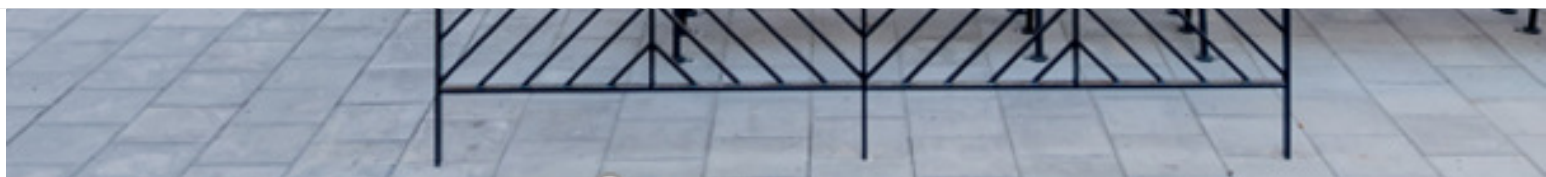




Bonnier Fastigheter

Bokslutskommuniké helår 2021



Bonnier Fastigheter

Året i korthet – finansiellt

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för kalenderår 2020 och för balansposter per 31 december 2020 om inte annat anges.

- Intäkterna för kalenderår 2021 uppgick till 675 mkr (740 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick intäkterna till 647 mkr (643 mkr).
- Driftnettot uppgick till 483 mkr (536 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick driftnettot till 469 mkr (470 mkr).
- Överskottsgraden (kommersiella fastigheter) uppgick till 74% (74%).
- Finansnettot uppgick till -42 mkr (-54 mkr).
- Resultat före värdeförändring och skatt uppgick till 404 mkr (462 mkr).
- Realiserad värdeförändring fastigheter uppgick till 2 mkr (219 mkr). Orealiserad värdeförändring fastigheter uppgick till 1 242 mkr (460 mkr) och orealiserad värdeförändring aktieinnehav till 22 mkr (0 mkr).
- Resultat efter skatt för kalenderåret uppgick till 1 334 mkr (1 000 mkr).
- Redovisat värde på förvaltningsfastigheterna vid periodens utgång uppgick till 15,5 mdr (14,0 mdr).
- De räntebärande skulderna uppgick vid periodens utgång till 3 718 mkr (2 995 mkr). Belåningsgraden uppgick till 24% (21%).
- Det egna kapitalet uppgick till 11 309 mkr (10 064 mkr) vid periodens utgång, med en soliditet om 67% (69%).
- Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 358 mkr (425 mkr), kassaflöde från investeringsverksamheten till -976 mkr (167 mkr) och kassaflöde från finansieringsverksamheten till 614 mkr (-601 mkr).

Hysesintäkter

675 mkr

Jan-dec 2020: 740 mkr

Driftnetto

483 mkr

Jan-dec 2020: 536 mkr

Överskottsgrad

74%

Jan-dec 2020: 74%

Uthyrningsgrad

93%

Jan-dec 2020: 95%

Året i korthet - verksamheten

Kommersiell förvaltning

Under kalenderåret har avtal om 26 400 kvm (7 388 kvm) nytecknats samt avtal om 5 719 kvm omförhandlats (26 413 kvm). Av periodens nyuthyrning avser 3 493 kvm (0 kvm) nyuthyrning i projekt-fastigheter. Påverkan av corona-pandemin på årets resultat har varit begränsad och relaterar främst till en avmattning i uthyrningen.

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

Bonnier Fastigheters projekt Portalen och Pirhuset ingår i den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen. Detaljplanen godkändes på ett extrainsatt möte av kommunfullmäktige i juni 2021 och exploateringsavtal har tecknats. Detaljplanen har efter överklagande till Mark- och Miljödombstolen vunnit laga kraft per 2022-02-08.

Per 2021-09-30 tillträdde fastigheten Tobaksmonopolet 4 på Södermalm. Under föregående år tillträdde fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken") (tillträde 2020-04-30) och avyttrades fastigheten Vanda 3 i Akalla (frånträde 2020-12-15).

Bostad

HållBo AB, det joint venture som ägs tillsammans med ByggVesta, har under perioden tillträtt fastigheten Teodoliten (Farsta, 46 lägenheter, tillträde 2021-06-01). Två projekt i Sege Park Malmö har påbörjats, omfattande 229 lägenheter.

Invest

Inom ramen för den nystartade verksamheten i Bonnier Fastigheter Invest har Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate bildat det samägda bolaget Hemmaplan genom vilket 50% av Rosengård Centrum i Malmö förvärvats med tillträde 2021-09-01.

Bonnier Fastigheter Invest har även under kalenderåret förvärvat ca 13,7% av aktierna i Eastnine AB (noterat bolag som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland och Litauen).

Finans

Bonnier Fastigheter har via sitt dotterbolag AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) i början av maj emitterat sin första gröna obligation med en volym om 1 000 mkr och en löptid om 5 år. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Banklån om 500 mkr har i samband med detta återbetalats.

- I ett jämförbart bestånd har Tobaksmonopolet 4 (förvärvat 2021-09-30), Kvarngärdet 27:2 AB ("Cykelfabriken") (förvärvat 2020-04-30) samt Vanda 3 (avyttrad 2020-12-15) exkluderats.

Bonnier Fastigheter - nyckeltal



BELOPP I MKR	2021	2020	2021	2020	2019	2018
	Sep-Dec	Sep-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Intäkter	226	250	675	740	712	591
Driftnetto	155	175	483	536	516	407
Resultat före värdeförändring och skatt	132	165	404	462	415	314
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 242	679	1 244	679	827	749
Värdeförändring aktieinnehav	22	-	22	-	-	-
Resultat efter värdeförändring	1 396	844	1 670	1 141	1 242	1 063
Resultat efter skatt	1 060	703	1 334	1 000	1 004	1 027
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter	15 521	13 965	15 521	13 965	13 604	12 660
Marknadsvärde förvaltningsfastigheter i JV (ägd andel)	778	442	778	442	294	-
Marknadsvärde andelar i noterade bolag	485	-	485	-	-	-
Extern finansiering	-3 718	-2 995	-3 718	-2 995	-3 448	-3 553
Nettoskuld (exklusive derivat)	-3 515	-2 825	-3 515	-2 825	-3 451	-3 544
Överskottsgrad (kommersiella fastigheter) %	72%	72%	74%	74%	73%	71%
Uthyrningsgrad (ekonomisk) % inklusive projektfastigheter	93%	95%	93%	95%	96%	95%
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring rörelsekapital	102	134	358	425	406	311
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-820	1 020	-976	167	-255	-1 788
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	524	-1 026	614	-601	-169	1 354
Soliditet %	67%	69%	67%	69%	66%	66%
Belåningsgrad %	24%	21%	24%	21%	25%	28%
Räntetäckningsgrad (ggr)	7,6	7,9	8,3	8,1	7,5	6,5
Avkastning på eget kapital efter skatt (%) (helår)	-	-	12%	10%	11%	13%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (antal) (periodens slut)	80%	79%	80%	79%	71%	50%
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, % (yta) (periodens slut)	74%	62%	74%	62%	44%	37%

Fastighetsvärde

15,5 mdr

Dec 2020: 14,0 mdr

Antal fastigheter

16 st

Dec 2020: 15 st

Belåningsgrad

24%

Dec 2020: 21%

Soliditet

67%

Dec 2020: 69%

Räntetäcknings-
grad

8,3 ggr

Jan-dec 2020: 8,1 ggr

% av beståndet
miljöcertifierade

80%

Dec 2020: 79%



Kort om Bonnier Fastigheter

Bonnier Fastigheter ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta egna fastigheter. Sedan 1856 har Bonnier varit en långsiktig fastighetsägare och samhällsutvecklare som bidrar till ett hållbart, tryggt och öppet samhälle.

