskede). Det kommer också bli satsningar i kollektivtrafiken med tunnelbana, biogasbuss, båtbus, spårvagn.

Bonnier Fastigheter har erhållit tre markanvisningar i Värtahamnen med en sammanlagd BTA avsedda för kontor och handel om ca 80.000 kvm.

Utöver de markanvisningar som Bonnier Fastigheter tecknat har Stockholm Stad i maj 2016 markanvisat den första bostadsetappen i Värtahamnen. Totalt kommer 2 400 bostäder samt 20 000 arbetsplatser utvecklas i Värtahamnen.

Bonnier Fastigheters projekt Portalen och Pirhuset ingår i den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Detaljplanen godkändes på ett extrainsatt möte av kommunfullmäktige den 28 juni 2021 och exploateringsavtal har tecknats. Detaljplanen har överklagats till Mark- och Miljödomstolen av "Djurgårdsstadens och Lilla Värtans miljöförening". Beslut förväntas innan årsskiftet.

Bonnier Fastigheters markanvisningar/exploateringsavtal avser:

Portalen omfattar en uthyrningsbar yta om ca 13 200 kvm. Produktionsstart är beräknad till kvartal 2 2023 med en första inflytt kvartal 4 2025.

Pirhuset omfattar en uthyrningsbar yta om ca 40 000 kvm. Produktionsstart är beräknad till kvartal 1 2024 med en beräknad inflytt kvartal 2 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.

Total slutkostnad för de tre delprojekten bedöms till ca 3 480 mkr.

Värtahamnen – markanvisningar Bonnier Fastigheter



Portalen (nr 1 ovan)



Pirhuset (nr 2 ovan)



Bostad, Service och Invest

Bonnier Fastigheters verksamhet bedrivs för närvarande i fyra affärsområden. Vid sidan av affärsområde Kommersiella fastigheter bedrivs verksamhet inom affärsområde Bostäder, affärsområde Service samt inom det nystartade affärsområdet Invest.

Affärsområde Bostad

Affärsområde Bostad har som uppdrag att aktivt förvalta, förädla och utveckla bostadsfastigheter och projekt med fokus på hyresrätter för att öka kassaflödena och därmed öka värdet av fastighetsportföljen.

HållBo AB är ett joint venture mellan Bonnier Bostad och ByggVesta AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Bolaget startade upp år 2019 och har som målsättning att skapa en bostadsportfölj på 2 000 lägenheter fram till år 2027.

HållBo AB är vid utgången av perioden ägare till fyra befintliga bostadsfastigheter där fastigheten Teodoliten har tillträtts per juni 2021 (Farsta, 46 lägenheter). Bolaget äger sedan december 2019 bostadshuset Barkarby 2:26 (199 lägenheter) och sedan juli 2020 fastigheterna Pluto 9 (Bollmora, 76 lägenheter) samt Proberaren 1 (Bagarmossen, 32 lägenheter).

Fyra projekt om sammanlagt 489 lägenheter är för närvarande pågående. Två projekt är belägna i Barkarbystaden (260 lägenheter med ett planerat färdigställande våren/sommaren 2022) samt två projekt i Kirseberg, Malmö (229 lägenheter med ett planerat färdigställande sommaren/hösten 2023).

Förvaltningsfastigheter

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 Fastigheter-koncernen.

Intäkterna i HållBo för perioden januari till augusti uppgick till 26 mkr (19 mkr) med ett förvaltningsresultat om 18 mkr (14 mkr). Resultat efter (schablon-) skatt uppgick till 12 mkr (10 mkr). Detta ger ett "resultat från andelar i JV" om 6 mkr (5 mkr) för perioden för respektive delägare.

Det sammanlagda fastighetsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo AB uppgick vid periodens utgång till 1 013 mkr (883 mkr). Därtill kommer bokfört värde avseende pågående projekt om 468 mkr (263 mkr). Bonnier Bostads andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 507 mkr (442 mkr) respektive andel i pågående projekt om 234 mkr (132 mkr) vid utgången av perioden.

