

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

ÅRSREDOVISNING FÖR BONNIER FASTIGHETER AB

Styrelsen och verkställande direktören för Bonnier Fastigheter AB, organisationsnummer 556058-2354, avger härmed årsredovisning och koncernårsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens verksamhet

Bonnier Fastigheter är ett fastighetsbolag som är helägt av familjen Bonnier och vilket bildades 1985 för att förvalta och utveckla Bonnierkoncernens fastighetsinnehav. Bonnier Fastigheter utvecklar, äger och förvaltar kommersiella fastigheter där merparten av fastigheterna är belägna i Stockholm. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 15 fastigheter med ett marknadsvärde om 13,6 miljarder kronor och med en total yta om ca 300.000 kvm. Genom dotterbolaget Bonnier Service AB erbjuds även fastighetsrelaterade servicetjänster till Bonnier Fastigheters hyresgäster.

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

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

Ägarförhållanden

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

Verksamheten 2019

Koncernen

Fastighetsbeståndet

Under år 2019 har Bonnier Fastigheter fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Ett första insteg på bostadsmarknaden har tagits under året då ett 50/50 ägt joint ventures, HållBo AB, bildats tillsammans med ByggVesta. HållBo AB ska utveckla, äga och förvalta hyresrätter i Stockholmsområdet och basen för samarbetet utgörs av nio projekt på tillsammans cirka 1 600 lägenheter som ingår i ByggVestas markportfölj i Stockholmsregionen. Den första hyresfastigheten i joint-venture-samarbetet har förvärvats i december 2019.

Bonnier Fastigheter har ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling och totalt investerades 153 mkr (250 mkr) i befintliga fastigheter under året. Vad gäller markanvisningarna i Värtahamnen för uppförande av tre fastigheter om totalt ca 71.000 kvm avsedda för kontor och handel fortgår planprocessen där detaljplan avseende Portalen och Pirhuset förväntas antas i slutet av år 2020 med en planerad byggstart under år 2021.

Hyresintäkter och resultat

Bonnier Fastigheters hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 669 mkr (551 mkr) motsvarande en ökning om 21%. Ökningen i hyresintäkter förklaras av nytecknade kontrakt, omförhandlingar, lägre vakanser samt tillkommande hyror från de tre fastigheter i Uppsala som förvärvades under föregående år. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 64 mkr, eller 13%.

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 166 mkr (152 mkr), d v s en kostnadsökning om 14 mkr eller 9%. Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med räkenskapsår 2019. De nya redovisningsprinciperna medför bland annat att tomträttsavgälder från år 2019 inte längre ingår i fastighetskostnaderna, vilket har medfört en positiv effekt på fastighets-kostnaderna om 9 mkr. Ökningen av fastighetskostnader förklaras förutom tillkommande kostnader avseende de tre fastigheterna i Uppsala, främst av högre fastighetsskatt samt ökad underhållskostnad.

Driftnettot uppgift till 503 mkr (399 mkr) med en överskottsgrad om 75% (72%). Intäkterna från service och övrig förvaltning uppgick till 43 mkr (39 mkr) med ett rörelseresultat om 13 mkr (8 mkr).

Förvaltningsresultatet för koncernen uppgick till 415 mkr (314 mkr). Positiva värdeförändringar på fastigheter uppgående till 827 mkr (749 mkr) bidrog till att resultatet före skatt ökade till 1.242 mkr (1.062 mkr).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Finansiering

Bonnier Fastigheters finansiella styrka är fortsatt mycket god, med låg belåningsgrad och hög soliditet. Under året har merparten av gruppens bankfinansiering omförhandlats där kapitalbindningen förlängts och kreditutrymmet utökats. Liksom föregående år sker finansiering i hög utsträckning via företagscertifikat.

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 25% (28%) vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 8,3 ggr (6,5 ggr) (exklusive effekt av i huvudsak tomträttsavgäld som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till en finansiell kostnad).

Moderbolaget

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

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

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

Nyckeltal - koncernen (tkr)	2019	2018	2017		
Hysesintäkter	669 024	551 060	487 279		
Driftnetto	502 807	398 842	345 278		
Överskottsgrad	75%	72%	71%		
Förvaltningsresultat	414 878	313 746	257 942		
Balansomslutning	13 971 790	12 781 850	10 432 079		
Soliditet	66%	65%	70%		
Nyckeltal - moderbolaget (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettomsättning	61 220	57 228	52 516	49 685	43 772
Rörelseresultat	-8 785	-7 128	-4 491	-392	-921
Resultat efter finansiella poster	-17 559	-32 660	-18 203	-64 103	-29 433
Resultat före skatt	-12 151	99 803	54 430	53 864	42 729
Balansomslutning	4 420 776	4 078 243	3 038 419	3 128 175	3 334 081
Soliditet	25%	29%	37%	36%	34%

Finansiella instrument och riskhantering

Bonnier Fastigheterskoncernen och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. För en utförligare beskrivning av fastställda risknivåer samt hur efterlevnaden av dessa säkerställs, se Not 4.

Miljö och hållbar utveckling

Bonnier Fastigheter ska växa genom lönsam hållbar tillväxt och hållbarhetsperspektivet ska redan från ritbordet integreras i alla led, vid allt från miljöcertifieringar av fastighetsbeståndet, utveckling av gröna hyresavtal till vid utvärdering av nya energieffektiva lösningar. Bonnier Fastigheter har under senare år bedrivit ett omfattande kvalitets- och miljöarbete och i dag är 71% av Bonnier Fastigheters hus miljöcertifierade, med en målsättning om att samtliga befintliga fastigheter ska vara miljöcertifierade inom fem år.

Medarbetare

Medelantal anställda i Bonnier Fastigheter koncernen under 2019 uppgick till 62 anställda (59). I moderbolaget uppgick medelantal anställda till 33 (31).

Förväntad framtida utveckling

Utvecklingen på Stockholms kontorshyresmarknad har varit mycket positiv under de senaste åren. Även transaktionsmarknaden är varit stark med ett utbud som understigit efterfrågan.

