

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

ÅRSREDOVISNING FÖR BONNIER FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Bonnier Fastigheter AB, organisationsnummer 556058-2354, avger härmed årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens verksamhet

Bonnier Fastigheter är ett fastighetsbolag som är helägt av familjen Bonnier och vilket bildades 1985 för att förvalta och utveckla Bonnierkoncernens fastighetsinnehav. Bonnier Fastigheter utvecklar, äger och förvaltar kommersiella fastigheter där merparten av fastigheterna är belägna i Stockholm. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 16 fastigheter med ett marknadsvärde om 12,7 miljarder kronor och med en total yta om ca 300.000 kvm. Genom dotterbolaget Bonnier Service AB erbjuds även fastighetsrelaterade servicetjänster till Bonnier Fastigheters hyresgäster.

Bonnier Fastigheters affärsidé är att med lokal närvaro förvärva, utveckla, förädla och förvalta kommersiella fastigheter på ett antal utvalda delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen.

Koncernens moderbolag är Bonnier Fastigheter AB vars verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltnings-tjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Albert Bonnier AB (organisationsnummer 556520-0341). Albert Bonnier AB ägs av fler än 90 medlemmar i familjen Bonnier, vilka även äger de aktier i Bonnier Fastigheter AB som inte ägs av Albert Bonnier AB.

Verksamheten 2018

Koncernen

Fastighetsbeståndet

Under år 2018 har Bonnier Fastigheter fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. En av milstolparna under året har varit förvärv av två kontorsfastigheter i Uppsala, med en uthyrningsbar yta om ca 37.000 kvm. För Bonnier Fastigheter var detta även ett första steg in på en marknad utanför Stockholm.

Under året har Bonnier Fastigheter haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Totalt investerades 250 mkr (148 mkr) i befintliga fastigheter där större genomförda projekt främst har berört fastigheten Stormkransen 14 ("Magasinet" på Sveavägen), där ca 7.200 kvm kontor byggts om för nya hyresgäster, samt fastigheten Vanda 3 (tryckeriet i norra Kista), där ny yta tillskapats.

Bonnier Fastigheter har sedan tidigare erhållit markanvisning för tre fastigheter i Värtahamnen på ca 75.000 kvm kontor, där arbetet under året främst varit inriktat på projektering och detaljplanearbete inför kommande granskningsskede.

Hyresintäkter och resultat

Bonnier Fastigheters hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 551 mkr (487 mkr). Förutom ökning av intäkter i befintligt bestånd har intäkter liksom resultat även påverkats positivt av de fastigheter som förvärvats under året. Driftnettot uppgick till 399 mkr (345 mkr) med en överskottsgrad om 72% (71%). Intäkterna från service och övrig förvaltning uppgick till 40 mkr (36 mkr) med ett rörelseresultat om 7,6 mkr (5,7 mkr).

Förvaltningsresultatet för koncernen uppgick till 314 mkr (258 mkr). Årets realiserade värdeförändring uppgick till 749 mkr (1.331 mkr) med ett resultat före skatt om 1.063 mkr (1.589 mkr).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Finansiering

Verksamheten finansieras genom en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder, där eget kapital svarade för 65% (70%), räntebärande skulder för 28% (21%) samt övriga skulder för 7% (9%) vid utgången av året.

Under år 2018 har koncernen via 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 var certifikat om 1.214 mkr utestående.

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 28% (21%) vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 6,5 ggr (5,0 ggr).

Moderbolaget

Under år 2018 har Bonnier Fastigheter AB förvärvat samtliga andelar i Lokföraren AB, Fålhagen 70:3 AB, Fastighets AB Uppsala 2 (f d Hemfosa Uppsala AB), Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB samt C Real AB (f d C More Group AB).

Under året har även det helägda dotterbolaget Stormakaren AB gjorts publikt och nämndrats till AB Bonnier Fastigheter Finans (publ), med uppgift att bedriva finansieringsverksamhet inom Bonnier Fastigheter-koncernen.

Från och med 2018 upprättar Bonnier Fastigheter AB koncernredovisning för Bonnier Fastigheter AB koncernen. Koncernredovisningen upprättas enligt IFRS.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal - koncernen (tkr)	2018	2017
Hyresintäkter	551 060	487 279
Driftnetto	398 842	345 278
Överskottsgrad	72%	71%
Förvaltningsresultat	313 746	257 942
Balansomslutning	12 781 850	10 432 079
Soliditet	65%	70%

Nyckeltal - moderbolaget (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	57 228	52 516	49 685	43 772	41 166
Rörelseresultat	-7 128	-4 491	-392	-921	310
Resultat efter finansiella poster	-32 660	-18 203	-64 103	-29 433	-2 220
Resultat före skatt	99 803	54 430	53 864	42 729	-2 220
Balansomslutning	4 078 243	3 038 419	3 128 175	3 334 081	2 748 578
Soliditet	29%	37%	36%	34%	40%

Finansiella instrument och riskhantering

Bonnier Fastigheterkoncernen och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De risker som koncernen 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.

Miljö och hållbar utveckling

Bonnier Fastigheter ska växa genom lönsam hållbar tillväxt och hållbarhetsperspektivet ska redan från ritbordet integreras i alla led, vid allt från miljöcertifieringar av fastighetsbeståndet, utveckling av gröna hyresavtal till vid utvärdering av nya energieffektiva lösningar. Bonnier Fastigheter har under senare år bedrivit ett omfattande kvalitets- och miljöarbete och i dag är 57% av Bonnier Fastigheters hus miljöcertifierade, med en målsättning om att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade inom fem år.

Medarbetare

Medelantal anställda i Bonnier Fastigheter koncernen under 2018 uppgick till 59 anställda (55). I moderbolaget uppgick medelantal anställda till 31 (29).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Förväntad framtida utveckling

Utvecklingen på Stockholms kontorshyresmarknad har varit mycket positiv under de senaste åren. En hög efterfrågan på hyresmarknaden med fortsatt mycket låga vakanser talar för en fortsatt hyrestillväxt, dock något mer avvaktande. Transaktionsmarknaden är fortsatt stark med ett utbud som understiger efterfrågan.

År 2019 ligger Bonnier Fastigheters fokus på fortsatt tillväxt där även goda möjligheter för värdeskapande investeringar och hyresomförhandlingar finns.