Projektportfölj

Den ursprungliga projektportföljen består av nio definierade projekt i Stockholmsområdet där ytterligare två projekt i Malmö har adderats till projektlistan under innevarande år.

Fyra projekt är under produktion som beskrivet ovan. Planeringen av nästa projekt i Kista (Kista Äng med 467 lägenheter) har påbörjats i HållBo, där byggstart planeras till årsskiftet 2021/22.



Kort om affärsområde Bostäder	2021-08-31	2020-12-31
Förvaltning		
HållBo AB (50% joint venture)		
Antal fastigheter	4	3
Antal bostadslägenheter	353	307
Yta (BOA) (tkvm)	22	19
Marknadsvärde fastigheter (mkr)	507	883
Fastighetsutveckling		
Pågående projekt inom HållBo AB (50% joint venture)		
Antal fastigheter	4	2
Antal bostadslägenheter	489	260
Yta (BOA) (tkvm)	20	11
Projektportfölj inom HållBo AB (50% joint venture)		
Projektportfölj, marknadsvärde (mkr)	4 370	3 900
Projektportfölj, totalt antal lägenheter	1 860	1 600



Bostad, Service och Invest

Affärsområde Service

Affärsområde Service har som uppdrag att erbjuda service till Bonnier Fastigheters kommersiella hyresgäster och koncernbolag för att skapa mervärde för våra kunder.

Servicetjänsterna omfattar internservice, vaktmästeri, post och budmottagning, konferens, projekt/byggledning vid ombyggnationer, central upphandling samt förmedling av bevakning- och städtjänster.

Bonnier Service är den verksamhet inom Bonnier Fastigheter som kan sägas ha påverkats mest av corona-pandemin. Detta då i princip all konferensverksamhet i Bonnier Conference Center (BCC) samt i Magasinet upphörde från andra kvartalet 2020. Verksamheten upplever en fortsatt kraftig negativ påverkan av den pågående pandemin, men en försiktig ökning i antalet konferensbokningar har börjat ses under hösten.

Under året har Bonnier Service utvidgat sin verksamhet även till Uppsala. I Cykelfabriken drivs kontorshotellet "Plan 4" sedan maj 2020, och i Munin (Kungsängen 15:1) kommer reception samt post och bud att erbjudas från och med hösten 2021.

Totala intäkter för perioden januari till augusti inom affärsområde Service uppgick till 30 mkr (30 mkr). Av intäkterna avsåg 22 mkr (72%) intäkter från externa och närstående kunder och 8 mkr (28%) intäkter från bolag inom Bonnier Fastigheter-koncernen. Motsvarande relation föregående period var 22 mkr (72%) respektive 8 mkr (28%).

För perioden redovisas ett koncernmässigt noll-resultat (motsvarande period föregående år +3 mkr).

Affärsområde Invest

Affärsområde Invest har som uppdrag att investera indirekt i fastighetsbolag som ett komplement till övriga kärnverksamheter. Detta för att öka riskspridning och avkastning på eget kapital.

Affärsområdet startades under tertial 2 2021 i samband med att Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate bildade det samägda bolaget Hemmaplan. Hemmaplan ska investera i och utveckla centrumfastigheter tillsammans med kringliggande fastigheter, såsom bostäder och samhällsfastigheter, i storstadsområden.

Brunswick Real Estate har det operativa ansvaret för Hemmaplan och äger en minoritetsandel i bolaget. Bonnier Fastigheter är majoritetsägare.

Utöver bildandet av Hemmaplan har inga förvärv / avyttringar gjorts i affärsområdet under perioden.



Finansiering

Jämförelsetal inom parentes avser värde per 31 december 2020 om inte annat anges.