Bonnier Fastigheters verksamhet bedrivs för närvarande i fyra affärsområden:

Kommersiella fastigheter

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

Bostäder

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

Service

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

Invest

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

Merparten av koncernens helägda fastigheter är belägna i Stockholms innerstad och i Uppsala. Bonnier Fastigheter är helägt av familjen Bonnier.

Bonnier Fastigheter har en lång historia av att förvalta fastigheter, vi känner vår fastighetspersonal och har ett brett kontaktnät när det kommer till leverantörer av tjänster som våra hyresgäster kan tänkas behöva. Både idag och imorgon.

Oavsett om vi diskuterar kulturella strömningar i nya stadsdelar, tar strid mot det oengagerade ägandet eller utvecklar tjänster som våra hyresgäster drömmer om - så gör vi det i det goda 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

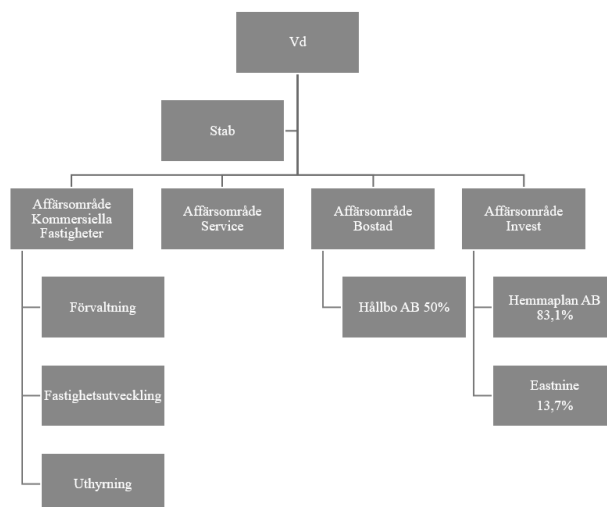
Vi ska på utvalda delmarknader med lokal närvaro och med ett långsiktigt engagemang förvärva, utveckla, förädla och förvalta fastigheter.

Mål

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

Varumärkeslöfte

Vi arbetar ständigt för att överträffa kundernas förväntningar.



NYCKELTAL	2021-12-31	2020-12-31
Antal fastigheter	16	15
Yta (LOA/BOA exklusive garage (tkvm))	205	204
Marknadsvärde fastigheter (mdr)	15,5	14,0
Andel miljöcertifierade fastigheter (%)	80	79
Nöjd-kund-index (NKI)	78	79
Antal anställda	67	66
Engagemangsindex medarbetare (EM)	84	86

84

Engagemangsindex
medarbetare

78

Fastighetsbarometern,
NKI

67

Antal anställda

11,5 %

Totalavkastning SFI
(snitt 10 år)



VD-ord

2021 återhämtningsåret

Det gångna året präglades av positiva utsikter inom flera områden. De negativa effekterna av den pågående pandemin kunde slutligen förmildras genom ett framgångsrikt vaccinationsprogram som lyckades minska antalet avlidna och allvarlig sjuka i Covid 19.

Tillväxttakten världen över hamnade på en hög nivå tack vara stora offentliga stimulanser i form av offentliga subventioner och penningpolitiska åtgärder, vilka motverkade effekten av stigande inflation till följd av ökade priser främst inom logistik, råvaror och energi.

I Sverige överträffade BNP tillväxten Riksbankens prognos och hamnade på 5,2%. Arbetslösheten hamnade på en nivå som är lägre jämfört med tiden före pandemin. Den årliga inflationstakten per december 2021 blev 4,1%, vilket är väl över Riksbankens mål om 2%.

Räntemarknaden har reagerat med något stigande långa räntor, dock bidrar de penningpolitiska åtgärderna från Riksbanken till att behålla en väldigt låg realräntenivå, givet att inflationen är kvar vid en sådan hög nivå.

Fastighetsmarknaden har dragit stor nytta av de gynnsamma förutsättningarna med låg inflation och hög tillväxttakt. Den befarade "kontorsdöden" till följd av pandemin uteblev, då det visade sig att kravet på ökad kontorsflexibilitet inte medförde de befarade vakanserna, trots en förhållandevis hög nyproduktionstakt i Stockholmsområdet.

Transaktionsvolymen under 2021 hamnade på ca 224 md kr att jämföra med 171 md kr året innan. Trenden mot strukturerade affärer som noterades under kvartal 4 2020 höll i sig även under det gångna året då antalet affärer minskade och volymen på enskilda transaktioner ökade. En större andel av gjorda transaktioner finansierades via institutionskapital, medan börsnoterade företag och utländska investerare minskade sina andelar av transaktionsmarknaden.

Bonnier Fastigheter fortsätter sin tillväxtresa mot målet att ha en fastighetsportfölj om 25 md kr 2025. År 2021 kännetecknades och en hög tillväxttakt tack vara både direkta och indirekta förvärv.

Per 2021-09-30 tillträdde fastigheten Tobaksmonopolet 4 på Södermalm. Fastigheter omfattar 1 070 kvm kontorsyta med en uthyrningsgrad om 100%. Bonnier Fastigheter planerar för flera projekt i Värtahamnen. Detaljplanen godkändes på ett extrainsatt möte av kommunfullmäktige den 28 juni 2021 och ett exploateringsavtal har tecknats. Detaljplanen överklagades till Mark- och Miljöödomstolen, som meddelade avslag i januari i år.

I Uppsala fortlöper nyproduktionsprojektet Munin NXT enligt plan. Under året tecknades ett hyresavtal med Länsförsäkringar i Uppsala gällande 4 av 6 plan i huset med inflyttningsdatum i september 2022. Företaget Olink kommer att flytta sitt globala huvudkontor till kvarteret Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", där en större ombyggnation pågår med preliminärt tillträde i april 2023.

Inom ramen för den nystartade verksamheten i Bonnier Fastigheter Invest bildade Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate det samägda bolaget Hemmaplan genom vilket 50% av Rosengård Centrum i Malmö förvärvats med tillträde den 1 september 2021. Därutöver förvärvade Bonnier Fastigheter Invest ca 13,7% av aktierna i Eastnine AB som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland och Litauen.



Verksamheten i HållBo AB som ägs tillsammans med ByggVesta, utvecklas enligt plan. Ytterligare en bostadsfastighet förvärvades under året och HållBo AB äger nu totalt 353 lägenheter. Därtill är ett flertal nyproduktionsprojekt i Stockholm och Malmö byggstartade eller står inför byggstart, omfattande totalt 956 lägenheter, varav 133 ägarlägenheter och resterande bostadsrätter.

Bonnier Fastigheter emitterade sin första gröna obligation i maj 2021 med en volym om 1 000 och en löptid om 5 år.

Tillväxten innebär också ett behov att förstärka kompetensen i organisationen, vilket skedde genom att bemanna nya projektledartjänster och en ny CFO funktion, men även genom att starta ett projekt som ska leda till en ökad grad av digitalisering såväl inom administrationen som inom fastighetsförvaltning.

Förutsättningarna för verksamhetsåret 2022 är positiva. En hög inflationstakt i kombination med låga realräntor gynnar vårt segment av fastighetsmarknaden vi är aktiva inom. I skrivande stund finns en förhoppning om att de upphävda restriktionerna efter pandemin kommer att främja en hög tillväxttakt.

Framöver ser vi utmaningar i form av ökade priser för varor och tjänster som en konsekvens av handelshinder, givet en viss växande geopolitisk instabilitet. Tillgången till arbetskraften utgör också en utmaning för flera sektorer av ekonomin och förväntan är att arbetskostnaden kommer att öka som en konsekvens av den ökade inflationen.

Vår strategi revideras årligen för att möta nya förutsättningar. Vi ser ett behov av att öka differentieringen inom våra tillgångar för att kunna sprida våra risker och behålla vår lönsamhet. I sammanhang är hållbara investeringar särskilt intressanta, vilka stödjer vår övergripande målsättning att minska vår miljöpåverkan och öka kvoten av grön finansiering.