I moderbolaget Bonnier Fastigheter AB förväntas verksamheten fortgå i oförändrad omfattning. Förvaltad bestånd kommer att fortsätta förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Bonnier Fastigheter AB har avyttrat samtliga andelar i Bonnier Sydfastigheter AB med fastigheten Trosa Hökö 1:1, med tillträdesdag 6 maj 2019. Försäljning har skett till marknadsvärde till person inom närstående krets.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 023 284 807
Årets resultat	82 535 740
	<u>1 105 820 547</u>

Styrelsen föreslår att

utdelas till aktieägaren av C-aktier	64 000 000
i ny räkning balanseras	1 041 820 547
	<u>1 105 820 547</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen i form av koncernbidrag

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämman godkännande - lämnats med 16.185.461 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen reducerats med motsvarande.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst räkenskapsåret 2018

Styrelsen föreslår att 64.000.000 kr av till förfogande stående vinstmedel delas ut till aktieägaren av C-aktier, vilket motsvarar en utdelning om 4.000 kr per aktie.

Styrelsen anser att utdelningen om 64.000.000 kr av bolagets vinstmedel i enlighet med 17 kap 3§ aktiebolagslagen är försvarlig. Styrelsen har beaktat de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

RESULTATRÄKNING - koncern

(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	5	551 060	487 279
Fastighetskostnader	9		
Driftkostnader		-65 578	-60 817
Reparation och underhåll		-19 791	-19 462
Fastighetsskatt		-35 590	-31 677
Tomträttsavgälder		-8 765	-8 765
Fastighetsadministration och marknadsföring		-22 494	-21 280
Driftnetto		398 842	345 278
Service- och förvaltningsintäkter		39 711	35 780
Service- och förvaltningskostnader	7	-32 113	-30 044
Resultat från service- och förvaltning		7 598	5 736
Central administration	6,7,8,9	-35 972	-29 299
Finansiella intäkter	10	1 457	1 441
Finansiella kostnader	11	-58 179	-65 214
Förvaltningsresultat		313 746	257 942
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	13	748 750	1 330 808
Realiserade värdeförändringar fastigheter		0	661
Resultat före skatt		1 062 496	1 589 411
Aktuell skatt	12	-20 623	-4 153
Uppskjuten skatt	12	-14 564	-355 601
ÅRETS RESULTAT		1 027 309	1 229 657

RAPPORT OVER TOTALRESULTATET - koncern

(Tkr)

Årets resultat	1 027 309	1 229 657
<i>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat:</i>		
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	14 698	32 009
Skatt hänförligt till förändringar under året	-3 454	-7 042
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt	11 244	24 967
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 038 553	1 254 624

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - koncern

(Tkr)

Not 2018-12-31 2017-12-31 2017-01-01

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	12 660 400	10 090 000	8 829 000
Pågående projektering	13	41 528	24 628	5 780
Inventarier	14	2 013	1 159	1 057

Summa materiella anläggningstillgångar **12 703 941** **10 115 787** **8 835 837**

Andelar i bostadsrätter		3 093	3 093	3 093
Derivat		0	4 619	0

Summa finansiella anläggningstillgångar **3 093** **7 712** **3 093**

Summa anläggningstillgångar **12 707 034** **10 123 499** **8 838 930**

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	16	9 672	8 437	5 590
Övriga fordringar	17	30 562	99 978	18 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 084	14 413	26 735
Likvida medel	18	13 498	185 752	96 048

Summa omsättningstillgångar **74 816** **308 580** **146 849**

SUMMA TILLGÅNGAR **12 781 850** **10 432 079** **8 985 779**

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - koncern	Not	2018-12-31	2017-12-31	2017-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	19			
Aktiekapital		8 000	8 000	8 000
Säkringsreserv		-11 305	-22 549	-47 516
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		8 285 269	7 317 800	6 145 743
Summa eget kapital		8 281 964	7 303 251	6 106 227
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	20	2 337 215	2 136 167	2 197 120
Derivat		2 607	28 000	50 086
Övriga långfristiga skulder		29 113	21 699	18 714
Uppskjuten skatteskuld	15	715 226	746 492	393 396
Summa långfristiga skulder		3 084 161	2 932 358	2 659 316
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	20	1 214 221	0	0
Derivat		11 697	5 558	10 849
Leverantörsskulder		46 035	49 637	47 089
Aktuella skatteskulder		19 823	4 153	0
Övriga kortfristiga skulder		39 895	32 999	34 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	84 054	104 123	128 160
Summa kortfristiga skulder		1 415 725	196 470	220 236
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 781 850	10 432 079	8 985 779

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL - koncern

(Tkr)

	Aktie- kapital	Säkrings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	8 000	-47 516	6 145 743	6 106 227
Årets resultat			1 229 657	1 229 657
Kassaflödessäkringar		32 009		32 009
Skatt hänförligt till kassaflödessäkringar		-7 042		-7 042
Summa totalresultat	0	24 967	1 229 657	1 254 624
Transaktioner med ägare:				
Utdelningar			-57 600	-57 600
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-57 600	-57 600
Utgående balans per 31 december 2017	8 000	-22 549	7 317 800	7 303 251

	Aktie- kapital	Säkrings- reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	8 000	-22 549	7 317 800	7 303 251
Årets resultat			1 027 309	1 027 309
Kassaflödessäkringar		14 698		14 698
Skatt hänförligt till kassaflödessäkringar		-3 454		-3 454
Summa totalresultat	0	11 244	1 027 309	1 038 553
Transaktioner med ägare:				
Utdelningar			-59 840	-59 840
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-59 840	-59 840
Utgående balans per 31 december 2018	8 000	-11 305	8 285 269	8 281 964

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

KASSAFLÖDESANALYS - koncernen

(Tkr)

Not

2018-01-01

2017-01-01

2018-12-31

2017-12-31

Den löpande verksamheten

Förvaltningsresultat	313 746	257 942
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	473	454
Periodisering ränta	1 048	1 047
Betald inkomstskatt	-4 398	-862

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

310 869 258 581

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-11 589	7 286
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-38 108	-14 753

Kassaflöde från den löpande verksamheten

261 172 251 114

Investeringsverksamheten

Investeringar i egna fastigheter	-250 219	-148 192
Projekteringskostnader	-16 900	-18 848
Förvärv av inventarier	-1 327	-556
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	-1 599 361	0
Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan	0	125 786
Återbetalning av fordran	80 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 787 807 -41 810

Finansieringsverksamheten

Kassaflödespåverkande:

Upptagande av lån	2 274 221	0
Amortering av lån	-860 000	-62 000
Lämnade utdelningar	-59 840	-57 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 354 381 -119 600

Årets kassaflöde

-172 254 89 704

Likvida medel vid årets början

185 752 96 048

Likvida medel vid årets slut

13 498 185 752

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

NOTER

Not 1 Allmän information

Bonnier Fastigheter AB med organisationsnummer 556058-2354 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Torsgatan 21, 113 21 Stockholm.

