

Bonnier Fastigheter

Delårsrapport januari – april 2021



Bonnier Fastigheter AB

Delårsrapport januari – april 2021

Perioden i korthet – finansiellt

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

- Intäkterna uppgick till 223 mkr (243 mkr). I jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 216 mkr (215 mkr).
- Driftnettot uppgick till 161 mkr (178 mkr). I jämförbart bestånd uppgick driftnettot till 158 mkr (159 mkr).
- Överskottsgraden (kommersiella fastigheter) uppgick till 74% (73%).
- Finansnettot uppgick till -12 mkr (-16 mkr).
- Resultat före värdeförändring och skatt uppgick till 136 mkr (148 mkr).
- Förvaltningsfastigheterna omvärderas externt en gång per år (värdetidpunkt 31 december). Ingen orealiserad värdeförändring redovisas löpande under året.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna vid periodens utgång uppgick till 14,0 mdr (14,0 mdr) (avser vid utgången av tertialelet marknadsvärde per årsskiftet med tillägg för under perioden nedlagda capex).

- Avsättning för skatt (uppskjuten skatt och aktuell skatt) sker vid respektive årsskifte och inte under löpande år. Resultatet efter skatt för perioden uppgick till 136 mkr (148 mkr).
- De räntebärande skulderna uppgick vid utgången av perioden till 2 923 mkr (2 995 mkr).
- Det egna kapitalet uppgick till 10 119 mkr (10 064 mkr) vid periodens utgång, med en soliditet om 69% (69%).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 192 mkr (296 mkr), kassaflöde från investeringsverksamheten till -42 mkr (-716 mkr) samt kassaflöde från finansierings-verksamheten till -161 mkr (414 mkr).

Perioden i korthet - verksamheten

Förvaltning

Verksamheten har påverkats av corona-pandemin främst i form av avmattnings i uthyrning samt av ökad uppföljning av hyresgäster med betalningssvårigheter. Resultatmässigt har pandemins effekter på periodens resultat varit begränsade.

Under perioden har avtal om 777 kvm nytecknats samt avtal om 3 315 kvm omförhandlats.

Projekt- och fastighetutveckling

Produktion av Munin NXT, Bonnier Fastigheters första nybyggnadsprojekt i Uppsala, pågår. Projektet omfattar 3 600 kvm kontor i södra delen av city och väntas bli inflyttningsklart till sommaren 2022.

Bonnier Fastigheter planerar för flera projekt i Värtahamnen (Portalen, Pirhuset, Bristol). I slutet av år 2020 godkände Stadsbyggnadsnämnden den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen, där bland annat Portalen och Pirhuset ingår. Under perioden har exploateringsavtal avseende nämnda fastigheter tecknats.

HållBo

Verksamheten i HållBo AB, det joint venture som ägs tillsammans med ByggVesta, fortsätter enligt plan. Bolagets första gemensamma nybyggnadsprojekt, Barkarbystaden omfattande totalt 260 lägenheter pågår där projektet beräknas färdigställt under våren/sommaren 2022.

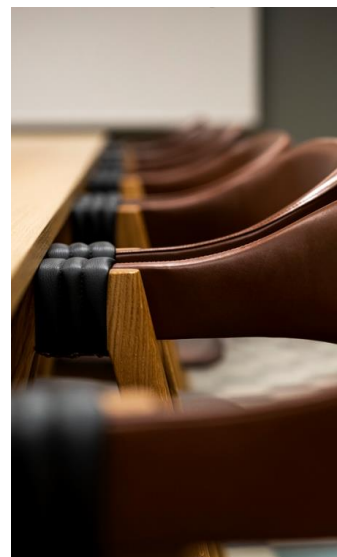
Transaktion

Inga förvärv har skett under perioden. Motsvarande period föregående år förvärvades fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken") med tillträde 2020-04-30.

Finans

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) ("Bonnier Fastigheter") har i början av maj emitterat sin första gröna obligation om 1 000 mkr. Den gröna obligationen har noteras på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

NYCKELTAL (MKR)	2021	2020	2020
	Jan-Apr	Jan-Apr	Jan-Dec
Intäkter	223	243	740
Resultat före värdeförändring	136	148	462
Resultat efter värdeförändring	136	148	1 141
Överskottsgrad (kommersiella fastigheter) %	74%	73%	74%
Ekonomisk uthyrningsgrad %	93%	96%	95%
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	14 000	14 329	13 965
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (50%)	442	294	442
Extern finansiering	2 923	3 862	2 995
Nettoskuld	2 760	3 868	2 825
Investeringar i egna fastigheter och bolag	-42	-40	-130
Förvärv/avyttring av fastigheter via bolag	-	-	382
Soliditet %	69%	64%	69%
Belåningsgrad %	21%	27%	21%
Räntetäckningsgrad (ggr)	10,4	9,0	8,1



- Jämförbart bestånd avser exklusive Kvarngärdet 27:2 AB förvärvat 2020-04-30 samt Vanda 3 avyttrad 2020-12-15.
- Jämförelser inom parentes avser motsvarande period föregående år såvida inte annat anges.

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.