Finansiering och kapitalstruktur

Det övergripande målet för Bonnier Fastigheters finansverksamhet är att säkerställa en långsiktig stabil kapitalstruktur samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Målsättningen är att all ny långfristig finansiering ska vara grön. Koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av Albert Bonnier-koncernens finansfunktion (Bonnier Treasury).

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% (69%), räntebärande skulder för 21% (20%) samt övriga skulder för 10% (11 %) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder och kapitalbindning

Räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 173 mkr (2 995 mkr), bestående av bankfinansiering om 1 438 mkr (1 938 mkr), obligationsfinansiering om 1 000 mkr (0 mkr), emitterade företagscertifikat om 200 mkr (475 mkr) samt kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans om 535 mkr (582 mkr).

Avtalade krediter uppgick vid periodens utgång till 2 350 mkr (2 350 mkr) där 2 350 mkr (2 350 mkr) var outnyttjad vid utgången av perioden. Emitterade företagscertifikat ska till fullo backas upp av långfristiga ej utnyttjade kreditfaciliteter, vilket innebär att vid årsskiftet fanns utrymme för ytterligare emittering utöver de 200 mkr faktiskt emitterade.

Likvida medel uppgick till 126 mkr (12 mkr) och nettoskulden (räntebärande skulder med avdrag för likvida medel) till 2 884 mkr (2 825 mkr).

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) ("Bonnier Fastigheter") har i början av maj 2021 emitterat sin första gröna obligation om 1 000 mkr. Obligationen har en löptid om fem år, löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 1,20% och har emitterats under ett ramverk om 2 000 mkr. Den gröna obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Obligationen mottogs väl av marknaden och 20 svenska och internationella investerare deltog i transaktionen.

Emissionslikviden från obligationen har använts i enlighet med Bonnier Fastigheters gröna ramverk, vilket innebär finansiering eller refinansiering av bland annat gröna fastigheter, investeringar i energieffektiviseringar, investeringar i förnyelsebar energi samt eldrivna transportlösningar.

Bonnier Fastigheter har även sedan år 2018 ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 mkr. Som ett alternativ till certifikatmarknaden har under år 2020 liksom under första och andra tertiet 2021 kortfristig finansiering till konkurrenskraftiga priser erhållits från AB Bonnier Finans (närstående bolag), som i sin tur haft en överskottslikviditet efter avyttring av Bonnier Group-koncernens TV-verksamhet. Samtliga transaktioner med AB Bonnier Finans har genomförts på armslängds avstånd.

Finansiering via kapitalmarknaden (företagsobligationer och företagscertifikat) stod för 38% (16%) av finansieringen vid periodens utgång.

Obligationsfinansieringen är icke säkerställd. Bankfinansieringen liksom finansieringen via företagscertifikat är säkerställd genom pantbrev i fastigheterna, där pantsättningen uppgick till 27% av fastighetsportföljens marknadsvärde vid utgången av perioden. Uttagna pantbrev uppgick till 4 295 mkr, varav 3 760 mkr var nyttjade. Andelen helt obelånade fastigheter uppgick till 13% av fastighetsportföljens marknadsvärde. Obligationsfinansieringen är icke säkerställd.

Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna (nyttjad volym) var 3,1 år (2,6 år) vid utgången av perioden. Av de räntebärande skulderna var vid utgången av perioden 735 mkr (1 057 mkr) att klassificera som kortfristiga, med förfall under nästkommande år (avser företagscertifikat samt lån från AB Bonnier Finans).

Belåningsgraden (räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde) uppgick vid periodens utgång till 23% (21%). Enligt gällande finanspolicy ska belåningsgraden understiga 70%, med en målsättning om en belåningsgrad om 50%.