Företaget är ett dotterföretag till Albert Bonnier AB, org nr 556520-0341, med säte i Stockholm och ingår i en koncern där Albert Bonnier AB upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB har upprättats i enlighet 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.

I koncernredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, förutom förvaltningsfastigheter och finansiella instrument som är värderade till verkligt värde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

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

International Accounting Standards Board (IASB) har givit ut följande nya och ändrade standarder vilka ännu ej trätt i kraft:

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal: Den nya standarden för redovisning av leasingavtal innebär för koncernen som leasetagare att samtliga leasingavtal, med undantag för leasingavtal med lågt värde och kortfristiga leasingavtal, kortare än tolv månader, ska redovisas som tillgångar och skulder i rapport över finansiell ställning. Detta innebär att balansomslutningen kommer att öka. Även resultaträkningen kommer att påverkas genom att kostnaderna avseende leasing kommer att utgöras av avskrivningar som inkluderas i förvaltningsresultatet samt räntekostnader på leasingskulden.

Enligt IAS 17 redovisas leasingavgifter för operationella leasingavtal som "Fastighetskostnader" eller "Central administration", linjärt över leasingperioden. Det kommer också att finnas omfattande upplysningar. Koncernen har utfört en analys och beräkning av effekterna av IFRS 16. IFRS 16 kommer att träda i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019. Koncernen avser att tillämpa det förenklade övergångsförfarandet och kommer inte att omräkna jämförelseinformation för 2018 eller tidigare. Nyttjanderätten kommer att redovisas till samma belopp som leasingskulden per 1 januari 2019 justerat med eventuella förutbetalda eller upplupna leasingkostnader. Se nedan påverkan på koncernens Rapport över finansiell ställning per 1 januari 2019.

	Tkr
Materiella anläggningstillgångar (nyttjanderätter)	396
Förutbetalda kostnader	396
Leasingskulder	9 308

Kassaflödet från den löpande verksamheten kommer att öka och kassaflödet från finansieringsverksamheten kommer att minska eftersom amortering av leasingskulden kommer att redovisas inom finansieringsverksamheten.

Övriga kända ändringar av IFRS och IFRIC med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Bonnier Fastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande föreligger när koncernen exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget.

Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag har vid behov justerats för att överensstämja med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Tillgångsförvärv

Vid förvärv av dotterföretag som inte utgör rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på de verkliga värdena vid förvärvstidpunkten.

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens huvudsakliga intäkter utgörs av uthyrning av lokaler. Intäkterna redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas på frånträdesdagen.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentlig överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter för operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal av väsentlig karaktär klassificeras som operationella.

Koncernen som leasegivare

Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal.

Utländsk valuta

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

Ersättning till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Pensioner klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensioner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

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 s k 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.

2

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för rabatt för uppskjuten skatt. Efter förvärvet redovisas full uppskjuten skatt avseende värdeförändringar.

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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförbara utgifter och därefter till verkligt värde. Tillkommande utgifter redovisas som en tillgång när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer tillfalla koncernen, utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt då åtgärden avser utbyte av befintlig eller ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer kostnadsförs löpande i resultaträkningen i den period de uppstår.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs linjärt över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Inventarier	5 år
Datorer	3 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Finansiella Instrument

Redovisning och borttagande

Kundfordringar redovisas initialt i rapport över finansiell ställning när den uppstår. Alla övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas initialt i rapport över finansiell ställning när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från rapport över finansiell ställning 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 rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Värdering

Finansiella tillgångar och skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas initialt till verkligt värde med tillägg och avdrag för transaktionskostnader. Kundfordringar värderas initialt till transaktionspriset. Finansiella tillgångar och skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen redovisas initialt till verkligt värde.

Kundfordringar

Kundfordringar är fordringar på kunder avseende hyror och tjänster. Kundfordringar värderas initialt till transaktionspriset och därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Skulder till kreditinstitut och övriga lån

Räntebärande lån, krediter och övriga skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuell skillnad mellan erhållen likvid (med avdrag för transaktionskostnader) och återbetalning av lånet redovisas i resultaträkningen under låneperioden.

Nedskrivning

Kundfordringar

Koncernen använder historiskt observerade förluster för beräkning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. De historiska observerade förlusterna justeras med aktuella förhållanden och framåtriktad information. Vid varje rapporteringsdatum uppdateras de historiskt observerade förlusterna och förändringar i de framtida prognoserna analyseras.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

Koncernen ingår derivat för att hantera ränterisker hänförligt till lån som löper med rörlig ränta. När det är möjligt tillämpar koncernen säkringsredovisning. Derivat värderas till verkligt värde.

När ett derivat är ett kassaflödessäkringsinstrument redovisas den effektiva delen av förändringar i verkligt värde i Övrigt totalresultat och ackumuleras i Säkringsreserven. Eventuell ineffektiv del av förändringar i verkligt värde redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Den effektiva räntan är den ränta som exakt diskonterar uppskattade framtida betalningar under det finansiella instrumentets förväntade löptid.

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.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Värderingarna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer som ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan på fastigheterna. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges värderingarna normalt i ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10%. Information om antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 13.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning och administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar värdeförändringen i efterföljande perioder.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bonnier Fastigheter koncernen och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. 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 koncernen får svårigheter att möta de framtida likviditetsbehoven i form av betalningsskyldigheter och kunna finansiera eller återfinansiera koncernens tillgångar. Refinansieringsrisk avser att koncernen inte kan refinansiera sina utestående skulder vid en given tidpunkt och till acceptabla villkor.

För att optimera 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 2018 uppfyller koncernen sitt likviditetsmått.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av den externa belåningen förfaller inom 12 månader. Per 2018-12-31 uppgår förfallostrukturen inom 12 månader till 34% (0%) inom 12 månader. Koncernen efterlever målen.

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

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av not 20 Skulder till kreditinstitut.