Vintern och våren 2020 har starkt präglats av spridningen av det nya coronaviruset (covid-19). Det är i nuläget svårt att bedöma den påverkan detta får på bolaget, men vi ser en generell nedgång i ekonomin i stort och en minskning i efterfrågan, vilket sannolikt kommer att påverka bolagets resultatutveckling negativt under året. Vid tidpunkten för denna årsredovisnings avlämnande har någon kvantifiering ej gjorts på detaljnivå. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder eller anpassa verksamheten.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

År 2020 ligger Bonnier Fastigheters fokus på fortsatt tillväxt där möjligheter till nya förvärv, värdeskapande investeringar och hyresomförhandlingar i befintliga fastigheter bedöms finnas.

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Bonnier Fastigheter AB har med tillträde 30 april 2020 förvärvat det centralt belägna kvarteret Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", av Uppsala kommun. Fastigheten har en uthyrbar yta på ca 23.300 kvm samt två byggrätter och kompletterar väl bolagets befintliga fastighetsinnehav i Uppsala.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	1 041 820 547
Årets resultat	-9 564 166
	<u>1 032 256 381</u>

Styrelsen föreslår att

utdelas till aktieägaren av A-aktier	98 000 000
i ny räkning balanseras	934 256 381
	<u>1 032 256 381</u>

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst räkenskapsåret 2019

Styrelsen föreslår att 98.000.000 kr av till förfogande stående vinstmedel delas ut till aktieägarna av A-aktier, vilket motsvarar en utdelning om 1.531,25 kr per aktie.

Styrelsen anser att utdelningen om 98.000.000 kr av bolagets vinstmedel i enlighet med 17 kap 3§ aktiebolagslagen är försvarlig. Styrelsen har beaktat de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

RESULTATRÄKNING - koncern

(Tkr)

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	5	669 024	551 060
Fastighetskostnader	9		
Driftkostnader		-69 054	-65 578
Reparation och underhåll		-28 047	-19 791
Fastighetsskatt		-46 383	-35 590
Tomträttsavgälder		0	-8 765
Fastighetsadministration och marknadsföring		-22 733	-22 494
Driftnetto		502 807	398 842
Service- och förvaltningsintäkter		42 522	39 711
Service- och förvaltningskostnader	7	-29 835	-32 113
Resultat från service- och förvaltning		12 687	7 598
Central administration	6,7,8	-39 662	-35 972
Resultat från andelar i Joint Ventures	10	5 541	0
Finansiella intäkter	11	431	1 457
Finansiella kostnader	12	-58 144	-58 179
Kostnader avseende nyttjanderätter	9, 12	-8 782	0
Förvaltningsresultat		414 878	313 746
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	14	823 610	748 750
Realiserade värdeförändringar fastigheter		3 189	0
Resultat före skatt		1 241 677	1 062 496
Aktuell skatt	13	-3 325	-20 623
Uppskjuten skatt	13	-234 737	-14 564
ÅRETS RESULTAT		1 003 615	1 027 309
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 003 615	1 027 309

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET - koncern

(Tkr)

Årets resultat	1 003 615	1 027 309
<i>Poster som kan omföras till periodens resultat:</i>		
Förändringar i verkligt värde på kassaflödessäkringar	282	14 698
Skatt hänförligt till förändringar under året	-17	-3 454
<i>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</i>	265	11 244
ÅRETS TOTALRESULTAT	1 003 880	1 038 553
Årets totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 003 880	1 038 553

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - koncern

(Tkr)

Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	14	13 603 800	12 660 400
Pågående projektering	14	48 255	41 528
Nyttjanderättstillgång	9	61 550	0
Inventarier	15	1 798	2 013

Summa materiella anläggningstillgångar **13 715 403** **12 703 941**

Andelar i bostadsrätter	16	3 792	3 093
Andelar i Joint Ventures	10	7 392	0

Summa finansiella anläggningstillgångar **11 184** **3 093**

Summa anläggningstillgångar **13 726 587** **12 707 034**

Omsättningstillgångar

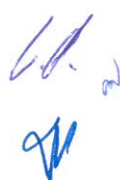
Kundfordringar	18	5 604	9 672
Fordringar på Joint Ventures		125 828	0
Övriga fordringar		21 997	30 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	24 051	21 084
Likvida medel	20	67 723	13 498

Summa omsättningstillgångar **245 203** **74 816**

SUMMA TILLGÅNGAR **13 971 790** **12 781 850**

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - koncern	Not	2019-12-31	2018-12-31
(Tkr)			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	21		
Aktiekapital		8 000	8 000
Säkringsreserv		-11 040	-11 305
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		9 224 884	8 285 269
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		9 221 844	8 281 964
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	22	1 644 794	2 337 215
Långfristiga leasingsskulder	9	59 263	0
Derivat		14 022	2 607
Övriga långfristiga skulder		34 629	29 113
Uppskjuten skatteskuld	17	949 963	715 226
Summa långfristiga skulder		2 702 671	3 084 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	1 618 785	1 214 221
Skulder till närstående bolag	23	189 882	0
Kortfristiga leasingsskulder	9	1 985	0
Derivat		0	11 697
Leverantörsskulder		37 547	46 035
Aktuella skatteskulder		3 325	19 823
Övriga kortfristiga skulder		57 460	39 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	138 291	84 054
Summa kortfristiga skulder		2 047 275	1 415 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 971 790	12 781 850



Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL - koncern

(Tkr)

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Eget kapital per 1 januari 2018	8 000	-22 549	7 317 800	7 303 251
Årets resultat			1 027 309	1 027 309
Övrigt totalresultat		11 244		11 244
Summa totalresultat	0	11 244	1 027 309	1 038 553
Transaktioner med ägare:				
Utdelningar			-59 840	-59 840
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-59 840	-59 840
Eget kapital per 31 december 2018	8 000	-11 305	8 285 269	8 281 964