LÅNEFACILITETER (2021-08-31)

Avseende	Låneram	Nyttjad	Andel %
Banklån	2 288	1 438	63%
Banklån - back upp för företagscertifikat	1 500	0	0%
	3 788	1 438	38%
Obligationslån		1 000	
Företagscertifikat		200	
Koncernlån		535	
		3 173	

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR (2021-08-31)

Förfall	Låneram	Nyttjad	Andel %
<12 månader			
Företagscertifikat	200	200	6%
Koncernlån	535	535	17%
År 2022	500	0	0%
	1 235	735	23%
>12 månader			
År 2023	1 000	0	0%
År 2025	738	488	20%
År 2026	2 550	1 950	61%
	4 288	2 438	77%
Totalt	5 523	3 173	100%
Kapitalbindning (år)	3,1	3,5	
Låneförfall 12 mån (%)	22%	23%	

Rating

I oktober 2020 erhöll Bonnier Fastigheter det långsiktiga kreditbetyget "BBB" (investment grade) från ratinginstitutet Nordic Credit Rating ("NCR"). Utsikterna bedöms som stabila med det kortsiktiga betyget N-1+.

Det gröna finansieringsramverket som togs fram under år 2020 är certifierat av Cicero med uppnått betyg "medium green".

Finansiering

Derivat

Bolagets låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. För att minska den ränterisk en rörlig ränta innebär kan ränteswapavtal ingås. Derivatinstrument kan även användas för att justera ränteförfallstrukturen i skuldportföljen.

Derivatportföljen, bestående av ränteswappar, uppgick till 1 250 mkr (650 mkr) vid periodens utgång, vilket motsvarar en aktuell räntesäkring om 39% (22%) beräknad på total belåning. Enligt gällande finanspolicy ställs inga specifika krav på spridning av skuldportföljens ränteförfall när den aktuella belåningsgraden understiger 40%.

Det bokförda undervärdet i derivatportföljen uppgick till 29 mkr (24 mkr) vid periodens utgång. Periodens värdeförändring på derivatportföljen uppgick till -6 mkr (ökat undervärde) (-10 mkr i ökat undervärde) och har redovisats direkt mot eget kapital (säkringsredovisning).

Ränta samt räntebindning

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 6,3 år (5,1 år). Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen, emitterade företagscertifikat samt kortfristig upplåning från AB Bonnier Finans, uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 2,6 år (1,2 år).

Andelen räntebindningsförfall de kommande 12 månaderna, beräknat på totala räntebärande skulder vid periodens utgång, motsvarar 61% (78%). Andelen blir hög då utestående företagscertifikat liksom lånen från AB Bonnier Finans har en löptid under ett år.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid periodens utgång till 1,46 % (1,33%) (inklusive limitavgifter och ränteswappar).

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 8,6 ggr (8,1 ggr). Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 ggr enligt gällande finanspolicy.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR (2021-08-31)

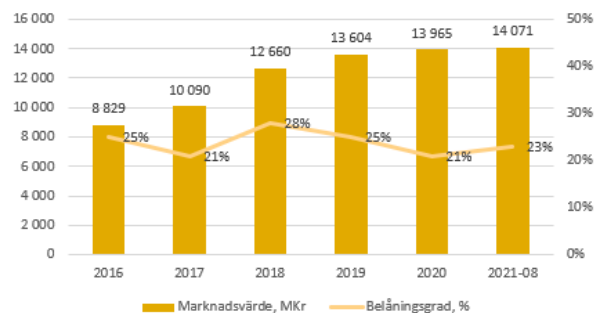
Förfall	Nyttjad	Andel %
Rörlig 3M Stibor	1 188	37%
Företagscertifikat (löptid < 1 år)	200	6%
Koncernlån (löptid < 3 mån)	535	17%
År 2024	50	2%
År 2025	200	6%
År 2026	400	13%
År 2028 och senare	600	19%
	3 173	100%
Räntebindning (år)	2,6	