Löptidsfördelning av samtliga kontraktssenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder presenteras i nedan tabeller. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende koncernens 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 2018-12-31

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Tkr)					
Skulder till kreditinstitut	1 019 440	898 324	1 657 069	-	3 574 833
Derivat	-	11 697	-	2 607	14 304
Leverantörsskulder	46 017	18	-	-	46 035
Summa	1 065 457	910 039	1 657 069	2 607	3 635 172

Löptidsanalys finansiella skulder 2017-12-31

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Tkr)					
Skulder till kreditinstitut	76	229	2 173 245	-	2 173 551
Derivat	-	5 558	27 211	788	33 558
Leverantörsskulder	49 637	-	-	-	49 637
Summa	49 713	5 787	2 200 456	788	2 256 746

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Ränterisk

Bonnier Fastigheter koncernen är exponerad för ränterisk genom skuldportföljen och räntebärande tillgångar. Med ränterisk avses risk för ändrade räntenivåer som bidrar till fluktuationer i koncernens resultat. Koncernen strävar efter att minimera påverkan på resultatet från ändrade räntenivåer till följd av den finansiella marknadens rörelser. Koncernen har upptagit lånefinansiering i SEK, med rörlig ränta. Detaljerad information om den långfristiga upplåningen finns i not 20 Skulder till kreditinstitut. Enligt gällande finanspolicy ska skuldportföljens ränteförfall spridas i rullande perioder, där inte mer än 20-40% får vara rörligt och inte mer än 25% av skuldportföljens ränteförfall får ligga inom samma ett-års intervall. Undantag vad gäller spridningen av skuldportföljens ränteförfall i rullande perioder under år 2018 och år 2017 är samtliga godkända av styrelsen.

Säkringsredovisning

Koncernen har ingått ränteswappar för att konvertera rörlig ränta till fast ränta, dessa klassificeras som kassaflödessäkringar där den effektiva delen av säkringsinstrumentets värdeförändring redovisas i övrigt totalresultat. I tabellen "utestående derivat - förfallotider" framgår det nominella och redovisade beloppet (vilket motsvaras av det verkliga värdet) för samtliga derivatinstrumenten hänförliga till ränterisk. För räntederivatens påverkan på de framtida kassaflödena, se tabell "Löptidsanalys finansiella skulder".

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell visar uppskattad effekt på resultatet och eget kapital vid en ökning respektive minskning om 1 % (100 räntepunkter) på alla räntor på externa lån samt de ränteswappar som säkrar lånen.

Räntekänslighet (Tkr)	2018-12-31		2017-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-25 594		-9 345	
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	25 594		9 345	
Omvärderingseffekt + 1%		37 217		45 821
Omvärderingseffekt - 1%		-40 354		-49 802

Kredit- och motpartsrisk

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

Finansiell kreditrisk avser risken att banker eller andra finansiella institutioner där koncernen har finansiella placeringar, likviditet eller andra investeringar i finansiella tillgångar inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot koncernen vilket kan leda till en kreditförlust. 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).

Kreditrisken för kundfordringar innebär att koncernen inte erhåller betalning för redovisade kundfordringar. För att förhindra detta finns rutiner för uppföljning och för större försäljningsbelopp görs kreditupplysningar. Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal kunder. I not 16 presenteras åldersanalys av förfallna kundfordringar.

Koncernens maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2018-12-31 till 32.483 tkr (292.782 tkr).

Utestående derivat - förfallotider

Verkliga värden (Tkr)	2018-12-31			2017-12-31		
	Tillgång	Nominellt belopp	Skuld	Nominellt belopp	Tillgång	Skuld
Räntederivat						
Inom 3 månader	-	-	-	-	-	-
Mellan 3-12	-	-	11 697	392 000	-	5 558
Mellan 1-5 år	-	-	-	-	-	27 212
Senare än 5 år	-	-	2 607	600 000	4 619	788
Totalt			14 304	992 000	4 619	33 558
varav kassaflödessäkringar			14 304		4 619	33 558

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Redovisade och verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder

		2018-12-31	2017-12-31
		Redovisat värde	Redovisat värde
(Tkr)			
Finansiella tillgångar			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Kundfordringar		9 672	8 437
Övriga fordringar		9 313	93 974
Likvida medel		13 498	185 752
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat		0	0
Derivat ¹⁾	Nivå 2	0	4 619
Summa finansiella tillgångar		32 483	292 782
Finansiella skulder			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Skulder till kreditinstitut	Nivå 2	3 551 436	2 136 167
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat		0	0
Derivat ¹⁾	Nivå 2	14 304	33 558
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Leverantörsskulder		46 035	49 637
Övriga skulder		37 239	27 399
Summa finansiella skulder		3 649 014	2 246 761

¹⁾ Under året uppgår den totala resultateffekten som redovisats inom finansnetto för räntederivat till 29.519 tkr (43.143 tkr) (se not 11 för vidare information). Ineffektiviteten för kassaflödessäkringar som redovisats i finansnettot uppgår till 0 tkr (0 tkr).

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under perioderna.

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. Samtliga koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 2.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena, förutom obligationslånen där verkligt värde uppgår till 487.951 tkr (489.893 tkr). En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan. Detta bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

Värdering av derivat (Nivå 2)

Värdering enligt nivå 2 sker på marknadsmässiga grunder med hjälp av observerbara marknadspriser som finns tillgängliga vid varje bokslutstidpunkt. Utgångspunkten för räntan är nollkupongskurvan i respektive valuta från vilken det görs en nuvärdesberäkning av förväntade framtida kassaflöden. För varje valutatermin är utgångspunkten räntedifferensen utifrån gällande dagskurs för respektive valuta och framtida tidpunkt vid bokslutstillfället. Baserat på gällande terminskurser görs sedan en nuvärdesberäkning per balansdagen.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Samtliga finansiella tillgångar eller skulder bruttoredo visas i balansräkningen. Derivat omfattas av ISDA-avtal vilket innebär kvittningsrätt mellan tillgångar och skulder med samma motpart vid t. ex insolvens. Derivat som omfattas av kvittningsavtal framgår i nedan tabell.

		2018-12-31		2017-12-31	
		Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
(Tkr)					
Bruttobelopp för redovisade derivat i balansräkningen		-	14 304	4 619	33 558
Kvittningsbart		-	-	-4 619	-4 619
Nettoposition		-	14 304	0	28 939

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Kapitalhantering

Koncernens mål med kapitalhanteringen är att minimera påverkan på koncernens finansiella ställning till följd av rörelser på den finansiella marknaden, genom att säkra koncernens kort- och långsiktiga behov av kapital, hantera likviditeten så effektivt som möjligt, säkra ränterisker för att minimera påverkan på koncernens resultat och kassaflöde samt minimera fluktuationer i resultatet som en följd av volatiliteten i den finansiella marknaden.