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Säkrings-reserv	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	
Eget kapital per 1 januari 2019	8 000	-11 305	8 285 269	8 281 964
Årets resultat			1 003 615	1 003 615
Övrigt totalresultat		265		265
Summa totalresultat	0	265	1 003 615	1 003 880
Transaktioner med ägare:				
Utdelningar			-64 000	-64 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	-64 000	-64 000
Eget kapital per 31 december 2019	8 000	-11 040	9 224 884	9 221 844

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

KASSAFLÖDESANALYS - koncernen

(Tkr)

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Den löpande verksamheten

Förvaltningsresultat	414 878	313 746
Justeringsposter (ej kassaflödespåverkande):		
Avskrivningar	551	473
Periodisering ränta	7 579	1 048
Resultat från andelar i Joint Venture	-5 541	0
Övriga poster	5 032	0
Betald inkomstskatt	-16 498	-4 398

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

406 001 310 869

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning (+) / ökning (-) av rörelsefordringar	9 666	-11 589
Minskning (-) / ökning (+) av rörelseskulder	63 314	-38 108

Kassaflöde från den löpande verksamheten

478 981 261 172

Investeringsverksamheten

Investeringar i egna fastigheter	-152 934	-250 219
Projekteringskostnader	-6 727	-16 900
Förvärv av inventarier	-336	-1 327
Värdehöjande investeringar i ägda bostadsrätter	-699	0
Förvärv av dotterföretag, netto likvidpåverkan	0	-1 599 361
Investeringar i och utlåning till Joint Ventures	-127 679	0
Avyttring av dotterföretag, netto likvidpåverkan	33 173	0
Återbetald fordran	0	80 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-255 202 -1 787 807

Finansieringsverksamheten

Kassaflödespåverkande:

Upptagna lån	3 934 564	2 274 221
Upptagna lån - närstående bolag	189 882	0
Amortering av lån	-4 230 000	-860 000
Lämnade utdelningar	-64 000	-59 840

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-169 554 1 354 381

Årets kassaflöde

54 225 -172 254

Likvida medel vid årets början

13 498 185 752

Likvida medel vid årets slut

67 723 13 498

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

NOTER

Not 1 Allmän information

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

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

Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRIC). Vidare tillämpar koncernen årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

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

Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar som tillämpats av koncernen

IFRS 16 Leasingavtal

Koncernen tillämpar IFRS 16 Leasingavtal från och med det räkenskapsår som börjar 1 januari 2019. Till följd av detta har koncernen ändrat sina redovisningsprinciper för leasingavtal enligt vad som anges i avsnittet Leasing nedan. I enlighet med övergångsreglerna i IFRS 16 har koncernen tillämpat den förenklade övergångsmetoden, vilket bland annat innebär att jämförelseåret inte räknats om i enlighet med IFRS16.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen men som träder i kraft 1 januari 2020

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen när de tillämpas.

Koncernredovisning

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

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

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

Tillgångsförvärv

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

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Den nya standarden för redovisning av leasingavtal, IFRS16, innebär för koncernen som leasetagare att samtliga leasingavtal, med undantag för leasingavtal med lågt värde och kortfristiga leasingavtal, kortare än tolv månader, redovisas som tillgångar och skulder i rapport över finansiell ställning. I egenskap av leasetagare har en genomgång gjorts av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal i Vanda 3 identifierats som den enskilt mest väsentliga. Utöver nämnt tomträttsavtal återfinns leasingavtal för i huvudsak fordon samt förhyrning av garage.

Avtal kan innehålla både leasing- och icke-leasingkomponenter. Koncernen fördelar ersättningen i avtalet till leasing- och icke-leasingkomponenter baserat på deras relativa fristående priser. För leasingavgifter av fastigheter för vilka koncernen är hyresgäst har man dock valt att inte separera leasing- och icke-leasingkomponenter och istället redovisar dessa som en enda leasingkomponent.

Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld redovisas den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive period redovisade skulden. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingavtalets längd.

Tillgångar och skulder som uppkommer från leasingavtal redovisas initialt till nuvärde. I leasingskulden inkluderas nuvärdet av fast avgifter och/eller variabla leasingavgifter som beror på ett index eller en ränta. Leasingbetalningarna diskonteras med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte kan fastställas enkelt ska leasetagarens marginella låneränta användas, vilken är räntan som den enskilda leasetagaren skulle få betala för att låna de nödvändiga medlen för att köpa en tillgång av liknande värde som nyttjanderätten i en liknande ekonomisk miljö med liknande villkor och säkerheter.

Koncernen bestämmer den marginella låneräntan med utgångspunkt från räntan på de externa lån som koncernen hade vid årets ingång, med viss variabilitet beroende på vilken marknad det dotterbolag som leasar tillgången befinner sig på. Koncernen är exponerad för eventuella framtida ökning av rörliga leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta, som inte ingår i leasingskulden förrän de träder i kraft. När justeringar av leasingbetalningar baserade på ett index eller en ränta träder i kraft omvärderas leasingskulden och justeras mot nyttjanderätten.

Leasingbetalningar fördelas mellan amortering av skulden och ränta. Räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden på ett sätt som medför en fast räntesats för den under respektive period redovisade leasingskulden

Tillgångarna med nyttjanderätt värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av leasingskulden och
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den leasade tillgången görs tillgänglig för leasetagaren.

För leasingavtal där den underliggande tillgången har lågt värde eller där avtalet är ett korttidsavtal tillämpas det praktiska undantaget i IFRS 16 vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuld redovisas i balansräkningen. Betalningar för korta kontrakt avseende utrustning och fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs linjärt i resultaträkningen. Korta kontrakt är avtal med en leasingtid på 12 månader eller mindre. Avtal av mindre värde inkluderar IT-utrustning och mindre kontorsmöbler.

Optioner att förlänga och säga upp avtal

Optioner att förlänga eller säga upp avtal inkluderas i tillgången och skulden då det bedömts vara sannolikt att de kommer att utnyttjas.