Verksamheten bedrivs i tre affärsområden: Kommersiella Fastigheter, Bostäder och Service. Merparten av fastigheterna 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 förvaltarskapets 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 förvaltarskapet 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.

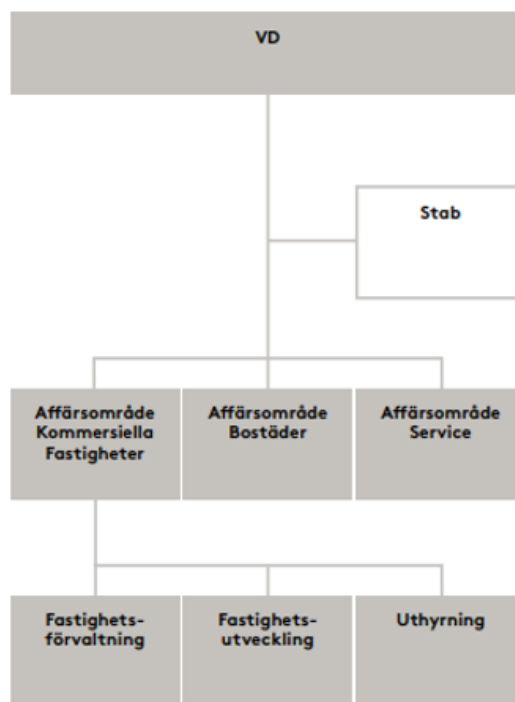
Mål

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

Varumärkeslöfte

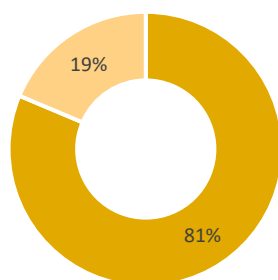
Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.

Organisation



NYCKELTAL	2021-04-30	2020-12-31
Antal fastigheter	15	15
Yta (LOA/BOA exklusive garage (tkvm)	204	204
Marknadsvärde fastigheter (mdr)	14,0	14,0
Andel miljöcertifierade fastigheter (%)	84	79
Nöjd-kund-index (NKI)	79	79
Antal anställda	67	66
Engagemangsindex medarbetare (EMI)	86	86

Marknadsvärde per marknadsområde - 2020-12-31



■ Stockholm ■ Uppsala

86
Engagemangsindex
medarbetare

79
Fastighetsbarometern,
NKI

15
Antal
fastigheter

14
Marknadsvärde
fastigheter, Mdr

VD-ord

Året har trots pandemins fortsatta påverkan på samhället börjat bättre än först befarat, något vi tydligt märker i dialogen med våra hyresgäster och intressenter och som även andra företag i branschen rapporterar om. Trots att vissa av våra hyresgäster, framförallt inom restaurang och handel, självklart har det tufft så har statens fortsatt kraftfulla stimulanser och den allmänna vaccination som nu pågår skapat goda förutsättningar för en snabb återhämtning av ekonomin när pandemin så småningom klingar av.

Vi börjar nu se ljuset i tunneln, men det finns också en oro för stödpolitikens följd med frågetecken kring inflationen och räntorna. Vi gör dock bedömningen att inflationen förblir stabil under 2021 samtidigt som världsekonomin fortsätter att återhämta sig.

Resultatmässigt har pandemins effekter på periodens resultat varit begränsade och hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökar med 0,5% jämfört med samma period föregående år. Totalt 4 mkr har belastat periodens resultat avseende osäkra hyresfordringar. Trots den relativt kalla och snörika vårvintern ökar överskottsgraden med en procent jämfört med samma period föregående år, och uppgår till 74% för perioden.

Uthyrningsmarknaden var relativt avvaktande i början av året men har succesivt blivit mer och mer aktiv under tertialet i takt med att vaccineringen kommit i gång. Antalet visningar och förhandlingar har för Bonnier Fastigheters del ökat avsevärt under mars och april, och de nyuthyrningar och omförhandlingar som gjorts är på hyror som är väl i nivå eller högre med det vi såg innan pandemin. Under 2020 ökade vår vakansgrad främst till följd av förvärvade fastigheter, men under tertial 1 ser vi en tydligt sjunkande trend i vakansnivåer tack vare ett lyckat uthyrningsarbete. Samtidigt tar arbetet med större uthyrningar fortfarande längre tid än vi varit vana vid på grund av den allmänna osäkerheten som råder på hyresmarknaden.

Transaktionsmarknaden har varit fortsatt stark under inledningen av året men det har varit ett begränsat utbud med fastigheter som varit intressanta för oss, vilket medfört att vi inte genomfört någon transaktion under tertialet.

Detaljplanarbetet för Värtahamnen har fortsatt enligt plan och exploateringsavtal för Portalen (ca 13 200 kvm) och Pirhuset (ca 40 000 kvm) tecknades och godkändes av Exploateringsnämnden i april med ett förväntat antagande av Kommunfullmäktige under juni 2021. I Uppsala fortgår byggnation av Munin NXT enligt plan med ett förväntat färdigställande till sommaren 2022. Dessutom fortgår utvecklingen av Cykelfabriken, som förvärvades 2020, genom ett visionsarbete tillsammans med AIX arkitekter och en genomgripande renovering av Hus A där nu Uppsalahem flyttat in i sina nya lokaler. Även ombyggnationen av Hornstulls Centrum går mot sitt färdigställande och vi kan glädjande nog återigen se ökande besöksiffror.