Under 2022 kommer vi att gå in i en ny fas som innebär ökad fokus på projektutveckling både genom den egna projektportföljen och våra JV.

Stockholm 18 februari 2022

Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Resultatutveckling helår 2021

Jämförelsetal för resultatposter avser värde för kalenderår 2020 och för balansposter per 31 december 2020 om inte annat anges.

Intäkter

Totala intäkter för kalenderåret uppgick till 675 mkr (740 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick de totala intäkterna till 647 mkr (643 mkr). Av de totala intäkterna uppgick hyresintäkter till 637 mkr (702 mkr) samt intäkter från service och övrig verksamhet till 38 mkr (38 mkr).

Hyresintäkter

Minskningen i hyresintäkter om 65 mkr (-9%) jämfört med motsvarande period föregående år relaterar i huvudsak till Vanda 3 (avyttrad i slutet av år 2020).

I ett jämförbart bestånd (där Tobaksmonopolet 4 förvärvat 2021-09-30, Kvarngärdet 27:2 AB ("Cykelfabriken") förvärvat 2020-04-30 samt Vanda 3 avyttrad 2020-12-15 exkluderats) uppgick hyresintäkterna till 609 mkr (605 mkr), d v s en intäktsökning om ca 1% vs föregående år.

Av hyresintäkten avser 9% (14%) intäkt från närstående.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per den 31 december till 93% (95%) (projektfastigheten Segmentet 1 inkluderad). Att den ekonomiska uthyrningsgraden minskat förklaras i huvudsak av ökad vakans i "Cykelfabriken" där ytor som varit under ombyggnation klassificerats som uthyrningsbara från år 2021.

Under kalenderåret har avtal om 26 400 kvm (7 388 kvm) nytecknats samt avtal om 5 719 kvm omförhandlats (26 413 kvm). Av periodens nyuthyrning avser 3 493 kvm (0 kvm) nyuthyrning i projektfastigheter (Länsförsäkringar i Munin NXT med tillträde andra halvåret 2022). Nytecknade avtal inkluderar uthyrning av 7 400 kvm, en hel fastighet, i Cykelfabriken i Uppsala till det globala företaget Olink Proteomics, med tillträde i början av år 2023.

Övriga intäkter

Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från affärsområde Service (FM-verksamhet). Övriga intäkter uppgick till 38 mkr (38 mkr) där intäkterna för perioden liksom för motsvarande period föregående år är negativt påverkade av corona-pandemin (minskad merförsäljning, uteblivna intäkter från konferensverksamheten).

Fastighetskostnader och övriga kostnader

Totala fastighetskostnader och övriga kostnader för perioden uppgick till -192 mkr (-204 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick kostnaderna till -178 mkr (-173 mkr).

Av de totala kostnaderna uppgick fastighetskostnader till -150 mkr (-166 mkr) samt kostnader relaterade till service och övrig verksamhet till -42 mkr (-38 mkr).

Fastighetskostnader

Minskningen i fastighetskostnader om 16 mkr relaterar i huvudsak till Vanda 3 (se kommentar ovan).

I ett jämförbart bestånd uppgick fastighetskostnaderna till -136 mkr (-135 mkr), d.v.s. låg i stort på samma nivå som motsvarande period föregående år. Fastighetskostnaderna inkluderar en reservation för osäkra hyresfordringar om -4 mkr (-2 mkr) där merparten relaterar till restauranger.

Övriga kostnader

Övriga kostnader avser i huvudsak kostnader relaterade till affärsområde Service (FM-verksamhet) samt till affärsområde Bostad. Kostnader relaterade till service och övrig verksamhet (inklusive lönekostnader) uppgick till -42 mkr (-38 mkr) där ökningen främst relaterar till Service nyetablering i Uppsala.

Driftnetto

Det koncernmässiga driftnettet för kalenderåret uppgick till 483 mkr (536 mkr). I ett jämförbart bestånd uppgick det koncernmässiga driftnettet till 469 mkr (470 mkr), d v s låg i stort på samma nivå som motsvarande period föregående år.

För affärsområde kommersiell förvaltning uppgick det koncernmässiga driftnettet till 487 mkr (536 mkr). Överskottsgraden uppgick till 74% (74%). I ett jämförbart bestånd ökade det koncernmässiga driftnettet till 473 mkr (470 mkr). För service och övrig verksamhet uppgick det koncernmässiga driftnettet till -4 mkr (-0 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.

År 2021 belastas även central administration med centrala kostnader hänförliga till Fastighets AB Hemmaplan om -6 mkr (0 mkr) (engångskostnader hänförliga till uppsättning av strukturen i form av advokatkostnader och mandatuppsättningskostnad till Brunswick enligt avtal) samt kostnad för förgävesprojektering om -3 mkr (0 mkr). Resterande ökning vs föregående år relaterar i huvudsak till rekrytering och bemanning av nya funktioner för att möta koncernens tillväxtmål, kostnader för det digitaliseringsprojekt som initierats under år 2021 samt högre kostnader för IT.

Resultat från andelar i Joint Ventures

Resultat från andelar i Joint Ventures uppgick till 27 mkr (29 mkr). Bonnier Fastigheter bedriver nu verksamhet genom två samägda bolag:

Bonnier Bostad AB äger sedan juli 2019 ett 50/50 joint venture, HållBo AB, tillsammans med ByggVesta. Vid utgången av perioden ägde HållBo AB fyra färdigställda hyresfastigheter, att jämföra med tre hyresfastighet motsvarande period föregående år. Resultat från andelar i HållBo uppgick till 25 mkr (29 mkr) för kalenderåret.

Inom ramen för den nystartade verksamheten i Bonnier Fastigheter Invest har Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate under året bildat det samägda bolaget Hemmaplan genom vilket 50% av Rosengård Centrum i Malmö förvärvats med tillträde 2021-09-01. Resultat från andelar i Hemmaplan uppgick till 2 mkr (0 mkr) för kalenderåret.

Resultatutveckling helår 2021

Finansnetto

Finansnettot för perioden januari till december uppgick till -42 mkr (-54 mkr) med finansiella intäkter uppgående till 10 mkr (1 mkr) och finansiella kostnader till -52 mkr (-55 mkr).

De finansiella intäkterna avser i huvudsak ränteintäkt på ett vendor loan relaterat till avyttringen av Vanda 3. Bonnier Fastigheter Invest AB har under kalenderåret förvärvat ca 13,7% i Eastnine AB, ett noterat bolag som äger och förvaltar kontorsfastigheter i Estland och Litauen och en utdelning om ca 2 mkr (0 mkr) har erhållits kalenderår 2021.

De finansiella kostnaderna avser i huvudsak räntekostnader för koncernens lån. Minskningen i finansiella kostnader jämfört med samma period föregående år förklaras i huvudsak av en annan sammansättning av skuldportföljen.

Kostnader avseende nyttjanderätter

Kostnader för nyttjanderätter uppgår till -3 mkr (-10 mkr) för kalenderåret, och avser poster relaterade till leasingavtal (avskrivningar, räntekomponent, kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde). Minskningen i kostnader relaterar till Vanda 3 (tomträtt), avyttrad i slutet av år 2020.

Realiserade och orealiserade värdeförändringar samt resultat före skatt

Realiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 mkr (219 mkr) och relaterar till Vanda 3 (avser år 2021 slutlig avräkning av köpeskillingen).

Samtliga fastigheter värderas externt vid utgången av respektive år (värdetidpunkt 31 december) och orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 1.242 mkr (460 mkr).

Orealiserade värdeförändringar aktieinnehav uppgick till 22 mkr (0 mkr) och avser marknadsvärdering per 2021-12-31 av innehavet i Eastnine.