Redovisningsprincip före den 1 januari 2019

Leasade materiella anläggningstillgångar klassificerades som antingen finansiella eller operationella leasingavtal till och med slutet av räkenskapsåret 2018. Från och med 1 januari 2019 redovisas som ovan beskrivet leasingavtalen som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen.

Koncernen som leasegivare

Hyreskontrakten avseende förvaltningsfastigheter klassificeras som operationella leasingavtal. Som hyresvärd och leasegivare bedöms tillämpningen av IFRS16 från 1 januari 2019 inte påverka koncernens redovisning.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Intäkter

Hyresintäkter

Koncernens huvudsakliga intäkter utgörs av uthyrning av lokaler (operationella leasingavtal). Intäkterna redovisas linjärt över leasingperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljning redovisas på frånträdesdagen.

Utländsk valuta

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

Ersättning till anställda

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den skattemässiga balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekONSEKVENSerna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då företaget har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Förvaltningsfastigheter

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

Övriga materiella anläggningstillgångar

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

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

Inventarier	5 år
Datorer	3 år

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

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

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

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

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

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

Finansiella instrument**Första redovisningstillfället**

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Köp och försäljning av finansiella tillgångar och skulder redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången.

Finansiella instrument redovisas vid första redovisningstillfället till verkligt värde plus, för en tillgång eller finansiell skuld som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärv eller emission av finansiell tillgång eller finansiell skuld, till exempel avgifter och provisioner. Transaktionskostnader för finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen kostnadsförs i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar – Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella tillgångar i kategorierna upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen av investeringar i skuldinstrument beror på koncernens affärsmodell för hantering av finansiella tillgångar och de avtalsenliga villkoren för tillgångarnas kassaflöden.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast utgör kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se Nedskrivning av finansiella tillgångar nedan). Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultaträkningen. En vinst eller förlust för ett skuldinstrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlusten uppkommer. Eventuella innehav i derivat i form av ränteswappar som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning hamnar i denna kategori.

Vidare värderas alla egetkapitalinstrument till verkligt värde. Dessa redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i rapporten över totalresultat. Egetkapitalinstrumenten som värderas till verkligt värde återfinns i poster andelar i bostadsrätt

Finansiella skulder – Klassificering och värdering

Koncernen klassificerar och värderar sina finansiella skulder i kategorin upplupet anskaffningsvärde samt verkligt värde via resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet är finansiella skulder som innehas för handel. Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Eventuella innehav i derivat i form av ränteswappar som inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning hamnar i denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder består av skulder till kreditinstitut och liknande skulder, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder samt del av posten övriga kortfristiga skulder och upplupna kostnader.

Bortbokning av finansiella tillgångar och finansiella skulder

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas, och inte bokas bort från balansräkningen, redovisas en vinst eller förlust i resultaträkningen. Vinsten eller förlusten beräknas som skillnaden mellan de ursprungliga avtalsenliga kassaflödena och de modifierade kassaflödena diskonterade till den ursprungliga effektiva räntan.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde

Koncernen bedömer de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Koncernen redovisar en kreditförlustreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens resultaträkning under driftnettot.

Kundfordringar

Kundfordringar klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas initialt till transaktionspriset. Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att insamla avtalsenliga kassaflöden. Kundfordringar värderas därmed vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Beloppen är osäkrade och betalas oftast inom 30 dagar. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

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

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

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

Ränteswappar och säkringsredovisning

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärdering i slutet av varje rapportperiod. Metoden för att redovisa den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärderingen beror på om derivatet identifierats som säkringsinstrument, och, om så är fallet, karaktären hos den post som säkrats.

Koncernen identifierar vissa derivat som säkring av viss risk hänförlig till kassaflödet mycket sannolik prognostiserad transaktion (kassaflödessäkring). Då transaktionen ingås, dokumenterar koncernen förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. Koncernen dokumenterar också sin bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner har varit och kommer att fortsätta vara effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Upplysning om verkligt värde för olika derivatinstrument som används för säkringssyften återfinns under Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument. Förändringar i säkringsreserven i eget kapital framgår av Not 21 Eget Kapital. Hela det verkliga värdet på ett derivat som utgör säkringsinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

Transaktionsexponering - Kassaflödessäkring

Ränteexponering avseende framtida kontrakterade och prognostiserade flöden säkras genom ränteswappar. Ränteswappen som skyddar det prognostiserade flödet redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Den effektiva delen av förändringar i swappens verkliga värde redovisas i övrigt totalresultat och ackumuleras i eget kapital så länge säkringen är effektiv. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omgående i resultaträkningen inom Finansiella intäkter (vinst) respektive Finansiella kostnader (förlust). Saknas effektivitet i säkringen eller om den säkrade prognostiserade transaktionen inte längre förväntas inträffa redovisas ackumulerade vinster eller förluster omedelbart i årets resultat. Det belopp som redovisats i eget kapital via övrigt totalresultat återförs till årets resultat i samma period som den säkrade posten påverkar årets resultat och redovisas i posten Finansiella intäkter eller Finansiella kostnader. När ett säkringsinstrument förfaller, säljs, avvecklas eller löses in, eller företaget bryter identifieringen av säkringsrelationen innan den säkrade transaktionen inträffat och den prognostiserade transaktionen fortfarande förväntas inträffa, kvarstår den redovisade ackumulerade vinsten eller förlusten i säkringsreserven i eget kapital och redovisas på motsvarande sätt som ovan när transaktionen inträffar.

Ineffektivitet i säkringsredovisningen

Effektiviteten på en säkring utvärderas när säkringsförhållandet ingås. Den säkrade posten och säkringsinstrumentet utvärderas löpande för att säkerställa att förhållandet uppfyller kraven. Koncernen ingår ränteswappar som har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningsdagar, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Koncernen säkrar inte 100 % av lånen och identifierar därför bara den andel av utestående lån som motsvaras av swapparnas nominella belopp. Eftersom de kritiska villkoren varit matchade under hela året, finns det en ekonomisk relation. Ineffektivitet uppstår på grund av CVA/DVA justering av ränteswappen som inte finns i lånet och skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappen och lånet. Ingen ineffektivitet har redovisats i resultaträkningen år 2019. År 2018 redovisades -65 tkr (finansiell kostnad).