Affärsområde Bostad som startade 2019 fortsätter att utvecklas och vi har i dagsläget 307 lägenheter i förvaltning samt 260 lägenheter under produktion i HållBo, vilket är det JV-bolag som vi driver tillsammans med ByggVesta med en total projektportfölj på totalt 1 600 lägenheter.

Verksamheten i affärsområde Service är fortsatt starkt påverkad av pandemin då i princip all konferensverksamhet upphört och efterfrågan på övriga tjänster förblivit låg så länge våra hyresgäster huvudsakligen arbetar på distans. Långsiktigt är dock intresset från hyresgästerna fortsatt ökande för att köpa tjänster kopplade till sina lokaler, och vi ser verksamheten som en strategisk och viktig komponent i vårt helhetserbjudande till våra kommersiella hyresgäster. Samarbeta och dialog med hyresgästerna är viktigare än någonsin för att långsiktigt kunna skapa attraktiva kontor och möta kundernas behov.



Vi fortsätter att arbeta långsiktigt och målstyrt för att minska vårt klimatavtryck och skapa mer hållbara fastigheter och stadsmiljöer där människor och verksamheter vill vistas och utvecklas. I början av maj har vi emitterat vår första gröna obligation som även noterats på Nasdaq. Ett viktigt steg som breddar vår kapitalbas inför kommande investeringar.

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

Stockholm i juni 2021

Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Resultaträkning - koncernen

Belopp i MKR	2021 Jan-april	2020 Jan-april	2020 Jan-dec
Intäkter			
Hysesintäkter	212	231	702
Övriga intäkter	11	12	38
Totala intäkter	223	243	740
Fastighetskostnader och övriga kostnader			
Driftkostnader	-22	-24	-69
Reparation och underhåll	-3	-6	-27
Fastighetsskatt	-15	-15	-48
Förvaltningskostnader	-22	-20	-60
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-62	-65	-204
Driftnetto	161	178	536
Central administration	-15	-13	-39
Resultat från andelar i Joint Ventures	3	2	29
Finansiella intäkter	2	0	1
Finansiella kostnader	-14	-16	-55
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-3	-10
Resultat före värdeförändringar och skatt	136	148	462
Värdeförändringar fastigheter	-	-	679
Resultat före skatt	136	148	1 141
Aktuell skatt	-	-	-16
Uppskjuten skatt	-	-	-125
PERIODENS RESULTAT	136	148	1 000
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	136	148	1 000

Rapport över totalresultatet - koncernen

Belopp i MKR	2021 Jan-april	2020 Jan-april	2020 Jan-dec
Periodens resultat	136	148	1 000
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat:</i>			
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	9	-10	-10
Skatt hänförligt till förändringar under perioden	-2	2	2
<i>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</i>	<i>7</i>	<i>-8</i>	<i>-8</i>
PERIODENS TOTALRESULTAT	143	140	992
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	143	140	992

Segmentsredovisning - koncernen

2021-04	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder			
Belopp i MKR						
Hysesintäkter	216	-	-	-	216	
Övriga intäkter	0	14	-	1	15	
Delsumma - intäkter	216	14	0	1	231	
Avgår: intern försäljning	-4	-4	-	-	-8	
Totala intäkter	212	10	0	1	223	
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-22	-	-	-	-22	
Reparation och underhåll	-3	-	-	-	-3	
Fastighetsskatt	-15	-	-	-	-15	
Förvaltningskostnader	-13	-14	-1	-2	-30	
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-53	-14	-1	-2	-70	
Avgår: intern försäljning	4	4	-	-	8	
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-49	-10	-1	-2	-62	
Driftnetto - inklusive intern försäljning	163	0	-1	-1	161	
Driftnetto - koncernmässigt	163	0	-1	-1	161	
Central administration	-	-	-	-15	-15	
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	3	-	3	
Finansnetto	-	-	-	-12	-12	
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-	-	-	-1	
Resultat före värdeförändringar och skatt	162	0	2	-28	136	
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-	
Resultat före skatt	162	0	2	-28	136	

2020-04	Affärsområde				Koncern-gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder			
Belopp i MKR						
Hysesintäkter	236	-	-	-	236	
Övriga intäkter	0	15	-	1	16	
Delsumma - intäkter	236	15	0	1	252	
Avgår: intern försäljning	-5	-4	-	-	-9	
Totala intäkter	231	11	0	1	243	
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-24	-	-	-	-24	
Reparation och underhåll	-6	-	-	-	-6	
Fastighetsskatt	-15	-	-	-	-15	
Förvaltningskostnader	-14	-14	-1	0	-29	
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-59	-14	-1	0	-74	
Avgår: intern försäljning	4	5	-	-	9	
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-55	-9	-1	0	-65	
Driftnetto - inklusive intern försäljning	177	1	-1	1	178	
Driftnetto - koncernmässigt	176	2	-1	1	178	
Central administration	-	-	-	-13	-13	
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	2	-	2	
Finansnetto	-	-	-	-16	-16	
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-	-	-	-3	
Resultat före värdeförändringar och skatt	173	2	1	-28	148	
Värdeförändringar fastigheter	-	-	-	-	-	
Resultat före skatt	173	2	1	-28	148	

Resultatutveckling

Januari – april 2021

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

Intäkter

Totala intäkter för perioden uppgick till 223 mkr (243 mkr). Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkterna till 212 mkr (231 mkr) samt intäkter från service och övrig verksamhet till 11 mkr (12 mkr).