Eget kapital och substansvärde

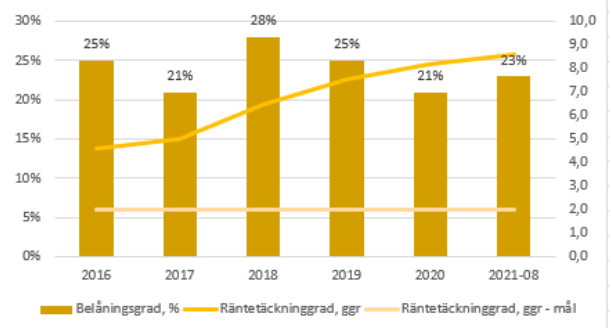
Det egna kapitalet uppgick till 10 245 mkr (10 064 mkr) vid periodens utgång, med en soliditet om 69% (69%).

En extra bolagsstämma i Bonnier Fastigheter AB beslutade den 11 januari 2021 om en efterutdelning om 1 400 kronor per aktie av aktieslag A. Den beslutade utdelningen motsvarar totalt 88 124 400 kronor av bolagets fria egna kapital.

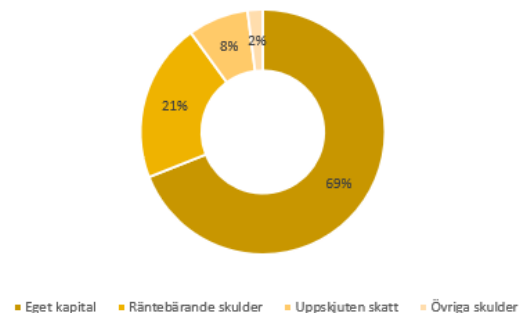
MARKNADSVÄRDE OCH BELÅNINGSGRAD



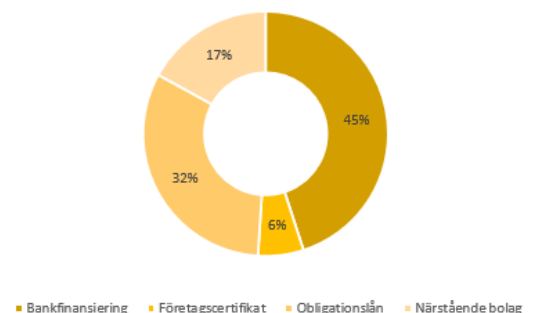
BELÅNINGS OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



KAPITALSTRUKTUR 2021-08-31



FINANSIERING 2021-08-31



Hållbarhet

Genom vår långsiktighet skapar vi förutsättningar för att driva och utveckla hållbart förvaltande och byggande. Bonnier Fastigheter ska vara en långsiktig samhällsbyggare som bidrar till ett tryggt och öppet samhälle där människor och verksamheter trivs och utvecklas. Vårt hållbarhetsarbete är en integrerad del av verksamheten och ska genomsyra samtliga processer från idé till uppföljning.

Strategi – hållbarhet

Vi har löpande en kontakt med våra intressenter gällande hållbarhetsprioriteringar. Inför antagandet av Bonnier Fastigheters uppdaterade hållbarhetsstrategi genomfördes hösten 2019 även en fördjupad intressentdialog för att säkerställa att våra prioriteringar motsvarar våra intressenters förväntningar.

Bonnier Fastigheters hållbarhetsstrategi är uppdelad i tre delar; Kvarteret, Relationer samt Portföljen. De tre områdena belyser hållbarhetsarbetet ur olika aspekter och bidrar till en komplett helhet. Respektive del har ett antal beslutade fokusområden knutna till sig.

•Kvarteret

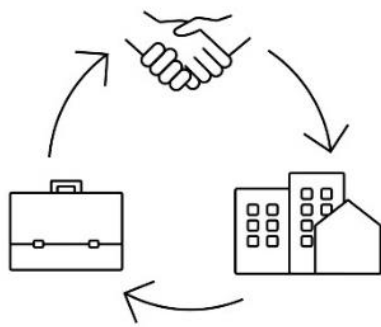
Vi skapar och erbjuder våra kunder och närområdet ändamålsenliga, attraktiva och hälsosamma miljöer/fastigheter, vi minskar vår miljöpåverkan kontinuerligt och ger förutsättningar till ett hållbart beteende.