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Värdering av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. Värderingarna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer som ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan på fastigheterna. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges värderingarna normalt i ett så kallat värderingsintervall om +/-5-10%. Information om antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bonnier Fastigheter koncernen och moderbolaget är exponerad för olika typer av finansiella risker. Riskhantering sker centralt av AB Bonnier Finans (publ) och enligt finanspolicy årligen fastslagen av styrelsen. De risker som koncernen är exponerad för är likviditets- och refinansieringsrisk, ränterisk samt kredit- och motpartsrisk. Inom AB Bonnier Finans (publ) finns instruktioner, system och arbetsfördelning i syfte att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Riskuppföljning sker på koncernnivå och rapporteras löpande till styrelsen.

Likviditets- och refinansieringsrisk

Likviditetsrisk avser risken att koncernen får svårigheter att möta de framtida likviditetsbehoven i form av betalningsskyldigheter och kunna finansiera eller återfinansiera koncernens tillgångar. Refinansieringsrisk avser att koncernen inte kan refinansiera sina utestående skulder vid en given tidpunkt och till acceptabla villkor.

För att optimera koncernens likviditet finns en centraliserad cash management funktion. Likviditetsrisken ska hanteras genom att koncernens likviditet vid varje tillfälle ska motsvara minst tre månaders kända utbetalningar inklusive räntebetalningar och låneomsättningar. Per 31 december 2019 uppfyller koncernen sitt likviditetsmål.

Refinansieringsrisken hanteras genom att tillse att inte mer än 40% av den externa belåningen förfaller inom 12 månader. Per 2019-12-31 uppgår förfallostrukturen inom 12 månader till 31% (34%). Koncernen efterlever målen.

Koncernen har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2019-12-31 liksom per 2018-12-31 uppfylls dessa.

Upplysningar om aktuella lån och kreditfaciliteter framgår av Not 22 Skulder till kreditinstitut.

Löptidsfördelning av samtliga kontraktssliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens finansiella skulder presenteras i nedan tabeller. Belopp avser avtalsenliga odiskonterade kassaflöden avseende koncernens finansiella skulder baserat på de vid årsbokslutet kontrakterade återstående löptiderna. Rörliga ränteflöden med framtida räntesättningsdagar baseras på de räntesatser som finns tillgängliga vid årsskiftet.

Löptidsanalys finansiella skulder 2019-12-31

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Tkr)					
Skulder till kreditinstitut	830 000	792 475	1 691 252	0	3 313 727
Leasingskuld	497	1 518	5 849	61 367	69 231
Övriga räntebärande skulder	125 082	64 882	-	-	189 964
Leverantörsskulder	37 547	-	-	-	37 547
Summa finansiella skulder	993 126	858 875	1 697 101	61 367	3 610 469
Derivat	-	-	-	15 183	15 183
Summa derivat	-	-	-	15 183	15 183

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Löptidsanalys finansiella skulder 2018-12-31

	Inom 3 mån	3-12 mån	Mellan 1 år och 5 år	> 5 år	Summa
(Tkr)					
Skulder till kreditinstitut	1 019 440	898 324	1 657 069	-	3 574 833
Leverantörsskulder	46 017	18	-	-	46 035
Summa finansiella skulder	1 065 457	898 342	1 657 069	0	3 620 868
Derivat	-	11 697	-	2 607	14 304
Summa derivat	-	11 697	-	2 607	14 304

Ränterisk

Bonnier Fastigheter koncernen är exponerad för ränterisk genom skuldportföljen och räntebärande tillgångar. Med ränterisk avses risk för ändrade räntenivåer som bidrar till fluktuationer i koncernens resultat. Koncernen strävar efter att minimera påverkan på resultatet från ändrade räntenivåer till följd av den finansiella marknadens rörelser. Koncernen har upptagit lånefinansiering i SEK, med rörlig ränta. Detaljerad information om den långfristiga upplåningen finns i Not 22 Skulder till kreditinstitut. Enligt gällande finanspolicy ställs inga specifika krav på spridning av skuldportföljens ränteförfall när den aktuella belåningsgraden understiger 40%. Den 31 december 2019 efterlever koncernen målen.

Säkringsredovisning

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

Känslighetsanalys

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

Räntekänslighet (Tkr)	2019-12-31		2018-12-31	
	Resultat	Eget kapital	Resultat	Eget kapital
Effekt på framtida finansiella kostnader +1%	-32 640		-25 594	
Effekt på framtida finansiella kostnader -1%	32 640		25 594	
Omvärderingseffekt + 1%		34 594		37 217
Omvärderingseffekt - 1%		-37 172		-40 354

Kredit- och motpartsrisk

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

Finansiell kreditrisk avser risken att banker eller andra finansiella institutioner där koncernen har finansiella placeringar, likviditet eller andra investeringar i finansiella tillgångar inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot koncernen vilket kan leda till en kreditförlust. Koncernens policy avseende kreditrisk för finansiella transaktioner innebär att enbart väletablerade motparter med hög kreditrating får användas. Separata kreditlimiter har tilldelats varje motpart för att minska riskkoncentrationen. Under året uppgår de totala kreditförlusterna till 0 tkr (0 tkr).

Kreditrisken för kundfordringar innebär att koncernen inte erhåller betalning för redovisade kundfordringar. För att förhindra detta finns rutiner för uppföljning och för större försäljningsbelopp görs kreditupplysningar. Koncernens kundfordringar är spridda på ett stort antal kunder. I Not 18 presenteras åldersanalys av förfallna kundfordringar.