Hyresintäkter

Minskningen i hyresintäkter om 19 mkr (-8%) jämfört med motsvarande period föregående år relaterar i huvudsak till Vanda 3, vilken avyttrades i slutet av år 2020.

I jämförbart bestånd (exklusive Vanda 3 avyttrad 2020-12-15 samt "Cykelfabriken" förvärvad 2020-04-30) uppgick hyresintäkterna till 205 mkr (203 mkr), d v s en mindre intäktsökning om ca 1%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 30 april till 93% (96%) (projektfastigheten Segmentet 1 inkluderad). Att den ekonomiska uthyrningsgraden minskat förklaras bland annat av ökad vakans i "Cykelfabriken" där ytor som varit under ombyggnation nu klassas som uthyrningsbara.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområdet Service (FM-verksamhet). Övriga intäkter uppgick till 11 mkr (12 mkr) där intäkterna för perioden liksom för motsvarande period föregående år är påverkade av corona-pandemin (minskad merförsäljning, uteblivna intäkter från konferensverksamheten).

Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -62 mkr (-65 mkr).

Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -49 mkr (-55 mkr) samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -13 mkr (-10 mkr).

Fastighetskostnader

Minskningen i fastighetskostnader om 6 mkr relaterar i huvudsak till Vanda 3 samt "Cykelfabriken" (se kommentar ovan).

I jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till -48 mkr (-49 mkr), d.v.s. ligger i stort på samma nivå som motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna inkluderar en reservation för osäkra hyresfordringar om -4 mkr (-3 mkr).

Övriga kostnader

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområdet Service (FM-verksamhet) samt till affärsområdet Bostäder (under uppstart). Kostnader relaterade till service och övrig verksamhet (inklusive lönekostnader) uppgick till -13 mkr (-10 mkr) där ökningen i huvudsak relaterar till lönekostnader.



Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettot för perioden uppgick till 161 mkr (178 mkr) d.v.s. minskade med 17 mkr (-10%). I jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 159 mkr (158 mkr), d.v.s. ligger på samma nivå som föregående år.

För affärsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettot till 163 mkr (176 mkr). Överskottsgraden uppgick till 74% (74%). I jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettot till 157 mkr (154 mkr).

För service och övrig verksamhet uppgick det koncernmässiga driftnettot till -2 mkr (2 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 -15 mkr (-13 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 tre färdigställda hyresfastigheter, att jämföra med en hyresfastighet motsvarande period föregående år. Resultat från andelar i Joint Ventures uppgår till 3 mkr (2 mkr) för perioden. (Se avsnitt Bostad.)

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -12 mkr (-16 mkr) med finansiella intäkter uppgående till 2 mkr (0 mkr) och finansiella kostnader till -14 mkr (-16 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 minskad belåning i och med avyttringen av Vanda 3 samt kortfristig finansiering till konkurrenskraftiga priser från AB Bonnier Finans (närstående bolag).

Realiserad och orealiserad värdeförändring samt resultat före skatt

Omvärdering av fastigheterna sker en gång per år då samtliga fastigheter värderas externt (värdetidpunkt 31 december). Löpande under året redovisas ingen orealiserad värdeförändring.

Resultatet före skatt för perioden uppgick till 136 mkr (148 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 136 mkr (148 mkr).

Balansräkning i sammandrag - koncernen

Belopp i MKR	2021-04-30	2020-04-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 000	14 328	13 965
Pågående projektering	69	53	62
Nyttjanderättstillgång	6	61	7
Inventarier	2	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	14 077	14 444	14 036
Andelar i bostadsrätter	4	4	4
Andelar i Joint Ventures	157	9	155
Summa finansiella anläggningstillgångar	161	13	159
Summa anläggningstillgångar	14 238	14 457	14 195
Omsättningstillgångar	353	185	333
Likvida medel	1	62	12
Summa omsättningstillgångar	354	247	345
SUMMA TILLGÅNGAR	14 592	14 704	14 540

Belopp i MKR	2021-04-30	2020-04-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	8	8	8
Säkringsreserv	-12	-19	-19
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	10 123	9 373	10 075
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 119	9 362	10 064
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 942	2 794	1 943
Långfristiga leasingskulder	3	59	5
Derivat	15	24	24
Övriga långfristiga skulder	42	36	40
Uppskjuten skatteskuld	1 018	948	1 016
Summa långfristiga skulder	3 020	3 861	3 028
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	100	949	475
Skulder till koncernbolag	973	125	583
Övriga kortfristiga skulder	380	407	390
Summa kortfristiga skulder	1 453	1 481	1 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 592	14 704	14 540

Förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i MKR	2021-04-30	2020-04-30	2020-12-31
Vid periodens början	10 064	9 222	9 222
Årets resultat	136	148	1 000
Övrigt totalresultat	7	-8	-8
Summa totalresultat	143	140	992
Utdelning	-88	-	-98
Inlösen av aktier moderbolagets ägare	-	-	-52
Summa transaktioner med aktieägare	-88	0	-150
Vid periodens slut	10 119	9 362	10 064
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 119	9 362	10 064

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

Belopp i MKR	2021 Jan-april	2020 Jan-april	2020 Jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat före värdeförändringar och skatt	136	148	462
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande)	-3	-2	-34
Betald / erhållen skatt	-9	-3	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av Förändringar i rörelsekapital	124	143	425
Kassaflöde från den löpande verksamheten	192	296	378
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter via bolag	-	-676	-676
Avyttring av fastigheter via bolag	-	-	1 035
Investeringar i egna fastigheter	-35	-35	-93
Projekteringskostnader	-7	-5	-14
Förvärv av inventarier	-	-	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-	-	-84
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42	-716	167
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av / amortering av räntebärande skulder - externa	-375	414	-844
Upptagande av / amortering av räntebärande skulder - närstående	302	-	393
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare	-	-	-52
Utdelning	-88	-	-98
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-161	414	-601
Periodens kassaflöde	-11	-6	-56
Likvida medel vid periodens ingång	12	68	68
Likvida medel vid periodens slut	1	62	12

Fastighetsinnehav och fastighetsvärde

Fastighetsinnehav

Bonnier Fastigheter äger vid utgången av perioden 15 fastigheter belägna i centrala Stockholm och i 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.

Fastighetsbeståndet har per årsskiftet värderats med ett direktavkastningskrav avseende restvärdet till mellan 3,45%-6,15%, med en kalkylränta mellan 5,30%-8,14% och med en långsiktig vakansgrad till mellan 2,5%-7,5%.

Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna vid utgången av tertiäl 1 uppgick till 14,0 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 till 42 mkr (40 mkr motsvarande period föregående år). Av dessa avsåg 7 mkr (5 mkr motsvarande period föregående år) i huvudsak projekteringskostnader avseende Värtahamnen.

Årets investeringar är framförallt koncentrerade till det pågående projektet Munin NXT (19 mkr), till ombyggnationen av Hornstull Centrum (6 mkr) samt till pågående ombyggnationer i Cykelfabriken, Uppsala (6 mkr).

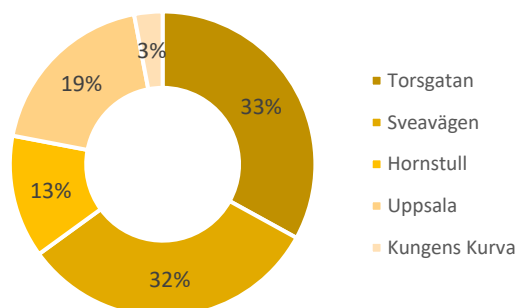
Transaktioner

Det har inte skett några förvärv eller försäljningar under perioden (första tertiet).

Motsvarande period föregående år förvärvades det centralt belägna kvarteret Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", i Uppsala med tillträde 30 april 2020.

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

Marknadsvärde per förvaltningsområde – 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 – april (mkr)

Förvaltningsfastigheter	2021 Jan-april	2020 Jan-april
Verkligt värde vid periodens början	13 965	13 604
Försäljning av fastigheter	0	0
Förvärv av fastigheter	0	689
Investeringar	35	35
Värdeförändring	0	0
Verkligt värde vid periodens slut	14 000	14 328

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 en första inflyttning beräknas till sommaren 2022.

Bedömd investering uppgår till 183 mkr, där 23 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 hus 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 pågår.

För att skapa ett välkänt och levande kontorskvarter med inslag av publik verksamhet pågår ett visionsarbete för Cykelfabriken tillsammans med AIX arkitekter. Åtgärderna på kort sikt handlar främst om att vitalisera utemiljöerna och skapa en entré till kvarteret från S:t Persgatan med ett levande torg med sittmöbler och planteringar.

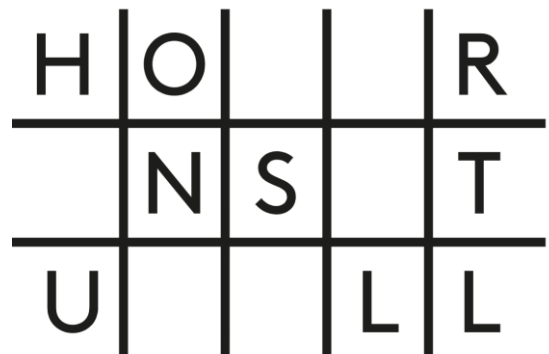


Hornstulls Centrum

En ombyggnation av Hornstulls Centrum pågår där en förstärkning sker 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 (planeringskedje). Det kommer också bli satsningar i kollektivtrafiken med tunnelbana, biogassbus, 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.