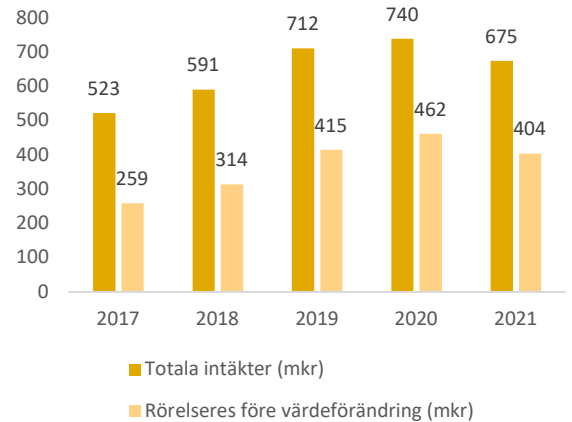
Resultatet före skatt för perioden uppgick till 1.670 mkr (1.141 mkr).

Skatt samt resultat efter skatt

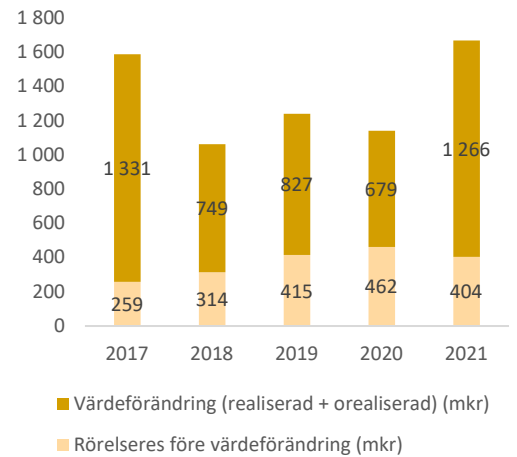
Redovisad skatt för året uppgick till -336 mkr (-141 mkr). Befintliga underskottsavdrag inom koncernen har nyttjats och aktuell skatt för året beräknas till -6 mkr (-16 mkr).

Resultatet efter skatt uppgick för kalenderåret till 1.334 mkr (1.000 mkr).

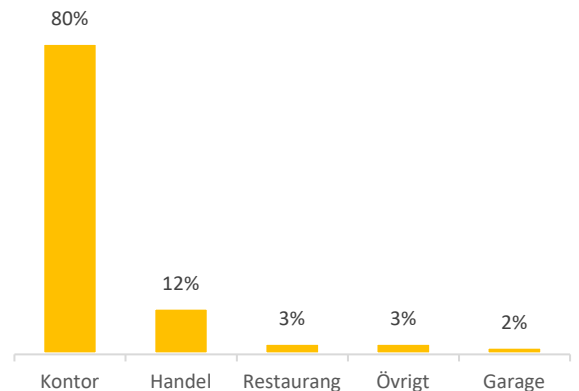
Totala intäkter samt rörelseresultat före värdeförändringar och skatt (mkr)



Resultat efter värdeförändringar (mkr)



Hysesintäkt per segment – kalenderår 2021



Resultaträkning - koncernen

Belopp i MKR	2021	2020	2021	2020
	Sep-Dec	Sep-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Intäkter				
Hysesintäkter	211	236	637	702
Övriga intäkter	15	14	38	38
Totala intäkter	226	250	675	740
Fastighetskostnader och övriga kostnader				
Driftkostnader	-23	-24	-63	-69
Reparation och underhåll	-11	-14	-20	-27
Fastighetsskatt	-15	-16	-46	-48
Förvaltningskostnader	-22	-21	-63	-60
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-71	-75	-192	-204
Driftnetto	155	175	483	536
Central administration	-31	-12	-61	-39
Resultat från andelar i Joint Ventures	21	24	27	29
Finansiella intäkter	5	0	10	1
Finansiella kostnader	-17	-18	-52	-55
Kostnader avseende nyttjanderätter	-1	-4	-3	-10
Resultat före värdeförändringar och skatt	132	165	404	462
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	219	2	219
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 242	460	1 242	460
Orealiserade värdeförändringar aktieinnehav	22	-	22	-
Resultat före skatt	1 396	844	1 670	1 141
Skatt	-336	-141	-336	-141
PERIODENS RESULTAT	1 060	703	1 334	1 000
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 060	703	1 334	1 000

Rapport över totalresultatet - koncernen

Belopp i MKR	2021	2020	2021	2020
	Sep-Dec	Sep-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
Periodens resultat	1 060	703	1 334	1 000
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat:</i>				
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	31	0	25	-10
Skatt hänförligt till förändringar under perioden	-6	0	-5	2
<i>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</i>	25	0	20	-8
PERIODENS TOTALRESULTAT	1 085	703	1 354	992
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 085	703	1 354	992

Segmentsredovisning - koncernen

UTFALL 2021	Affärsområde				Koncern- gemensamt	Totalt
	Komm. Fastigheter	Service	Bostäder	Invest		
Belopp i MKR						
Hysesintäkter	652	-	-	-	-	652
Övriga intäkter	0	49	-	-	2	51
Delsumma - intäkter	652	49	0	0	2	703
Avgår: intern försäljning	-15	-13	-	-	-	-28
Totala intäkter	637	36	0	0	2	675
Fastighetskostnader och övriga kostnader						
Driftkostnader	-63	-	-	-	-	-63
Reparation och underhåll	-20	-	-	-	-	-20
Fastighetsskatt	-46	-	-	-	-	-46
Förvaltningskostnader	-34	-52	-3	-	-2	-91
Delsumma - fastighetskostnader och övriga kostnader	-163	-52	-3	0	-2	-220
Avgår: intern försäljning	13	15	-	-	-	28
Totala fastighetskostnader och övriga kostnader	-150	-37	-3	0	-2	-192
Driftnetto - inklusive intern försäljning	489	-3	-3	0	0	483
Driftnetto - koncernmässigt	487	-1	-3	0	0	483
Central administration	-	-	-	-6	-54	-61
Resultat från andelar i Joint Ventures	-	-	25	2	-	27
Finansnetto	-	-	-	2	-44	-42
Kostnader avseende nyttjanderätter	-3	-	-	-	-	-3
Resultat före värdeförändringar och skatt	484	-1	22	-2	-98	404
Värdeförändringar fastigheter	1 244	-	-	-	-	1 244
Värdeförändringar aktieinnehav	-	-	-	22	-	22
Resultat före skatt	1 728	-1	22	20	-98	1 670

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

Balansräkning i sammandrag - koncernen

Belopp i MKR	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 521	13 965
Pågående projektering	84	62
Nyttjanderättstillgång	5	7
Inventarier	2	2
Summa materiella anläggningstillgångar	15 612	14 036
Andelar i bostadsrätter	4	4
Andelar i Joint Ventures	364	155
Andelar i noterade bolag	485	-
Derivat	1	-
Uppskjuten skattefordran	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	854	159
Summa anläggningstillgångar	16 466	14 195
Omsättningstillgångar	319	333
Likvida medel	38	12
Summa omsättningstillgångar	357	345
SUMMA TILLGÅNGAR	16 823	14 540

Belopp i MKR	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	8	8
Säkringsreserv	1	-19
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat	11 300	10 075
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 309	10 064
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 441	1 943
Långfristiga leasingskulder	2	5
Derivat	-	24
Övriga långfristiga skulder	46	40
Uppskjuten skatteskuld	1 350	1 016
Summa långfristiga skulder	3 839	3 028
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	800	475
Skulder till koncernbolag	480	583
Övriga kortfristiga skulder	395	390
Summa kortfristiga skulder	1 675	1 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 823	14 540

Förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i MKR	2021-12-31	2020-12-31
Vid periodens början	10 064	9 222
Periodens resultat	1 334	1 000
Övrigt totalresultat	20	-8
Summa totalresultat	1 354	992
Utdelning	-88	-98
Inlösen av aktier moderbolagets ägare	-21	-52
Summa transaktioner med aktieägare	-109	-150
Vid periodens slut	11 309	10 064
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 309	10 064