Koncernens maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av redovisade värden på samtliga finansiella tillgångar och uppgår per 2019-12-31 till 215.595 tkr (32.483 tkr).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Utestående derivat - förfallotider
Verkliga värden

	2019-12-31			
	Tillgång	Nominellt belopp	Skuld	Nominellt belopp
(Tkr)				
Räntederivat				
Inom 3 månader	-	-	-	-
Mellan 3-12	-	-	-	-
Mellan 1-5 år	1 161	50 000	-	-
Senare än 5 år	-	-	15 083	600 000
Totalt	1 161		15 083	
varav kassaflödessäkringar	1 161		15 083	

Utestående derivat - förfallotider
Verkliga värden

	2018-12-31			
	Tillgång	Nominellt belopp	Skuld	Nominellt belopp
(Tkr)				
Räntederivat				
Inom 3 månader	-	-	-	-
Mellan 3-12	-	-	11 697	392 000
Mellan 1-5 år	-	-	-	-
Senare än 5 år	-	-	2 607	600 000
Totalt	0		14 304	
varav kassaflödessäkringar	0		14 304	

Redovisade och verkliga värden för finansiella tillgångar och skulder

		2019-12-31	2018-12-31
		Redovisat värde	Redovisat värde
(Tkr)			
Finansiella tillgångar			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Kundfordringar		5 604	9 672
Fordringar Joint Ventures		125 828	0
Övriga fordringar		15 279	9 313
Likvida medel		67 723	13 498
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat		0	0
Derivat ¹⁾	Nivå 2	1 161	0
Summa finansiella tillgångar		215 595	32 483
Finansiella skulder			
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Skulder till kreditinstitut	Nivå 2	3 263 579	3 551 436
Värderade till verkligt värde via resultatet eller övrigt totalresultat		0	0
Derivat ¹⁾	Nivå 2	15 183	14 304
Värderade till upplupet anskaffningsvärde			
Leverantörsskulder		37 547	46 035
Övriga skulder		245 040	37 239
Summa finansiella skulder		3 561 349	3 649 014

¹⁾ Under året uppgår den totala resultateffekten som redovisats inom finansnetto för räntederivat till 17 458 tkr (29 519 tkr) (se Not 12 för vidare information). Ineffektiviteten för kassaflödessäkringar som redovisats i finansnettot uppgår till 0 tkr (-65 tkr).

Det har inte skett några överföringar mellan nivåerna under perioderna.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Värdering till verkligt värde

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till verkligt värde i balansräkningen klassificeras i någon av de tre värderingsnivåerna baserat på den information som används för att fastställa det verkliga värdet. Samtliga koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde är klassificerade enligt nivå 2.

För koncernens övriga finansiella tillgångar och skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena, förutom obligationslånen där verkligt värde uppgår till 496.613 tkr (487.951 tkr). En beräkning av verkligt värde baseras på diskonterade framtida kassaflöden, där en diskonteringsränta som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan. Detta bedöms inte ge någon väsentlig skillnad jämfört med redovisat värde.

Värdering av derivat (Nivå 2)

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

För princip värdering förvaltningsfastigheter - Se Not 14 Förvaltningsfastigheter.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

(Tkr)	2019-12-31		2018-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Bruttobelopp för redovisade derivat i balansräkningen	1 161	15 183	0	14 304
Kvittningsbart	-	-1 161	0	0
Nettoposition	-	14 022	0	14 304

Kapitalhantering

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

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

De räntebärande skulderna i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgick till 25% (28%) vid utgången av året. Räntetäckningsgraden uppgick till 8,3 ggr (6,5 ggr) (exklusive effekt av i huvudsak tomträttsavgäld som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till en finansiell kostnad).

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 5 Hyresintäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 617.387 tkr (516.796 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2019	2018
Inom ett år	579 417	601 467
Senare än ett år men inom fem år	1 523 315	1 582 334
Senare än fem år	733 948	1 014 226
Summa	2 836 680	3 198 027

Not 6 Central administration

	2019	2018
Central administration	36 028	34 786
Övriga centrala kostnader	3 083	713
Avskrivningar inventarier (Bonnier Fastigheter AB och Bonnier Service AB)	551	473
Summa	39 662	35 972

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

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	31	30
Män	31	29
Totalt	62	59
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive VD	4	4
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive VD	6	5
Totalt	16	15
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkställande direktören	5 338	4 430
Övriga anställda	32 521	33 865
Totala löner och ersättningar	37 859	38 295
Sociala avgifter enligt lag och avtal	13 186	13 324
Pensionskostnader - avgiftsbestämda	5 813	5 052
	18 999	18 376
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	56 858	56 671

Ersättningar till ledande befattningshavare

Styrelsearvode fastställdes vid stämman 2019 till 200 tkr per år (150 kr per år) för extern styrelseledamot. För styrelseledamot anställd inom Bonnierkoncernen utbetalas inte några arvoden.

Till VD utgår fast lön samt rörlig ersättning om maximalt sex månadslöner. Pensionen är premiebestämd utan andra förpliktelser för bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie om 35 procent av lönen. Pensionsåldern är 65 år. Av bolagets pensionskostnader för året avser 1.146 tkr (757 tkr) bolagets VD.

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

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

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 8 Uppllysning om ersättning till revisorer

	2019	2018
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	-612	-467
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-132	-98
övriga tjänster	-538	-1 066
Allians Revision & Redovisning AB		
revisionsuppdrag	-36	-36
Summa	1 318	1 667

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

Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser i huvudsak finansiell due diligence.

Not 9 Leasing

Upplysningar avseende räkenskapsåret 2019 då IFRS 16 Leasingavtal tillämpas

I balansräkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2019-12-31
Tillgångar med nyttjanderätt	
Byggnader / tomträtt	60 974
Bilar	576
Totalt	61 550
Leasingskulder	
Kortfristiga leasingskulder	1 985
Långfristiga leasingskulder	59 263
Totalt	61 248

I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:

	2019
Resultateffekt	
Räntekomponent	-6 692
Avskrivningar	-2 090
Kostnader för korttidsleasing och tillgångar av mindre värde	-235
Totalt	-9 017

Resultateffekten av ränta och avskrivningar ingår i sin helhet under "Kostnader avseende nyttjanderätt" i resultaträkningen.