I december 2020 godkände Stadsbyggnadsnämnden den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen följt av beslut i Exploateringsnämnden i april 2021. Nästa steg för ett slutligt beslut av detaljplanen är Kommunfullmäktige den 14 juni 2021. Därefter kan omdaning av hamnen på allvar ta fart med en ny plan för fem kvarter innehållandes nya kontor, kajer, torg och centrumändamål.

Jämfört med ursprunglig tidplan är detaljplaneprocessen försenad med dryga 3 år.

Bonnier Fastigheters projekt Portalen och Pirhuset ingår i den första detaljplanen och bolaget kan nu ta nästa steg i utvecklingen av dessa.

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 utföras 2025 - 2027.

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 och Service

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

Affärsområde Bostad

HållBo AB är ett joint venture mellan Bonnier Bostad och ByggVesta AB med syfte att äga, förvalta och utveckla bostads-fastigheter. Bolaget startade upp år 2019 och har som målsättning att skapa en bostadsportfölj på 2 000 lägenheter fram till år 2027, vilken sedan ska delas ut till delägarna. Styrelsens ordförande är Fredrik Wirdenius.

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

Med tillträde juni 2020 har projektfastigheterna Barkarby 2:73 respektive Barkarby 2:61 förvärvats (mark). Projektet (Barkbiten 1 och 2) byggstartades i juni 2020 och består av 260 lägenheter där projektet beräknas färdigställt under våren/sommaren 2022.

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 uppgick till 12 mkr (9 mkr) med ett förvaltningsresultat om 8 mkr (6 mkr). Resultat efter (schablon-) skatt uppgick till 5 mkr (4 mkr). Detta ger ett "resultat från andelar i JV" om 3 mkr (2 mkr) för perioden för respektive delägare.

Det sammanlagda fastighetsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo AB uppgick vid periodens utgång till 883 mkr (883 mkr). Därtill kommer bokfört värde avseende pågående projekt om 321 mkr (263 mkr). Bonnier Bostads andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 442 mkr (294 mkr) respektive andel i pågående projekt om 161 mkr (132 mkr) vid utgången av perioden.

Projektportfölj

Projektportföljen består av nio definierade projekt varav ett projekt, Barkbiten 1 och 2, är i produktion.

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	2021-04-30	2020-12-31
-------------------------------	------------	------------

Förvaltning

HållBo AB (50% joint venture)

Antal fastigheter	3	3
Antal bostadslägenheter	307	307
Yta (BOA) (tkvm)	19	19
Marknadsvärde fastigheter (mkr)	883	883

Fastighetsutveckling

Pågående projekt inom HållBo AB (50% joint venture)

Antal fastigheter	2	2
Antal bostadslägenheter	260	260
Yta (BOA) (tkvm)	11	11

Projektportfölj inom HållBo AB (50% joint venture)

Projektportfölj, marknadsvärde (mkr)	3 900	3 900
Projektportfölj, totalt antal lägenheter	1 600	1 600



Affärsområde Service

Bonnier Service är den verksamhet inom Bonnier Fastigheter som kan sägas ha påverkats mest direkt 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, och en vändning väntas först till hösten 2021.

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 inom affärsområde Service uppgick till 14 mkr (16 mkr). Av intäkterna avsåg 10 mkr (73%) intäkter från externa och närstående kunder och 4 mkr (27%) intäkter från bolag inom Bonnier Fastigheter-koncernen. Motsvarande relation föregående period var 11 mkr (72%) respektive 5 mkr (18%).

För perioden redovisas ett koncernmässigt noll-resultat (+2 mkr).

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 20% (20%) samt övriga skulder för 11% (11 %) vid utgången av perioden.

Räntebärande skulder och kapitalbindning

Räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 2 923 mkr (2 995 mkr), bestående av bankfinansiering om 1 938 mkr (1 938 mkr), emitterade företagscertifikat om 100 mkr (475 mkr) samt kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans om 885 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 100 mkr faktiskt emitterade.

Likvida medel uppgick till 1 mkr (12 mkr) och nettoskulden (räntebärande skulder med avdrag för likvida medel) till 2 760 mkr (2 825 mkr).

Finansiering via kapitalmarknaden (företagsobligationer och företagscertifikat) stod för 3% (16%) av finansieringen vid periodens utgång.

Bonnier Fastigheter upprättade år 2018 ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 mkr. Företagscertifikat emitteras med en kortare löptid än ett år och rullas vanligtvis vidare på sitt förfalldatum, men pandemins påverkan på marknaden medförde att utestående certifikat under en period 2020 inte kunde rullas vidare på förfalldag till konkurrenskraftiga priser. Bonnier Fastigheter erhöll då istället kortfristig finansiering till konkurrenskraftiga priser från AB Bonnier Finans (närliggande bolag), som i sin tur haft en överskottslikviditet efter avyttring av Bonnier Group-koncernens TV-verksamhet. Även under det första tertialet 2021 har upplåning skett via AB Bonnier Finans som ett alternativ till certifikat-marknaden. Samtliga transaktioner har genomförts på armlängds avstånd.

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 kommer att användas 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.

Tertial 1 2021 har inte påverkats av emissionen.