Koncernen följer upp kapitalhanteringen genom att följa olika nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 28% (21%). Räntetäckningsgraden uppgick till 6,5 ggr (5,0 ggr).

2

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 5 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 516.796 tkr (433.832 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2018	2017
Inom ett år	601 467	447 400
Senare än ett år men inom fem år	1 582 334	1 420 999
Senare än fem år	1 014 226	1 241 906
Summa	3 198 027	3 110 305

Not 6 Central administration

	2018	2017
Central administration	34 786	28 837
Övriga centrala kostnader	713	8
Avskrivningar inventarier (Bonnier Fastigheter AB och Bonnier Service AB)	473	454
Summa	35 972	29 299

Not 7 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	30	28
Män	29	27
Totalt	59	55

Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen

Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive VD	4	4
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive VD	5	4
Totalt	15	14

Löner och ersättningar uppgår till

Styrelsen och verkställande direktören	4 430	4 661
Övriga anställda	33 865	29 880
Totala löner och ersättningar	38 295	34 541
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 324	11 895
Pensionskostnader	5 052	4 332
	18 376	16 227
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	56 671	50 768

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvode fastställdes vid stämman 2018 till 150 tkr per år för extern styrelseledamot. För styrelseledamot anställd inom Bonnierkoncernen utbetalas inte några arvoden.

Till VD utgår fast lön samt rörlig ersättning om maximalt sex månadslöner. Pensionen är premiebestämd utan andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie om 35 procent av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Av bolagets pensionskostnader avser 757 tkr (750 tkr) bolagets VD.

För verkställande direktören gäller en uppsägningstid om 6 månader från verkställande direktörens sida och 12 månader från företagets sida. Något avgångsvederlag utgår inte.

För vissa ledande befattningshavare inom koncernen föreligger avtal om optioner. Optionerna har skuldförts i sin helhet.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 8 Upplysning om ersättning till revisorer

	2018	2017
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	-467	-440
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-98	-61
skatterådgivning	0	0
övriga tjänster	-1 066	0
Allians Revision & Redovisning AB		
revisionsuppdrag	-36	-36
Summa	1 667	537

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.

Not 9 Leasing

Operationella leasingavtal

Årets kostnad för operationella leasingavtal

	2018	2017
Minimileaseavgifter	2 489	2 300
Summa	2 489	2 300

På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	2018	2017
Inom 1 år	2 259	2 087
Mellan 1-5 år	5 812	2 933
Senare än 5 år	0	883
Summa	8 071	5 903

Not 10 Finansiella intäkter

	2018	2017
Ränteintäkter, koncernföretag	1 457	1 441
Summa	1 457	1 441

Not 11 Finansiella kostnader

	2018	2017
Räntekostnader från finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	-28 183	-22 042
Räntekostnader, koncernföretag	-412	-18
Räntekostnader derivat klassificerade som säkringsinstrument	-29 519	-43 143
Ineffektivitet på kassaflödessäkringar	-65	-11
Summa	-58 179	-65 214

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 12 Skatt på årets resultat

Avstämning årets skattekostnad	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	1 062 496	1 589 411
Skatt beräknad med skattesats 22%	-233 749	-349 670
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	22	419
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 479	-1 154
Effekt av ändrad skattesats	18 527	0
Skatteeffekt förvärv av bolag	181 428	0
Övriga skattemässiga justeringar	64	-664
Effekt försäljning fastighet via bolag	0	-8 685
Årets redovisade skattekostnad	-35 187	-359 754

Not 13 Förvaltningsfastigheter

(Mkr)	2018-12-31	2017-12-31
Verkligt värde vid årets början	10 090 000	8 829 000
Investeringar	250 219	148 192
Försäljningar av fastigheter	0	-218 000
Förvärv av fastigheter	1 571 430	0
Orealiserade värdeförändringar	748 751	1 330 808
Vid årets slut	12 660 400	10 090 000

Fastigheternas verkliga värde

Verkligt värde är det 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.

En extern värdering har genomförts av ett oberoende värderingsföretag, där Savills Sweden AB har genomfört värderingen per 2018-12-31 samt 2017-12-31. Underlag för värderingarna utgörs av den information som koncernen har lämnat om fastigheterna. Denna information består bland annat av uppgifter om aktuell hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt framtida planerade investeringar.

Samtliga fastigheter tillhör nivå 3 i verkligt värde hierarkin, vilket innebär att verkligt värde baseras på icke observerbara indata.

Fastigheterna är till största del lokaliserade i Stockholms innerstad. Varje enskild fastighets verkliga värde bedöms utifrån en kombinerad tillämpning av ortsprismetoden, utifrån redovisade jämförelseköp och en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalys med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut och därefter till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Avkastningskraven baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter i liknande områden.

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen:

Sammanfattning värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	2018-12-31
Kalkylperiod	10 år
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 3,76 - 6,47 procent
Kalkylränta	Mellan 5,83 - 8,59 procent
Långsiktig vakansgrad	Mellan 2,5 till 6,3 procent
Drift- och underhållskostnader	Bedömda utifrån objektens fastighetsstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2,0 procent per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Det har inte skett någon förändring i värderingsteknik under året. Avtalet med Savills löper på tre år (2017-12-31 till 2019-12-31).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar koncernens fastighetsvärde med 633 mkr.

Nedan tabell visar vilken påverkan på värdet en förändring av väsentliga indata skulle ha på fastigheternas värde. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2018-12-31		
Parameter	Förändring +/-	Resultateffekt mkr
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 720 / -1 353
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/- 131
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/- 126
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/- 123

Pågående projektering

Pågående projektering avser kostnader i huvudsak relaterade till Värtahamnen. Bonnier Fastigheter har erhållit markanvisning för tre fastigheter i Värtahamnen på ca 75.000 kvm kontor. Två av fastigheterna ligger i anslutning till Värtabassängen och den tredje fastigheten ligger intill Södra Hamnvägen.