Kassaflödesanalys i sammandrag - koncernen

Belopp i MKR	2021 Jan-Dec	2020 Jan-Dec
Den löpande verksamheten		
Resultat före värdeförändringar och skatt	404	462
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande)	-36	-34
Betald / erhållen skatt	-10	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	358	425
Förändringar i rörelsekapital	30	-47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	388	378
Investeringsverksamheten		
Förvärv av fastigheter via bolag	-127	-676
Förvärv av aktier i noterade bolag	-462	-
Avyttring av fastigheter via bolag	2	1 035
Investeringar i egna fastigheter	-186	-93
Projekteringskostnader	-21	-14
Förvärv av inventarier	-1	-1
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-181	-84
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-976	167
Finansieringsverksamheten		
Upptagande av / amortering av räntebärande skulder - externa	825	-844
Upptagande av / amortering av räntebärande skulder - närstående	-102	393
Inlösen av aktier - moderbolagets aktieägare	-21	-52
Utdelning	-88	-98
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	614	-601
Periodens kassaflöde	26	-56
Likvida medel vid periodens ingång	12	68
Likvida medel vid periodens slut	38	12

Fastighetsinnehav och fastighetsvärde

Fastighetsinnehav

Bonnier Fastigheter äger vid utgången av perioden 16 fastigheter belägna i centrala Stockholm och Uppsala. Enligt gällande strategi söks nya förvärv aktivt i Stockholmsområdet och Uppsala och utvärderas i regionstäderna Malmö och Göteborg.

Ambitionen är att bygga starka förvaltningsenheter med egen förvaltning 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 2021-12-31 har fastställts av CBRE Sweden AB och uppgår till 15 521 mkr. Föregående år fastställdes marknadsvärdet av Savills Sweden AB till 13 965 mkr.

Ökningen i marknadsvärde om totalt 1 556 mkr mellan åren förklaras förutom av förvärv om 128 mkr (koncernmässigt värde) samt investeringar i befintliga fastigheter om 186 mkr, av sänkta avkastningskrav med en värdepåverkan med ca 870 mkr samt driftnettoförändringar med en värdepåverkan av ca 373 mkr. 1 242 mkr (460 mkr) av årets värdeförändring redovisas som realiserad värdeförändring över årets resultat.

Investeringar i egna fastigheter under perioden

Investeringar i egna fastigheter / bolag uppgick under kalenderåret till 208 mkr (130 mkr). Av dessa avsåg 186 mkr (115 mkr) investeringar i befintliga fastigheter samt 22 mkr (15 mkr) i huvudsak projekteringskostnader avseende Värtahamnen.

Periodens investeringar är framförallt koncentrerade till det pågående projektet Munin NXT i Kungsängen 15:1 (77 mkr nedlagda under kalenderåret) samt till pågående ombyggnationer i Cykelfabriken (Kvarngärdet 27:2) (48 mkr nedlagda under kalenderåret). Övriga större projekt under året har varit ombyggnation av ljusgården i Kungsängen 15:1 samt ombyggnation av Hornstulls Centrum i Bulten 19, där stadsdelscentrumfunktionen med mat, upplevelser och service har stärkts.

Förvaltningsfastigheter - förändring marknadsvärde
2017 till 2021 (mkr)

Förvaltningsfastigheter	2017	2018	2019	2020	2021
Verkligt värde vid årets börjar	8 829	10 090	12 660	13 604	13 965
Försäljning av fastigheter	-218	0	-30	-882	0
Förvärv av fastigheter	0	1 571	0	690	128
Investeringar	148	250	153	93	186
Värdeförändring	1 331	749	821	460	1 242
Verkligt värde vid årets slut	10 090	12 660	13 604	13 965	15 521

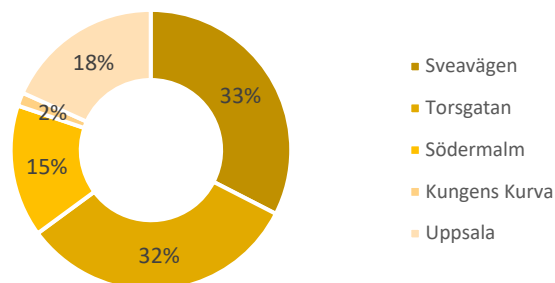
Transaktioner

Bonnier Fastigheter har per 2021-09-30 förvärvat och tillträtt fastigheten Tobaksmonopolet 4 (Beskowhuset) på Södermalm. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 131 mkr.

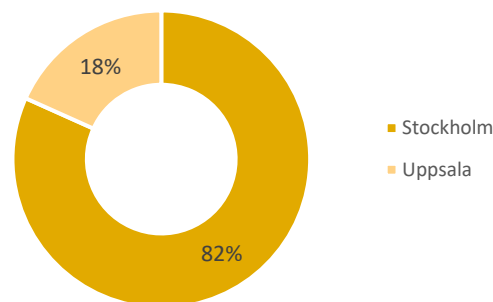
Under föregående år tillträdde fastigheten Uppsala Kvarngärdet 27:2 ("Cykelfabriken") (tillträde 2020-04-30). Under föregående år avyttrades även industrifastigheten Vanda 3 i Akalla (frånträde 2020-12-15).

För fastighetsvärde och transaktioner i HållBo och Hemmaplan (JV) - se avsnitt Bostad, Service och Invest.

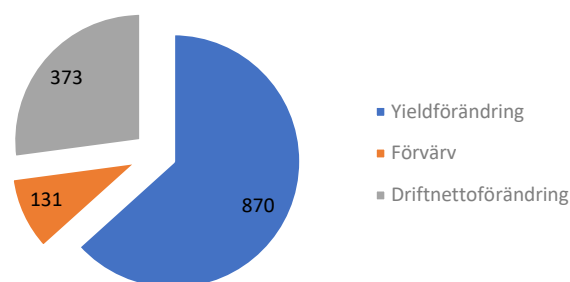
Fastighetsvärde per förvaltningsområde – 2021 / 2022



Fastighetsvärde per region – 2021/2022



Komponenter värdeförändring 2021 (mkr)



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.

Byggnation liksom uthyrningsarbete pågår och avtal avseende fyra av sex plan har tecknats med Länsförsäkringar i Uppsala AB med tillträde i september 2022.

Bedömd investering uppgår till 183 mkr, där 85 mkr är upparbetade vid kalenderårets utgång.



Cykelfabriken, Uppsala

Bonnier Fastigheter förvärvade och tillträdde i april 2020 det centralt belägna kvarteret Kvarngärdet 27:2, ”Cykelfabriken”, i Uppsala med en befintlig uthyrningsbar area om ca 23 300 kvm samt två byggrätter.

Cykelfabriken består av fyra byggnader med olika karaktär där den äldsta delen byggdes 1899. En gång låg Nymans Verkstäder här, vilken på sin tid var norra Europas största cykelfabrik.

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

Bonnier Fastigheter har under perioden hyrt ut 7 400 kvm till Olink Proteomics, där Olink kommer att förhyra hela byggnaden Vega (en av fastighetens fyra byggnader). Arbetet med att renovera aktuell byggnad till toppmoderna kontors- och labblokalerna med tillträde i början av år 2023 har påbörjats under kalenderåret, där befintliga hyresgäster har omlokaliserats och evakuerats.

Bedömd investering för Olink uppgår till ca 196 mkr.

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



Hornstulls Centrum

En ombyggnation av Hornstulls Centrum har pågått under året, med bland annat en förstärkning av stadsdelscentrumfunktionen med mat, upplevelser och service. Hyresavtal är tecknade med ett antal nya hyresgäster där Taverna Lievito, Hawaii Poké, King Scoopa, Blomsterlandet City, Elite Nails, Nokas och Hunters kan nämnas.

Hornstull Centrum har blivit utsett till stockholmarnas favoritcentrum 2021 i kategorin Stadsdelscentrum i Evimetrix årliga undersökning.