Totala betalningar avseende leasingkontrakt uppgick under 2019 till 9.166 tkr.

Tillgångar med nyttjanderätt - år 2019	Byggnader	Bilar	Summa
Ingående anskaffningsvärde	62 720	1 011	63 731
Justeringar av tillkommande nyttjanderätter		-91	-91
Utgående anskaffningsvärde	62 720	920	63 640
Ingående avskrivningar	0	0	0
Årets avskrivningar	-1 746	-344	-2 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 746	-344	-2 090
Utgående redovisat värde	60 974	576	61 550

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Avstämning upplysning operationella leasingavtal enligt IAS 17 och redovisad leaseingskuld enligt IFRS 16

Operationella leasingåtaganden redovisade 31 december 2018	8 071
Diskonterat värde utifrån marginallåneräntan vid datumet för första tillämpning	7 929
Korttidsleasor och tillgångar av mindre värde	-220
Ändrad bedömning av kontrakt	54 002
Leasingskuld 1 januari 2019	61 711

Av posten "Ändrad bedömning av kontrakt" avser 52 mkr tomträtt avseende Vanda 3. Kontraktet löpte ut per 2018-06-30 och då parterna inte kommit överens hänfördes målet till domstol (mark- och miljödomstolen i Nacka Tingsrätt). Förlikning har skett mellan parterna under år 2019 och ett gällande avtal är på plats.

Not 10 Andelar i Joint Ventures

Bonnier Bostad AB äger sedan 4 juli 2019 50% av HållBo AB (org.nr 559208-2746) med säte i Stockholm. Ägandet i det samägda bolaget redovisas enligt kapitalandelsmetoden, vilket innebär att 50% av resultatet efter skatt för det samägda bolaget redovisas som resultatandel inom förvaltningsresultatet i Bonnier Fastigheter-koncernen.

Koncernen - andelar i Joint Ventures	2019	2018
Ingående balans	0	0
Årets anskaffning	1 851	0
Årets resultatandel	5 541	0
Utgående balans	7 392	0

Nedan visas finansiell information i sammandrag för HållBo AB (100% av HållBo AB's resultat- och balansräkning redovisas, d v s inte enbart koncernens 50-procentiga andel). De belopp som redovisas avser bolagets preliminära bokslut.

Finansiell information i sammandrag för Joint Ventures (100%)	2019	2018
Resultaträkning		
Rörelseintäkter	2 244	0
Rörelsekostnader	-745	0
Finansnetto	-398	0
Orealiserad värdeförändring fastigheter	12 446	0
Skatt	-2 465	0
Resultat efter skatt	11 082	0
Balansräkning		
Anläggningstillgångar	587 000	0
Övriga tillgångar	72 054	0
Summa tillgångar	659 054	0
Eget kapital	11 133	0
Långfristiga skulder	391 577	0
Kortfristiga skulder	256 344	0
Summa eget kapital och skulder	659 054	0

Per 2019-12-31 finns inga oredovisade åtaganden kopplade till joint ventures som skulle kunna ge upphov till utflöde av likvida medel eller andra resurser enligt gällande aktieägaravtal.

Not 11 Finansiella intäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	401	1 457
Ränteintäkter, koncernföretag	30	0
Summa	431	1 457

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 12 Finansiella kostnader

	2019	2018
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-40 629	-28 183
Räntekostnader derivat klassificerade som säkringsinstrument	-17 458	-29 519
Räntekostnader, koncernföretag	-57	-412
Ineffektivitet på kassaflödessäkringar	0	-65
Summa	-58 144	-58 179
Kostnader avseende nyttjanderätter	-8 782	0
Summa	-8 782	0

Not 13 Inkomstskatt

Avstämning teoretisk skatt och redovisad skatt	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	1 241 677	1 062 496
Skatt beräknad med skattesats 21,4% (22,0%)	-265 719	-233 749
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	23	22
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 540	-1 479
Andel i intresseföretags resultat	1 186	0
Effekt av ändrad skattesats	0	18 527
Skatteeffekt förvärv av bolag	0	181 428
Övriga skattemässiga justeringar	28 343	64
Effekt försäljning fastighet via bolag	-355	0
Årets redovisade skattekostnad	-238 062	-35 187

Not 14 Förvaltningsfastigheter

(Mkr)	2019-12-31	2018-12-31
Verkligt värde vid årets början	12 660 400	10 090 000
Investeringar	152 934	250 219
Justering köpeskillning tidigare förvärv	-3 144	0
Försäljningar av fastigheter	-30 000	0
Förvärv av fastigheter	0	1 571 430
Orealiserade värdeförändringar	823 610	748 751
Vid årets slut	13 603 800	12 660 400

Fastigheternas verkliga värde

Verkligt värde är det pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad.

En extern värdering har genomförts av ett oberoende värderingsföretag, där Savills Sweden AB har genomfört värderingen per 2019-12-31 samt 2018-12-31. Underlag för värderingarna utgörs av den information som koncernen har lämnat om fastigheterna. Denna information består bland annat av uppgifter om aktuell hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll samt framtida planerade investeringar.

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

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

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen:

Sammanfattning värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	2019-12-31
Kalkylperiod	10 år
Bedömt direktavkastningskrav, restvärde	Mellan 3,45 - 6,30 procent
Kalkylränta	Mellan 5,52 - 8,42 procent
Långsiktig vakansgrad	Mellan 2,5 till 7,5 procent
Drift- och underhållskostnader	Bedömda utifrån objektens fastighetsstyp, skick, värdeår och uppgifter från fastighetsägaren.
Inflationsantagande	KPI bedöms öka med 2,0 procent per år i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

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

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

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar. Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar koncernens fastighetsvärde med 680 mkr (633 mkr).