•Relationer

Vi engagerar oss i värdebaserade och utvecklande samarbeten. Vi främjar välbefinnandet, hög produktivitet och rättvist agerande hos oss och våra intressenter.

•Portföljen

Vi utvecklar vår verksamhet genom långsiktig hållbar tillväxt samt en proaktiv riskhantering



Energiuppföljning

Energiuppföljning per fastighet och mediaslag genomförs månatligen. Pandemin har medfört mer hemarbete / begränsad publik verksamhet vilket i sin tur medfört en minskad energianvändning/vattenförbrukning, något som tydligt kan ses i förbrukningsstatistiken från mars 2020 och framåt. Tolkningen av förbrukningssiffror av framförallt vatten mot slutet av årets andra tertial, visar dock på att en försiktig återgång pågår.

Från förbrukningsstatistiken kan även ses att sommarens varma veckor i juli medförde en ökad kylanvändning som därefter i augusti och september har normaliserats igen.

I en av fastigheterna i Uppsala pågår för närvarande ett pilotprojekt med att optimera energianvändningen med hjälp av AI.



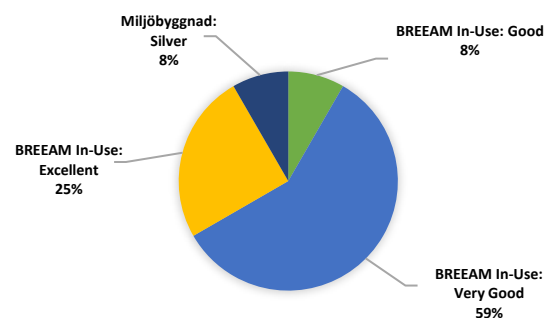
Miljöcertifiering - ett kvitto och ett verktyg för långsiktigt ägande

En miljöcertifiering innebär ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten. Underlaget används även som ett verktyg för att besluta om framtida åtgärder och den återkommande revisionen ses som ett sätt att följa upp och förbättra tidigare uppnått resultat. Genom att aktivt arbeta med de olika indikatorerna erhålls förutom de miljömässiga vinsterna även en mer kostnadseffektiv drift, nöjdare hyresgäster och en ökad medvetenhet hos både medarbetare, leverantörer och kunder.

Vid utgången av perioden var 86% av Bonnier Fastigheters helägda fastigheter certifierade (12 av 14 fastigheter), med en målsättning att 100% av fastigheterna ska vara certifierade senast år 2025.

Under årets andra tertial 2021 har samtliga sex fastigheter inom marknadsområde Sveavägen omcertifierats, med bibehållna betygsnivåer.

Betygsfördelning - certifieringar



Resultaträkning i sammandrag - moderbolaget

Belopp i MKR	2021 Maj-Aug	2020 Maj-Aug	2021 Jan-Aug	2020 Jan-Aug	2020 Jan-Dec
Nettoomsättning	23	22	47	44	66
Förvaltnings- och personalkostnader	-25	-24	-52	-48	-72
Rörelseresultat	-2	-2	-5	-4	-6
Resultat från andelar i koncernföretag	233	-	233	-	1 160
Finansiella intäkter	15	15	32	28	43
Finansiella kostnader	-15	-15	-27	-28	-42
Resultat efter finansiella poster	231	-2	233	-4	1 155
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	6
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	3
PERIODENS RESULTAT	231	-2	233	-4	1 164

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

Belopp i MKR	2021-08-31	2020-08-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 170	3 287	3 048
Omsättningstillgångar	2 107	1 802	2 080
SUMMA TILLGÅNGAR	5 278	5 090	5 129
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	2 224	1 062	2 080
Obeskattade reserver	31	31	31
Avsättningar	9	12	9
Kortfristiga skulder	3 014	3 985	3 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 278	5 090	5 129

Kommentarer till moderbolagets räkningar

Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år såvida inte annat anges.