Kommande projekt

Kommande projekt

Värtahamnen

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

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

Bonnier Fastigheter har erhållit tre markanvisningar i Värtahamnen med en sammanlagd BTA avsedda för kontor och handel om ca 80 000 kvm.

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

Bonnier Fastigheters projekt Portalen och Pirhuset ingår i den första nya detaljplanen för stadsutvecklingen i Värtahamnen.

Detaljplanen, där Portalen och Pirhuset ingår, har efter överklagande hos Mark- och Miljödomstolen vunnit laga kraft per 2022-02-08. Detta möjliggör en fastighetsbildning för Portalen under Q1 2023 med en beräknad produktionsstart under Q2 2023 samt en fastighetsbildning för Pirhuset under Q1 2024 med en produktionsstart beräknad till Q3 2024.

Portalen omfattar en uthyrningsbar yta om ca 13 200 kvm. Beräknad första inflytt Q4 2025.

Pirhuset omfattar en uthyrningsbar yta om ca 40 000 kvm. Beräknad första inflytt Q2 2027.

Kvarteret **Bristol** är med i den mellersta detaljplanen för Värtahamnen som beräknas vinna laga kraft 2024 vilket gör att byggnation kan påbörjas tidigast 2025.

Per årsskiftet är projekteringskostnader avseende Värtahamnen om totalt 82 mkr (60 mkr) upparbetade. Total slutkostnad för de tre delprojekten bedöms till ca 3.480 mkr.

Södra Värtan - området



Portalen



Pirhuset



Bostad, Service och Invest

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

Affärsområde Bostad

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

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

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

Tre projekt om sammanlagt 373 lägenheter är för närvarande under produktion. Två projekt är belägna i Barkarbystaden (260 lägenheter med ett planerat färdigställande våren/sommaren 2022) samt ett projekt i Sege Park, Malmö (113 lägenheter – "Sköterskan") med ett planerat färdigställande sommaren 2023.

Förvaltningsfastigheter

Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i Bonnier Fastigheter-koncernen.

Intäkterna i HållBo för perioden januari till december uppgick till 40 mkr (31 mkr) med resultat efter (schablon-) skatt om 53 mkr (43 mkr).

Det sammanlagda fastighetsvärdet för förvaltningsfastigheterna i HållBo AB uppgick vid periodens utgång till 1 062 mkr (883 mkr). Därtill kommer bokfört värde avseende pågående projekt om 556 mkr (263 mkr). Bonnier Bostads andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 531 mkr (442 mkr) respektive andel i pågående projekt om 278 mkr (132 mkr) vid utgången av perioden.

Projektportfölj

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

Tre projekt är som ovan nämnt under produktion och ytterligare tre projekt är under uppstart med en planerad produktionsstart våren 2022 (Sege Park, Malmö med 116 lägenheter - "Sjuksalen") samt kvarteren Valvik och Hestur i Kista med 467 lägenheter).



Kort om affärsområde Bostäder	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltning		
<i>HållBo AB (50% joint venture)</i>		
Antal fastigheter i förvaltning	4	3
Antal bostadslägenheter	353	307
Yta (BOA) (tkvm)	22	19
Marknadsvärde fastigheter (mkr)	1 062	883
Fastighetsutveckling		
<i>Pågående projekt inom HållBo AB (50% joint venture)</i>		
Antal fastigheter	6	2
Antal bostadslägenheter	956	260
Yta (BOA) (tkvm)	42	11
<i>Projektportfölj inom HållBo AB (50% joint venture)</i>		
Projektportfölj, marknadsvärde (mkr)	4 540	3 900
Projektportfölj, totalt antal lägenheter	1 860	1 600



Bostad, Service och Invest

Affärsområde Service

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

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

Bonnier Service är den verksamhet inom Bonnier Fastigheter som har påverkats mest av corona-pandemin. Påverkan har varit störst inom konferensverksamheten i Bonnier Conference Center och Magasinet där i princip all verksamhet upphörde från andra kvartalet 2020. Även under år 2021 har konferensverksamheten varit kraftigt negativt påverkad av pandemin men under hösten/vintern 2021 har en försiktig ökning i antalet konferensbokningar kunnat ses, dock för att återigen kraftigt minska under de första månaderna 2022.

I Cykelfabriken (Kvarngärdet 27:2) drivs Kontorshotellet sedan maj 2020. Även denna anläggning har varit märkbart påverkad av pandemin då flertalet kontorshyresgäster har valt att avsluta sina hyreskontrakt för att arbeta hemma. I Munin (Kungsängen 15:1) erbjuds reception från oktober 2021 och konferens från mars 2022.

Totala intäkter (inklusive interna) för kalenderår 2021 för Bonnier Service AB uppgick till 49 mkr (47 mkr). Av intäkterna avsåg 36 mkr (74%) intäkter från externa och närstående kunder och 13 mkr (26%) intäkter från bolag inom Bonnier Fastigheter-koncernen. Motsvarande relation föregående period var 34 mkr (72%) respektive 13 mkr (28%).

För perioden redovisas ett koncernmässigt resultat om -1 mkr (+2 mkr).

Affärsområde Invest

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

Hemmaplan

Affärsområdet startades under tertiäl 2 2021 i samband med att Bonnier Fastigheter och Brunswick Real Estate bildade det samägda bolaget Fastighets AB Hemmaplan. Hemmaplan ska investera i och utveckla centrumfastigheter tillsammans med kringliggande fastigheter, såsom bostäder och samhällsfastigheter, i storstadsområden. Hemmaplan gjorde sitt första förvärv under andra halvåret 2021 då 50% av Rosengårds Centrum i Malmö förvärvades med tillträde 2021-09-01.

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

Utöver bildandet av Hemmaplan har inga fastighetsförvärv / fastighetsavyttringar gjorts i affärsområdet under perioden.

Förvaltningsfastigheter

Ägandet i det med Trianon samägda ägarbolaget till Rosengårds Centrum redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom rörelseresultatet i Hemmaplan.

Intäkterna i Rosengårds Centrum för ägd period september till december uppgick till 18 mkr med ett resultat efter (schablon-) skatt om 6 mkr.

Fastighetsvärdet för Rosengårds Centrum uppgick vid periodens utgång till 595 mkr. Hemmaplans andel i fastighetstillgångarna är 50%, motsvarande ett fastighetsvärde om 298 mkr. Med en ägarandel om 83,1% i Hemmaplan uppgår Bonnier Invests andel av fastighetsvärdet till 247 mkr.

Eastnine

Bonnier Fastigheter Invest AB har under kalenderåret förvärvat 3 060 450 aktier (ca 13,7%) i Eastnine AB, en investering om totalt 462 mkr. Eastnine är ett investmentbolag som övergår mot att bli ett renodlat fastighetsbolag med målet att generera kassaflöden genom att vara en ägare och utvecklare av kommersiella fastigheter på centrala lägen i de baltiska huvudstäderna Vilnius, Riga och Tallinn. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kontorsfastigheter. Bolaget gick fram till 2017 under namnet East Capital Explorer.

Marknadsvärdet på Bonnier Fastigheter Invests aktieinnehav i Eastnine per 2021-12-31 uppgick till 485 mkr. En utdelning om ca 2 mkr har erhållits under kalenderåret.



Finansiering

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 67% (69%), räntebärande skulder för 22% (20%) samt övriga skulder för 11% (11 %) vid utgången av kalenderåret.

Räntebärande skulder och kapitalbindning

Räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 3 718 mkr (2 995 mkr), bestående av bankfinansiering om 1 438 mkr (1 938 mkr), obligationsfinansiering om 1 000 mkr (0 mkr), emitterade företagscertifikat om 800 mkr (475 mkr) samt kortfristig finansiering från AB Bonnier Finans om 480 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 800 mkr faktiskt emitterade.

Likvida medel uppgick till 38 mkr (12 mkr) och nettoskulden (räntebärande skulder med avdrag för likvida medel) till 3 515 mkr (2 825 mkr).