Not 14 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 485	3 929
Inköp	1 327	556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 812	4 485
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 326	-2 872
Årets avskrivningar enligt plan	-473	-454
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 799	-3 326
Utgående planenligt restvärde	2 013	1 159

Not 15 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Derivat	2 906	6 366
Outnyttjade underskottsavdrag	231 427	0
Kvittning vs uppskjuten skatteskuld	-234 333	-6 366
Summa uppskjuten skattefordran	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Fastigheter	868 940	691 516
Obeskattade reserver	80 619	61 342
Kvittning vs uppskjuten skattefordran	-234 333	-6 366
Summa uppskjuten skatteskuld	715 226	746 492
Uppskjutna skattefordringar/skulder, netto	715 226	746 492

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% till 21,4% (22%).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 16 Kundfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar, brutto	11 005	11 292
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	-1 333	-2 855
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	9 672	8 437

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är den som följer:

	2018-12-31	2017-12-31
Reserv osäkra fordringar vid årets början	-2 855	-2 221
Årets reservering för osäkra kundfordringar	-571	-1 077
Konstaterad förlust	1 643	294
Återföring av outnyttjade belopp	450	149
Summa reserv osäkra fordringar	-1 333	-2 855
2018-12-31		

Bolagets bedömning är att betalning kommer erhållas för kundfordringar som är förfallna men inte skrivits ned, då kundernas betalningshistorik är god.

Not 17 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Extern lånefordran - räntebärande	0	80 000
Övriga kortfristiga fordringar	30 562	19 978
Summa	30 562	99 978

Not 18 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning. Föregående år skedde motsvarande placering via koncernbolaget AB Bonnier Finans (publ).

Not 19 Eget kapital

Fördelning av utgivna aktier - Bonnier Fastigheter AB	Antal aktier	Röstvärde
Aktieslag A	64 000	1
Aktieslag C	16 000	10
	80 000	

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 80.000 (80.000) till ett kvotvärde av 100 kronor.

Efter balansdagen har styrelsen förslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 23 maj 2019.

Utdelning	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning till aktieägaren av C-aktier (tkr)	64 000	59 840
Redovisad utdelning per aktie (kr)	4 000	3 740

Säkringsreserv	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-22 549	-47 516
Värdeförändring under året	14 698	32 009
Skatt hänförligt till förändringar under året	-3 454	-7 042
Vid årets slut	-11 305	-22 549

Säkringsreserv

Säkringsreserv består av den effektiva delen av nettoförändringar i verkligt värde för instrument som används för kassaflödessäkringar.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Förfall	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	År 2020	1 850 000	1 650 000
Obligationslån	År 2025	487 215	486 167
Företagscertifikat	År 2019	1 214 221	0
Summa lån		3 551 436	2 136 167
varav kortfristig del		1 214 221	0
varav långfristig del		2 337 215	2 136 167
Summa lån		3 551 436	2 136 167

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 1.214 mkr (0 mkr) utestående.

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 1.700 mkr (200 mkr) där 1.500 mkr (200 mkr) var outnyttjade vid utgången av året.

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	6 223	8 059
Upplupna personalkostnader	13 887	12 761
Förutbetalda hyror	42 670	58 398
Övriga poster	21 274	24 905
Summa	84 054	104 123

Not 22 Kassaflöde

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans - skulder till kreditinstitut	2 136 167	2 197 120
<i>Kassaflödespåverkande poster</i>		
Amortering av lån	-860 000	-62 000
Upptagna lån	2 274 221	0
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Kapitaliserad ränta	1 048	1 047
Utgående balans - skulder till kreditinstitut	3 551 436	2 136 167

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 098 300	1 598 300
Aktier och andelar i dotterbolag	3 681 012	3 468 869
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 24 Transaktioner med koncernbolag

	2018	2017
Inköp	2 556	3 045
Försäljning	147 588	153 635

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 25 Händelser efter balansdagen

Bonnier Fastigheter AB har avyttrat samtliga andelar i Bonnier Sydfastigheter AB med fastigheten Trosa Hökö 1:1, med tillträdesdag 6 maj 2019. Försäljning har skett till marknadsvärde till person inom närståendekretsen.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

RESULTATRÄKNING - moderbolaget (Tkr)	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		57 228	52 516
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-13 771	-14 391
Personalkostnader	2	-50 311	-42 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-274	-219
Rörelseresultat	3,5,6	-7 128	-4 491
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	7 064	35 866
Finansiella intäkter	7	9 994	2 145
Finansiella kostnader	8	-42 590	-51 723
Resultat efter finansiella poster		-32 660	-18 203
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		179 458	118 233
Lämnat koncernbidrag		-16 185	-45 600
Förändring av periodiseringsfond		-30 810	0
Resultat före skatt		99 803	54 430
Skatt på årets resultat	9	-17 267	6 022
ÅRETS RESULTAT		82 536	60 452

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

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - moderbolaget (Tkr)

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	10	1 149	714
		1 149	714

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	11	2 843 611	2 016 339
Andelar i bostadsrätter	12	3 093	3 093
		2 846 704	2 019 432

Summa anläggningstillgångar **2 847 853** **2 020 146**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	14	55	76
Fordringar hos koncernföretag	13	1 195 813	827 668
Övriga fordringar	15	4 265	80 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	11 816	4 019
		1 211 949	911 966

Kortfristiga placeringar hos koncernföretag **17** **14 869** **106 236**

Kassa och bank **3 572** **71**

Summa omsättningstillgångar **1 230 390** **1 018 273**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 078 243** **3 038 419**

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - moderbolaget	Not	2018-12-31	2017-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8 000	8 000
Uppskrivningsfond		7 575	7 575
Reservfond		17 820	17 820
		33 395	33 395
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 023 285	1 022 673
Årets resultat		82 536	60 452
		1 105 821	1 083 125
Summa eget kapital		1 139 216	1 116 520
Obeskattade reserver	19	30 810	0
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	14 577	17 645
		14 577	17 645
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	1 150 000	950 000
		1 150 000	950 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 274	2 928
Skulder till koncernföretag	22	1 693 809	925 333
Aktuella skatteskulder		12 027	3 069
Övriga kortfristiga skulder		5 253	894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	30 277	22 030
		1 743 640	954 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 078 243	3 038 419

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL - moderbolaget

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Uppskriv-nings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Ingående balans per 1 januari 2017	8 000	7 575	17 820	1 080 273	1 113 668
Årets resultat				60 452	60 452
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
Summa totalresultat	0	0	0	60 452	60 452
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-57 600	-57 600
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-57 600	-57 600
Utgående balans per 31 december 2017	8 000	7 575	17 820	1 083 125	1 116 520

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Uppskriv-nings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2018	8 000	7 575	17 820	1 083 125	1 116 520
Årets resultat				82 536	82 536
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
Summa totalresultat	0	0	0	82 536	82 536
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-59 840	-59 840
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-59 840	-59 840
Utgående balans per 31 december 2018	8 000	7 575	17 820	1 105 821	1 139 216