Verksamhet

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.

Resultaträkning

Totala intäkter för perioden januari till augusti uppgick till 47 mkr (44 mkr). Rörelseresultatet uppgick till -5 mkr (-4 mkr). Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 233 mkr (-4 mkr) där Resultat från andelar i koncernföretag år 2021 huvudsakligen avser utdelning från helägda dotterbolag. Avsättning för skatt (uppskjuten skatt och aktuell skatt) sker vid respektive årsskifte och inte under löpande år. Resultatet efter skatt för perioden uppgick till 233 mkr (-4 mkr).

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 2020 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

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki.

Joint Venture – HållBo AB

Bonnier Fastigheter äger 50% av kapitalet och rösterna i HållBo AB. Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att ett joint venture från början redovisas i koncernredovisningen till anskaffningsvärdet. Därefter ökas eller minskas detta redovisade värde för att återspegla det ägande företags 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 företags kapitalandel.

Transaktioner med närstående

Samtliga transaktioner med närstående parter sker på marknadsmässiga villkor. Utestående skulder till närstående uppgår till 535 mkr vid periodens utgång (125 mkr per 2020-12-31) och avser lån från AB Bonnier Finans. Intäkter från närstående för perioden uppgår till 42 mkr (46 mkr) och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 2 mkr (2 mkr) och avser i huvudsak räntekostnader. I övrigt finns inga andra närståendetransaktioner.

Personal

Anställd personal finns i Bonnier Fastigheter AB samt i Bonnier Service AB.

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 67 personer (64 per 31 december 2021).

Händelser efter periodens utgång

Hemmaplan, ett samägt bolag mellan Brunswick och Bonnier Fastigheter, har per 2021-09-01 förvärvat 50% av Rosengårds Centrum för 560 mkr. Säljare är Trianon.

Bonnier Fastigheter har per 2021-09-30 förvärvat och tillträtt fastigheten Tobaksmonopolet 4 (Beskowhuset) på Södermalm. Säljare är Arkvision AB.

Bonnier Fastigheter har per 2021-10-07 förvärvat 2,56 miljoner aktier i fastighetsbolaget Eastnine och äger därefter 11,4 procent av kapitalet och rösterna i bolaget. Bonnier Fastigheter äger sedan tidigare inga aktier i Eastnine.

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 15 oktober 2021

Tomas Hermansson
Verkställande direktör



Definitioner

Fastighetsrelaterade

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

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

Realiserad värdeförändring fastigheter

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

Ekonomisk uthyrningsgrad %

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

Överskottsgrad %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter för fastighetsverksamheten.

Nettoinvesteringar

Investeringar plus förvärv minus avyttringar under perioden.

Totalavkastning fastigheter (Svenskt Fastighetsindex)

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

Redovisas på helårsbasis.

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital efter skatt %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Redovisas på helårsbasis.

Belåningsgrad %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till slutförfall för de räntebärande lånen på balansdagen.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats för de räntebärande skulderna på balansdagen. Avser totala räntekostnader, inklusive limitavgifter och ränteswappar.

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder på balansdagen.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat efter finansnetto med återläggning av finansiella kostnader, avskrivningar samt resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella kostnader (finansiella kostnader inkluderar eventuella leasingkostnader /tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad).

Soliditet %

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång.

Nettoskuld (Net Debt)

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



Kontakter och rapporttillfällen

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

Planerade rapporttillfällen

Delårsrapport januari – augusti 2021
Bokslutskommuniké

21 oktober
Februari 2022

Årsstämma

Stockholm

Maj 2022

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

www.bonnierfastigheter.se