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

Emissionslikviden från obligationen har använts i enlighet med Bonnier Fastigheters gröna ramverk och har till sin helhet allokerats till Lokstallet 6 samt Fålhagen 70:1.

Bonnier Fastigheter har även sedan år 2018 ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3 000 mkr.

Finansiering via kapitalmarknaden (företagsobligationer och företagscertifikat) stod för 48% (16%) av finansieringen vid periodens utgång.

Obligationsfinansieringen är icke säkerställd. Bankfinansieringen liksom finansieringen via företagscertifikat är säkerställd genom pantbrev i fastigheterna, där pantsättningen uppgick till 24% (29%) av fastighetsportföljens marknadsvärde vid utgången av perioden. Uttagna pantbrev uppgick till 4 343 mkr (4 295 mkr), varav 3 760 mkr (4 038 mkr) var nyttjade. Andelen helt obelånade fastigheter uppgick till 13% (13%) av fastighetsportföljens marknadsvärde.

Den genomsnittliga kapitalbindningen för de räntebärande skulderna (nyttjad volym) var 2,8 år (2,6 år) vid utgången av perioden. Av de räntebärande skulderna var vid utgången av perioden 1 280 mkr (1 058 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 24% (21%). Enligt gällande finanspolicy ska belåningsgraden understiga 70%, med en målsättning om en belåningsgrad om 50%.

LÅNEFACILITETER (2021-12-31)

Avseende	Låneram	Nyttjad	Andel %
Banklån	2 288	1 438	63%
Banklån - back upp för företagscertifikat	1 500	0	0%
	3 788	1 438	38%
Obligationslån		1 000	
Företagscertifikat		800	
Koncernlån		480	
		3 718	

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR (2021-12-31)

Förfall	Låneram	Nyttjad	Andel %
<12 månader			
Företagscertifikat	800	800	22%
Koncernlån	480	480	13%
År 2022	500	0	0%
	1 780	1 280	34%
>12 månader			
År 2023	1 000	0	0%
År 2025	738	488	13%
År 2026	2 550	1 950	52%
	4 288	2 438	66%
Totalt	6 068	3 718	100%
Kapitalbindning (år)	2,6	2,8	
Låneförfall 12 mån (%)	29%	34%	

Rating

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

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

Finansiering

Derivat

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

Derivatportföljen, bestående av ränteswappar, uppgick till 1 250 mkr (650 mkr) vid periodens utgång, vilket motsvarar en aktuell räntesäkring om 34% (22%) beräknad på total belåning.

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värdet vid utgången av kalenderåret uppgick till 1 mkr (föregående år ett undervärde om 24 mkr). Periodens värdeförändring har redovisats direkt mot eget kapital (säkringsredovisning).

Ränta samt räntebindning

Bolagets genomsnittliga räntebindningstid för derivatportföljen uppgick vid periodens utgång till 6,0 år (5,1 år). Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen, emitterade företagscertifikat samt kortfristig upplåning från AB Bonnier Finans, uppgick den genomsnittliga räntebindningen till 2,1 år (1,2 år).

Andelen räntebindningsförfall de kommande 12 månaderna, beräknat på totala räntebärande skulder vid periodens utgång, motsvarar 66% (78%). Andelen blir hög då utestående företagscertifikat liksom lånen från AB Bonnier Finans har en löptid under ett år.

Den genomsnittliga låneräntan uppgick vid periodens utgång till 1,27% (1,33%) (inklusive limitavgifter och ränteswappar).

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 8,3 ggr (8,1 ggr). Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 ggr enligt gällande finanspolicy.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR (2021-12-31)

Förfall	Nyttjad	Andel %
Rörlig 3M Stibor	1 188	32%
Företagscertifikat (löptid < 1 år)	800	22%
Koncernlån (löptid < 3 mån)	480	13%
År 2024	50	1%
År 2025	200	5%
År 2026	400	11%
År 2028 och senare	600	16%
	3 718	100%

Räntebindning (år) 2,1

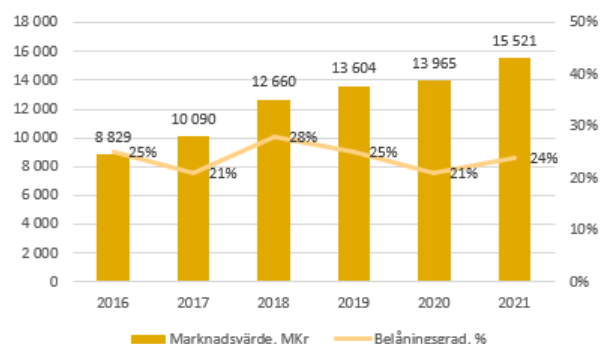
Eget kapital och substansvärde

Det egna kapitalet uppgick till 11 309 mkr (10 064 mkr) vid periodens utgång, med en soliditet om 67% (69%).

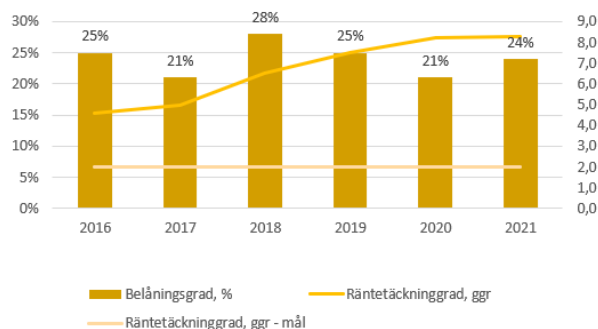
En extra bolagsstämma i Bonnier Fastigheter AB beslutade 2021-01-11 om en efterutdelning om 1 400 kronor per aktie av aktieslag A. Den beslutade utdelningen motsvarar totalt ca 88 mkr av bolagets fria egna kapital.

Styrelsen i Albert Bonnier AB har erbjudit samtliga aktieägare som så önskar möjlighet att lösa in valfritt antal units. På en extra bolagsstämma per 2021-12-27 i Bonnier Fastigheter AB har beslutats att aktiekapitalet minskas och att totalt ca 21 mkr (aktiernas kvotvärde plus övervärde) betalas ut till aktieägarna.

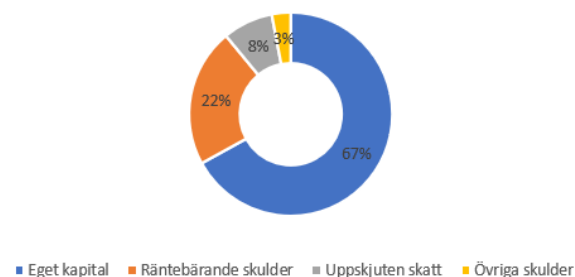
MARKNADSVÄRDE OCH BELÄNINGSGRAD



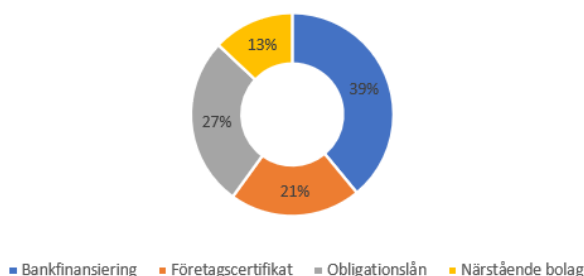
BELÄNINGS- OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



KAPITALSTRUKTUR 2021-12-31



FINANSIERING 2021-12-31



Hållbarhet

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

Strategi – hållbarhet

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

•Kvarteret

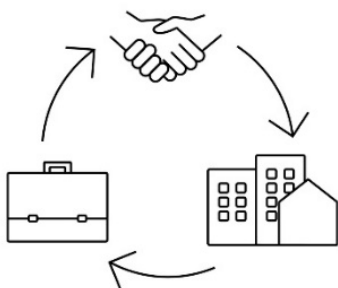
Vi skapar och erbjuder våra kunder och närområdet ändamålsenliga, attraktiva och hälsosamma miljöer/fastigheter, vi minskar vår miljöpåverkan kontinuerligt och ger förutsättningar till ett hållbart beteende.