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

KASSAFLÖDESANALYS - moderbolaget
(Tkr)

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-7 128	-4 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		274	219
Erhållen ränta		9 994	2 145
Erlagd ränta		-43 692	-56 062
Resultat från andelar i koncernföretag		-18 936	-22 030
Betald inkomstskatt		-3 178	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-62 666	-80 219
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar		52 512	67 877
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder		93 472	-65 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten		83 318	-78 189
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-827 272	0
Försäljning av andelar i dotterföretag		0	128 600
Förvärv av inventarier		-709	-556
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-827 981	128 044
Finansieringsverksamheten			
<i>Kassaflödespåverkande:</i>			
Upptagande av externa lån		200 000	0
Amortering av externa lån		0	-62 000
Upptagande av interna lån		770 499	0
Utlåning av koncernbolag		-352 495	0
Erhållen utdelning		26 000	0
Utbetald utdelning		-59 840	-57 600
Erhållet koncernbidrag		118 233	125 758
Utbetalt koncernbidrag		-45 600	-7 791
<i>Ej kassaflödespåverkande:</i>			
Interna mellanhavanden - omklass från långfristig till kortfristig		0	1 138
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		656 797	-495
Årets kassaflöde		-87 866	49 360
Likvida medel vid årets början		106 307	56 947
Likvida medel vid årets slut		18 441	106 307
varav kortfristiga placeringar		14 869	106 236
varav kassa och bank		3 572	71
		18 441	106 307

R

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Moderbolaget

Not 1 Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat årsredovisningen enligt årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsform

Moderföretagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde i moderföretagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterföretag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln vilket innebär att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt ikraft och som inte har tillämpats i förtid av moderbolaget

Gällande redovisning av RFR 2 - IFRS 16 Leasingavtal i moderbolaget bedöms inga skillnader uppkomma jämfört med tidigare redovisning avseende undantaget att hyresavtal kan kostnadsföras linjärt över leasingperioden, utifrån nuvarande skatteregler.

Not 2 Medelantal anställda, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Kvinnor	12	11
Män	19	18
Totalt	31	29
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive VD	4	4
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive VD	5	4
Totalt	15	14
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkställande direktören	4 430	4 661
Övriga anställda	22 770	19 000
Totala löner och ersättningar	27 200	23 661
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 578	8 247
Pensionskostnader	4 107	3 513
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	40 885	35 421

Av bolagets pensionskostnader avser 757 tkr (750 tkr) bolagets VD. Bolaget har i övrigt inga avtal om pensionsförpliktelser eller avgångsvederlag till gruppens styrelse och VD.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 3 Transaktioner med koncernbolag

Bolaget har en närstående relation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen.

	2018	2017
Inköp	5 269	5 429
Försäljning	57 057	52 263

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018	2017
Realisationsresultat vid försäljning av andelar	0	57 896
Resultatandelar från handelsbolag	-18 936	-22 030
Erhållen utdelning	26 000	0
Summa	7 064	35 866

Not 5 Upplysning om ersättning till revisorn

	2018	2017
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	-467	-440
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-98	-61
skatterådgivning	0	0
övriga tjänster	-1 066	0
Allians Revision & Redovisning AB		
revisionsuppdrag	-36	-36
Summa	1 667	537

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.

Bonnier Fastigheter AB svarar för samtliga arvoden till revisorer avseende både egna dotterbolag och förvaltningsobjekt.

Not 6 Leasing

Operationella leasingavtal

Årets kostnad för operationella leasingavtal

	2018	2017
Minimileaseavgifter	658	459
Summa	658	459

På balansdagen finns utestående åtaganden i form av minimileaseavgifter under icke uppsägningsbara operationella leasingavtal, med förfallotidpunkter enligt nedan:

	2018	2017
Inom 1 år	629	474
Mellan 1-5 år	838	273
Senare än 5 år	0	82
Summa	1 467	829

Not 7 Finansiella intäkter

	2018	2017
Ränteintäkter	1 147	1 090
Ränteintäkter, koncernföretag	8 847	1 055
Summa	9 994	2 145

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 8 Finansiella kostnader

	2018	2017
Räntekostnader	-38 345	-50 756
Räntekostnader, koncernföretag	-3 296	-18
Upplösning av diskonteringsseffekt	-949	-949
Summa	-42 590	-51 723

Aktiverad finansieringskostnad avser finansieringskostnad uppkommen i samband med extern finansiering (totalt 4.745 tkr). Kostnaden skrivs av under lånets löptid (5 år). Kvarvarande belopp uppgår till 1.344 tkr (2.293 tkr) och inkluderas under förutbetalda kostnader.

Not 9 Skatt på årets resultat

	2018	2017
Aktuell skatt	-20 335	-2 952
Uppskjuten skatt	3 068	9 197
	-17 267	6 245
Justeringar avseende tidigare år	0	-223
Skatt på årets resultat	-17 267	6 022
Avstämning årets skattekostnad	2018	2017
Redovisat resultat före skatt	99 803	54 430
Skatt beräknad med skattesats 22%	-21 957	-11 975
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 439	-890
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5 720	12 737
Uppskjuten skatt avseende skillnad bokförings- och skattemässig avskrivning	0	6 373
avyttrad fastighet - återföring		
Effekt av omvärdering UB uppskjuten skatt (22% till 21,4%)	409	0
Summa	-17 267	6 245
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	0	-223
Årets redovisade skattekostnad	-17 267	6 022
Följande komponenter ingår i skattekostnaden		
Aktuell skatt avseende innevarande år	-20 335	-2 952
Aktuell skatt avseende tidigare år	0	-223
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässigt värde på andelar i HB	229	229
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter i ägda HB	2 430	8 968
Effekt av omvärdering UB uppskjuten skatt (22% till 21,4%)	409	0
Årets redovisade skattekostnad	-17 267	6 022

Not 10 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 595	2 039
Inköp	709	556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 304	2 595
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 881	-1 662
Årets avskrivningar enligt plan	-274	-219
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 155	-1 881
Utgående planenligt restvärde	1 149	714

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 016 339	2 087 043
Förvärv	827 272	0
Avyttring	0	-70 704
Utgående redovisat värde	2 843 611	2 016 339