Bankfinansieringen liksom finansieringen via företagscertifikat är säkerställd genom pantbrev i fastigheterna och uppgick till 31% av fastighetsportföljens marknadsvärde vid utgången av perioden. Uttagna pantbrev uppgick till 4 260 mkr, varav samtliga är nyttjade. Andelen obelånade fastigheter uppgick till 16% av fastighetsportföljens marknadsvärde. Finansieringen via obligationslånet är icke säkerställd.

Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna (nyttjad volym) var 2,4 år (2,6 år) vid utgången av perioden. Av de räntebärande skulderna var vid utgången av perioden 985 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 21% (21%). Enligt gällande finanspolicy ska belåningsgraden understiga 70%, med en målsättning om en belåningsgrad om 50%.

LÅNEFACILITETER (2021-04-30)

Avseende	Låneram	Nyttjad	Andel %
Banklån	2 788	1 938	70%
Banklån - back upp för företagscertifikat	1 500	0	0%
	4 288	1 938	45%
Företagscertifikat	-	100	
Koncernlån	-	885	
		2 923	

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR (2021-04-30)

Förfall	Låneram	Nyttjad	Andel %
Företagscertifikat	-	100	3%
Koncernlån	-	885	30%
		985	34%
År 2022	1 500	0	0%
År 2023	500	500	17%
År 2025	2 288	1 438	49%
	4 288	1 938	66%
Totalt	4 288	2 923	100%
Kapitalbindning (år)		2,4	
Låneförfall 12 mån (%)		34%	

Rating

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

För att möjliggöra en grön obligationsemittering har även ett grönt finansieringsramverk tagits fram under år 2020 vilket har certifierats 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 650 mkr (650 mkr) vid periodens utgång, vilket motsvarar en aktuell räntesäkring om 22% (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 15 mkr (24 mkr) vid periodens utgång. Periodens värdeförändring på derivatportföljen uppgick till +9 mkr (minskat 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 4,8 år (5,1 år). Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen samt emitterade företagscertifikat uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 1,2 år (1,2 år).

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

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

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 10,4 ggr (8,1 ggr). Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 ggr enligt gällande finanspolicy.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR (2021-04-30)

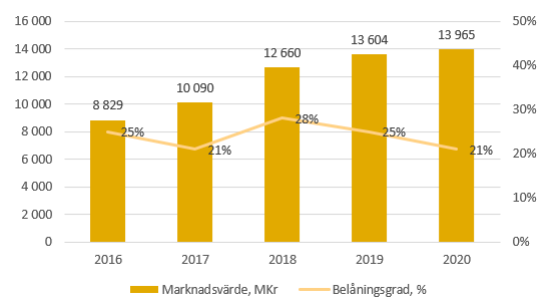
Förfall	Nyttjad	Andel %
Rörlig 3M Stibor	1 288	44%
Företagscertifikat (löptid < 1 år)	100	3%
Koncernlån (löptid < 3 mån)	885	30%
År 2024	50	2%
År 2025	200	7%
År 2026 och senare	400	14%
	2 923	100%
Räntebindning (år)	1,2	

Eget kapital och substansvärde

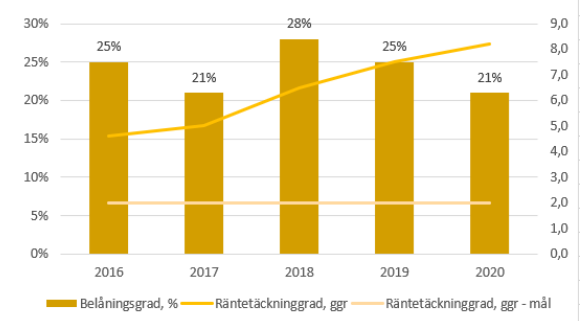
Det egna kapitalet uppgick till 10 119 mkr (10 064 mkr) vid periodens utgång, med en soliditet om 69% (69%).

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.

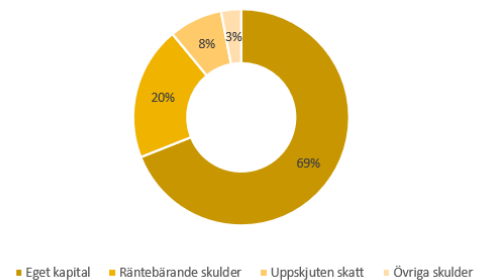
MARKNADSVÄRDE OCH BELÅNINGSGRAD



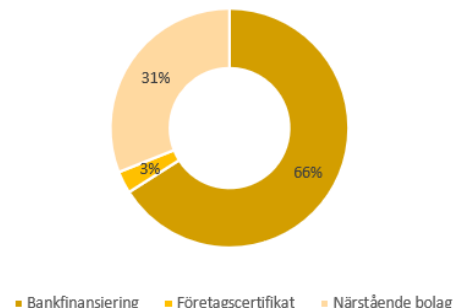
BELÅNINGS OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



KAPITALSTRUKTUR 2021-04-30



FINANSIERING 2021-04-30



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 vår uppdaterade hållbarhetsstrategi genomfördes hösten 2019 även en fördjupad intressentdialog för att säkerställa att våra prioriteringar motsvarar våra intressenters förväntningar.