•Relationer

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

•Portföljen

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



Energiuppföljning

Energiuppföljning per fastighet och mediaslag genomförs månatligen. Pandemin har medfört mer hemarbete / begränsad publik verksamhet vilket i sin tur medfört en minskad energianvändning/vattenförbrukning, något som tydligt kan ses i förbrukningsstatistiken från mars 2020 och framåt.

När vi sammanfattar året kan en ökning av energianvändningen 2021 jämfört med 2020 med drygt 1% ses. Detta beror helt på värmeförbrukningen som ökat med knappt 7% jämfört med 2020. Kyla, el och vatten har avtagande förbrukningssiffror, där framförallt vattenförbrukningen minskat med 9%. En analys pågår för närvarande kring den ökade värmeförbrukningen. Vårt att notera är att åren som jämförs ej är helt kompatibla, då båda delvis är påverkade av pandemin. Om totalsiffrorna för 2021 jämförs med totalsiffrorna för 2019 (dvs vårt senaste normalår) har förbrukningen minskat med drygt 7%.

I en av fastigheterna i Uppsala pågår för närvarande ett pilotprojekt med att optimera energianvändningen med hjälp av AI. Försöket som gått live sedan oktober kommer att utvärderas under 2022.



Miljöcertifiering - ett kvitto och ett verktyg för långsiktig ägande

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

Vid årsskiftet 2021-12-31 var 80% av Bonnier Fastigheters helägda fastigheter certifierade (12 av 15 fastigheter), med en målsättning att 100% av fastigheterna ska vara certifierade senast år 2025. Att siffran minskat sedan förra tertialet beror på att nyförvärvade Beskowhuset inte är certifierad.

Under året har en fastighet nycertifierats (Kungsängen 15:1), sju fastigheter omcertifierats (Fålhagen 70:1 samt samtliga fastigheter på Sveavägen) samt tre certifieringar av byggprojekt inletts (Munin NXT samt Hus Hermes och Hus Vega i Kvarngärdet 27:2). För resterande hus i Kvarngärdet 27:2 samt för Segmentet 1 är metod ännu inte vald.

I det nyförvärvade Beskowhuset (Tobaksmonopolet 4) är förstudie Miljöbyggnad i Drift genomförd.

Fastighet	Certifieringsmetod	Nivå	Cert/Omcert År
Moraset 2	BREEAM In-Use	Very Good	2021
Moraset 21	BREEAM In-Use	Very Good	2021
Moraset 22	BREEAM In-Use	Very Good	2021
Stormkransen 1	BREEAM In-Use	Very Good	2021
Stormkransen 11	BREEAM In-Use	Very Good	2021
Stormkransen 14	BREEAM In-Use	Excellent	2021
Lokstallet 6	BREEAM In-Use	Excellent	2020
Sågen 19	Miljöbyggnad	Silver	2017
Fålhagen 70:1	BREEAM In-Use	Very Good	2021
Lokstallet 7	BREEAM In-Use	Excellent	2019
Bulten 19	BREEAM In-Use	Very Good	2020
Kungsängen 15:1	BREEAM In-Use	Good	2021
Segmentet 1	Metod ej vald		

Resultaträkning i sammandrag - moderbolaget

Belopp i MKR	2021 Sep-Dec	2020 Sep-Dec	2021 Jan-Dec	2020 Jan-Dec
Nettoomsättning	27	22	74	66
Förvaltnings- och personalkostnader	-34	-24	-86	-72
Rörelseresultat	-7	-2	-12	-6
Resultat från andelar i koncernföretag	-20	1 160	213	1 160
Finansiella intäkter	15	15	47	43
Finansiella kostnader	-12	-14	-39	-42
Resultat efter finansiella poster	-24	1 159	209	1 155
Bokslutsdispositioner	10	6	10	6
Skatt på periodens resultat	2	3	2	3
PERIODENS RESULTAT	-12	1 168	221	1 164

Balansräkning i sammandrag - moderbolaget

Belopp i MKR	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	3 257	3 048
Omsättningstillgångar	1 917	2 080
SUMMA TILLGÅNGAR	5 175	5 129
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	2 191	2 080
Obeskattade reserver	31	31
Avsättningar	7	9
Kortfristiga skulder	2 946	3 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 175	5 129

Kommentarer till moderbolagets räkningar

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

Verksamhet

Bonnier Fastigheter AB's verksamhet består av försäljning av fastighetsförvaltningstjänster till koncernens dotterbolag och andra bolag inom Bonniergruppen. Förutom dessa tjänster tillhandahålls även koncernövergripande funktioner.

Resultaträkning

Totala intäkter för perioden januari till december uppgick till 74 mkr (66 mkr). Rörelseresultatet uppgick till -12 mkr (-6 mkr). Periodens resultat efter finansiella poster uppgick till 209 mkr (1 155 mkr) där Resultat från andelar i koncernföretag huvudsakligen avser utdelning från helägda dotterbolag samt år 2020 även resultat från avyttring andelar i det helägda dotterbolaget Tryckfast AB.

Periodens resultat uppgår till 221 mkr (1 164 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

Bonnier Fastigheter äger 50% av kapitalet och rösterna i HållBo AB. Fastighets AB Hemmaplan, där Bonnier Fastigheter är majoritetsägare, äger 50% av kapitalet och rösterna i ägarbolaget till Rosengårds Centrum. Ägandet i de samägda bolagen 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 vid periodens utgång till 480 mkr (582 mkr) och avser lån från AB Bonnier Finans. Intäkter från närstående för kalenderåret uppgår till 71 mkr (109 mkr) och avser intäkter avseende hyror samt intäkter från serviceverksamheten. Kostnader till närstående för perioden uppgår till -5 mkr (-3 mkr) och avser i huvudsak räntekostnader. I övrigt finns inga andra närståendetransaktioner.

Personal

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

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 67 personer (64 per 31 december 2020).

Händelser efter periodens utgång

Detaljplanen avseende Värtahamnen har efter överklagande hos Mark- och Miljöödomstolen vunnit laga kraft per 2022-02-08.

Bonnier Fastigheter förstärker sin organisation genom att rekrytera en ny HR chef, en ny Affärsrådeschef Bostad samt en VD till Hemmaplan. Nämnda tjänster tillträdde under kvartal 1 2022.

I januari 2022 registrerade Bolagsverket en ökning av aktiekapitalet i Bonnier Fastigheter AB genom fondemission efter beslut om indragning av 365 aktier.

Granskning

Delårsrapporten har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm den 18 februari 2022

Tomas Hermansson
Verkställande direktör



Definitioner

Fastighetsrelaterade

Jämförbart bestånd

Avser fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som förvärvats eller sålts under perioden eller jämförelseperioden är exkluderade.

Marknadsvärde fastigheter

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

Realiserad värdeförändring fastigheter

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

Ekonomisk uthyrningsgrad %

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

Överskottsgrad %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter för fastighetsverksamheten.

Nettoinvesteringar

Investeringar plus förvärv minus avyttringar under perioden.

Totalavkastning fastigheter (Svenskt Fastighetsindex)

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

Redovisas på helårsbasis.

Finansrelaterade

Avkastning på eget kapital efter skatt %

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

Belåningsgrad %

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindning, år

Genomsnittlig kvarstående löptid till ränteregleringstidpunkt för räntebärande skulder på balansdagen.

Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat efter finansnetto med återläggning av finansiella kostnader, avskrivningar samt resultatandelar i joint ventures i relation till finansiella kostnader (finansiella kostnader inkluderar eventuella leasingkostnader /tomträtsavgälder 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

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

Mario Pagliaro

CFO

Telefon: 46 708-24 89 05

E-post: mario.pagliaro@bonnierfastigheter.se

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