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapitalandel	Antal andelar	Redovisat värde	
			2018-12-31	2017-12-31
Bonnier Cityfastigheter AB	100%	30 000	3 600	3 600
Bonnier Förlagsfastigheter AB	100%	1 000	100	100
Bonnier Stadsfastigheter AB	100%	1 000	50	50
HB Stämpeln 1 (avyttrad 2017-06)			0	0
HB Segmentet 1	**98%	98	7 348	7 348
Fastighets AB Andjakten	100%	1 000	400	400
Stormakaren AB	100%	55 000	34 482	34 482
Bonnier Service AB	100%	300 000	36 905	36 905
Bonnier Sydfastigheter AB	100%	1 000	770	770
Tryckfast AB	100%	500	240 000	240 000
Bonnierhuset AB	100%	8 244 765	605 893	605 893
Fastighets AB Bonnierhuset II	100%	1 000	135 360	135 360
Fastighets AB Förlaget	100%	1 000	225 000	225 000
Fastighets AB Moraset 2	100%	1 500	100 035	100 035
AB Stormkransen	100%	30 000	188 300	188 300
Fastighets AB Hornstull I	100%	1 000	1 776	1 776
Fastighets AB Hornstull II	100%	1 000	436 320	436 320
Uppsala Lokföraren AB	100%	1 000	262 197	0
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	100%	1 000	2 604	0
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	100%	1 000	512 421	0
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	100%	500	50	0
C Real AB	100%	11 652 356	50 000	0
Summa			2 843 611	2 016 339

Företagets namn	Org.nr	Säte
Bonnier Cityfastigheter AB	556226-2146	Stockholm
Bonnier Förlagsfastigheter AB	556042-7790	Stockholm
Bonnier Stadsfastigheter AB	556439-0929	Stockholm
HB Segmentet 1	916623-9633	Stockholm
Fastighets AB Andjakten	556395-0251	Stockholm
Stormakaren AB	556068-1701	Stockholm
Bonnier Service AB	556279-0294	Stockholm
Bonnier Sydfastigheter AB	556395-0293	Stockholm
Tryckfast AB	556304-8676	Stockholm
Bonnierhuset AB	556587-6017	Stockholm
Fastighets AB Bonnierhuset II	556792-1613	Stockholm
Fastighets AB Förlaget	556046-7697	Stockholm
Fastighets AB Moraset 2	556030-3868	Stockholm
AB Stormkransen	556226-2138	Stockholm
Fastighets AB Hornstull I	556647-1255	Stockholm
Fastighets AB Hornstull II	556743-1902	Stockholm
Uppsala Lokföraren AB	556779-2667	Stockholm
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	556779-2683	Stockholm
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	556679-6431	Stockholm
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	559154-9018	Stockholm
C Real AB	556630-5180	Stockholm

** Resterande 2% innehas av dotterbolaget Bonnier Cityfastigheter AB

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 12 Andelar i bostadsrätter

			2018-12-31	2017-12-31
Lägenhetsinnehav	Org.nr	Säte	Bokfört värde	Bokfört värde
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	3 093	3 093
Summa			3 093	3 093

Kvar i bolagets ägo per årsskiftet är två lägenheter/andelar (föregående år två lägenheter/andelar).

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande kortfristiga fordringar	352 495	0
Ej räntebärande kortfristiga fordringar	843 318	827 668
Summa	1 195 813	827 668

Not 14 Kundfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar, brutto	55	76
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	0	0
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	55	76

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Extern lånefordran - räntebärande	0	80 000
Övriga kortfristiga fordringar	4 265	203
Summa	4 265	80 203

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda finansieringskostnad	1 344	2 293
Upplupen räntesintäkt	6 934	0
Övriga poster	3 538	1 726
Summa	11 816	4 019

Not 17 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning. Föregående år skedde motsvarande placering via koncernbolaget AB Bonnier Finans (publ).

Not 18 Eget kapital

Fördelning av utgivna aktier	Antal aktier	Röstvärde
Aktieslag A	64 000	1
Aktieslag C	16 000	10
	80 000	

Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 80.000 (80.000) till ett kvotvärde av 100 kronor. Utdelning till aktieägaren av C-aktier liksom utdelning i form av koncernbidrag är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 26.

an

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 19 Obeskattade reserver

	2018-12-31	2017-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	30 810	0
Summa	30 810	0

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2018-12-31	2017-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skilnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader - HB Segmentet	14 354	17 186
Negativ justerad anskaffningsutgift i handelsbolagsandelar	223	459
Summa uppskjuten skatteskuld	14 577	17 645

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 21,4% (22%).

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	Förfall	2018-12-31	2017-12-31
Skulder till kreditinstitut	År 2020	1 150 000	950 000
Summa		1 150 000	950 000

Not 22 Skulder till koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	770 499	0
Ej räntebärande kortfristiga skulder	923 310	925 333
Summa	1 693 809	925 333

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 027	6 129
Upplupna personalkostnader	22 565	13 377
Övriga poster	2 685	2 524
Summa	30 277	22 030

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Aktier och andelar i dotterbolag	741 253	741 253
Eventalförpliktelser		
Skulder i handelsbolag	4 967	8 266

Not 25 Händelser efter balansdagen

Bonnier Fastigheter AB har avyttrat samtliga andelar i Bonnier Sydfastigheter AB med fastigheten Trosa Hökö 1:1, med tillträdesdag 6 maj 2019. Försäljning har skett till marknadsvärde till person inom närstående kretsen.

Not 26 Finansiella instrument

Upplysningar avseende finansiella instrument, se not 4 Koncernen.

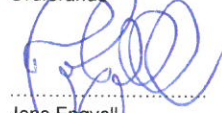
Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Stockholm den 23 maj 2019



Erik Haegerstrand
Ordförande

Erik Haegerstrand
Ordförande



Jens Engvall

Jens Engvall



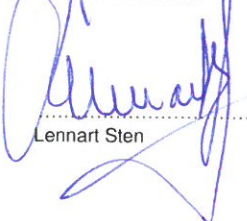
Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Tomas Hermansson
Verkställande direktör



Carl-Johan Bonnier

Carl-Johan Bonnier



Lennart Sten

Lennart Sten



Pontus Bonnier

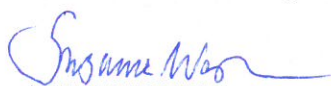
Pontus Bonnier



Ingalill Berglund

Ingalill Berglund

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23/5-2019



Susanne Westman

PricewaterhouseCoopers AB
Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonnier Fastigheter AB, org.nr 556058-2354

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bonnier Fastigheter AB för år 2018 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 23 maj 2019
PricewaterhouseCoopers AB



Susanne Westman
Auktoriserad revisor