Vår 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

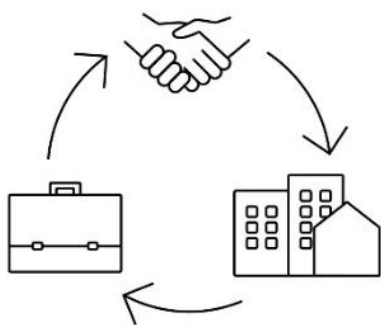
Vi skapar och erbjuder våra kunder och närområdet ändamålsenliga, attraktiva och hälsosamma miljöer/fastigheter, vi minskar vår miljöpåverkan kontinuerligt och ger förutsättningar till ett hållbart beteende.

•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. Effekten av pandemin i form av hemarbete/begränsad publik verksamhet som varit tydlig i statistiken sedan mars 2020 har fortsatt under tertial 1. Den trend som kan ses är en minskning av framförallt vattenförbrukning men även en minskning i förbrukning av el, värme och kyla. Minskningen av el, värme och kyla är resultatet av ett aktivt energioptimeringsarbete där lokalernas drift har anpassats utifrån aktuell beläggning.

Miljöcertifiering, ett kvitto och verktyg för långsiktigt ägande

Bonnier Fastigheters målsättning är att 100% av fastigheterna ska vara certifierade senast 2025. För närvarande är 84% av fastigheterna certifierade.

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 vårt 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.

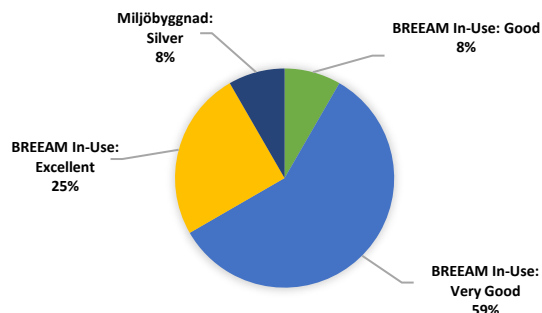
Under årets första tertial 2021 har vi arbetat med att omcertifiera/certifiera totalt åtta fastigheter. Uppsalafastigheten Kungsängen 15:1 (Muninhuset) certifierades för första gången där fastigheten erhöll betyget Good i enlighet med BREEAM in-Use. Samtliga övriga pågående omcertifieringar väntas bli klara under tertial 2.

Grön finansiering

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) ("Bonnier Fastigheter") har i början av maj emitterat sin första gröna obligation i enlighet med Bonnier Fastigheters gröna finansieringsramverk.

Det gröna ramverket framtaget tillsammans med SEB utgår från Green Bond Principles och omfattar de utvalda områdena clean transportation, energy efficiency, green buildings och renewable energy. Innehållet är tredjepartsgranskat av det norska miljöinstitutet Cicero och det gröna finansieringsramverket erhöll betyget Medium Green.

Betygsfördelning - certifieringar



Resultaträkning i sammandrag - moderbolaget

Belopp i MKR	2021 Jan-april	2020 Jan-april	2020 Jan-dec
Nettoomsättning	24	22	66
Förvaltnings- och personalkostnader	-27	-24	-72
Rörelseresultat	-3	-2	-6
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	1 160
Finansiella intäkter	17	13	43
Finansiella kostnader	-12	-13	-42
Resultat efter finansiella poster	2	-2	1 155
Bokslutsdispositioner	-	-	6
Skatt på periodens resultat	-	-	3
PERIODENS RESULTAT	2	-2	1 164

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

Belopp i MKR	2021-04-30	2020-04-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 048	3 286	3 048
Omsättningstillgångar	2 223	1 807	2 080
SUMMA TILLGÅNGAR	5 272	5 094	5 129
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	1 992	1 064	2 080
Obeskattade reserver	31	31	31
Avsättningar	9	12	9
Kortfristiga skulder	3 240	3 987	3 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 272	5 094	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 uppgick till 24 mkr (22 mkr). Rörelseresultatet uppgick till -3 mkr (-2 mkr). Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 2 mkr (-2 mkr). Avsättning för skatt (uppskjuten skatt och aktuell skatt) sker vid respektive årsskifte och inte under löpande år. Resultatet efter skatt för perioden uppgick till 2 mkr (-2 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 rapporteringsrekommendation 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 – HällBo 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 885 mkr (125 mkr) vid periodens utgång och avser lån från AB Bonnier Finans. Intäkter från närstående för perioden uppgår till 21 mkr (41 mkr) och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till 1,4 mkr (0,4 mkr) och avser i huvudsak räntekostnader. I övrigt finns inga andra närståendetransaktioner.

Personal

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

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

Händelser efter periodens utgång

AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) ("Bonnier Fastigheter") har i början av maj emitterat sin första gröna obligation om 1 000 mkr. Den gröna obligationen har noteras på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List.

Kommunfullmäktige i Stockholm tog den 14 juni 2021 ett genomförandebeslut avseende Värtahamnen och exploateringsavtalen för Värtahamnen godkändes. Detaljplanen förväntas antas av kommunfullmäktige under september 2021.

Stockholm den 17 juni 2021

Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.



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 – april 2021	17 juni
Delårsrapport januari – augusti 2021	15 oktober
Bokslutskommuniké	Februari 2021

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