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

Känslighetsanalys fastighetsvärdering 2019-12-31		
Parameter	Förändring +/-	Resultateffekt mkr
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+1 890 / -1 470
Marknadshyra	50 kr/kvm	+/- 205
Driftkostnader	25 kr/kvm	+/- 128
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/- 135

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

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Pågående projektering

Pågående projektering avser kostnader i huvudsak relaterade till Värtahamnen. Bonnier Fastigheter har erhållit markanvisning för uppförande av tre fastigheter i Värtahamnen om totalt ca 71.000 kvm avsedda för kontor och handel. Två av fastigheterna ligger i anslutning till Värtabassängen och den tredje fastigheten ligger intill Södra Hamnvägen.

Not 15 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 812	4 485
Inköp	336	1 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 148	5 812
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 799	-3 326
Årets avskrivningar enligt plan	-551	-473
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 350	-3 799
Utgående planenligt restvärde	1 798	2 013

Not 16 Andelar i bostadsrätter

			2019-12-31	2018-12-31
Lägenhetsinnehav	Org.nr	Säte	Bokfört värde	värde
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	3 792	3 093
Ingående anskaffningsvärde			3 093	3 093
Inköp			699	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			3 792	3 093

Bonnier Fastigheter AB äger två lägenheter (föregående år två lägenheter) i Brf Bulten 23 (Hornstull). Förändringen mellan åren om 699 tkr (0 kr) avser värdehöjande åtgärder.

Not 17 Uppskjuten skattefordran och skatteskuld

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Derivat	2 889	2 906
Outnyttjade underskottsavdrag	174 040	231 427
Kvittning vs uppskjuten skatteskuld	-176 929	-234 333
Summa uppskjuten skattefordran	0	0
Uppskjuten skatteskuld		
Fastigheter	1 045 969	868 940
Obeskattade reserver	80 923	80 619
Kvittning vs uppskjuten skattefordran	-176 929	-234 333
Summa uppskjuten skatteskuld	949 963	715 226
Uppskjutna skattefordringar/skulder, netto	949 963	715 226

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% respektive 21,4% (22,0%).

Not 18 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar, brutto	6 959	11 005
Reservering för förväntade kreditförluster (ex moms)	-1 355	-1 333
Summa kundfordringar, netto efter reservering för förväntade kreditförluster	5 604	9 672

Bonnier Fastigheter AB
 556058-2354

Förändringar i reserveringen för förväntade kreditförluster är som följer:

	2019-12-31	2018-12-31
Reservering för förväntade kreditförluster vid årets början	-1 333	-2 855
Ökning av förlusterreserven, förändring redovisad i resultaträkningen	-602	-571
Under året bortskrivna kundfordringar	571	1 643
Återföring av outnyttjade belopp	9	450
Summa reserv osäkra fordringar	-1 355	-1 333

Koncernen redovisar en kreditförlusterreserv för förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För kundfordringar tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordrings livslängd. För ytterligare kommentar - se Not 2 Redovisningsprinciper.

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

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	20 863	14 157
Upplupna intäkter	3 188	6 927
Summa	24 051	21 084

Not 20 Likvida medel

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

Not 21 Eget kapital

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

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

Efter balansdagen har styrelsen förslagit följande utdelning. Utdelningen blir föremål för fastställelse på årsstämman den 28 maj 2020.

Utdelning	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning till aktieägaren av A-aktier (tkr)	98 000	0
Redovisad utdelning per A-aktie (kr)	1 531	0
Utdelning till aktieägaren av C-aktier (tkr)	0	64 000
Redovisad utdelning per C-aktie (kr)	0	4 000

Säkringsreserv	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-11 305	-22 549
Värdeförändring under året	282	14 698
Skatt hänförligt till förändringar under året	-17	-3 454
Vid årets slut	-11 040	-11 305

Säkringsreserv

Säkringsreserv består av den effektiva delen av nettoförändringar i verkligt värde för instrument som används för kassaflödes-säkringar.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	Förfall	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån med ställda säkerheter			
Fastighetslån	År 2020	500 000	1 850 000
Obligationslån	År 2025	494 794	487 215
Fastighetslån	År 2026	1 150 000	0
Summa lån med ställda säkerheter		2 144 794	2 337 215
Fastighetslån utan ställda säkerheter			
Företagscertifikat	År 2020 (år 2019)	1 118 785	1 214 221
Summa lån utan ställda säkerheter		1 118 785	1 214 221
Summa fastighetslån		3 263 579	3 551 436
varav kortfristig del		1 618 785	1 214 221
varav långfristig del		1 644 794	2 337 215
Summa lån		3 263 579	3 551 436

Lånen säkras av inteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter och aktier i dotterbolag, för mer information se Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Under år 2018 har AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) upprättat ett program för emission av företagscertifikat uppgående till ett rambelopp om 3.000 mkr. Löptiden för certifikaten är högst ett år och per årsskiftet är certifikat om totalt 1.185 mkr (1.214 mkr) utestående (1.119 mkr hos externa långgivare (se ovan) samt 65 mkr hos närstående bolag (inkluderas under Not 23)).

Bolaget har ett åtagande om att hålla tillgängliga utnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Disponibla krediter uppgick vid årets utgång till 2.400 mkr (1.700 mkr) där 2.400 mkr (1.500 mkr) var utnyttjade vid utgången av året.

Koncernen har på de externa lånen finansiella åtaganden (kovenanter) som måste uppfyllas. Per 2019-12-31 liksom per 2018-12-31 uppfylls dessa.

Verkligt värde på koncernens långfristiga respektive kortfristiga upplåning bedöms i allt väsentligt motsvara det redovisade värdet, då lånen löper med rörlig marknadsmässig ränta för långfristig upplåning, samt då diskonteringseffekten är oväsentlig för kortfristig upplåning.

Not 23 Skulder till närstående bolag

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	189 882	0
Summa	189 882	0

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 107	6 223
Upplupna personalkostnader	15 235	13 887
Förutbetalda hyror	103 361	42 670
Övriga poster	14 588	21 274
Summa	138 291	84 054

Not 25 Kassaflöde

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans - skulder till kreditinstitut	3 551 436	2 136 167
<i>Kassaflödespåverkande poster</i>		
Amortering av lån	-4 230 000	-860 000
Upptagna lån	3 934 564	2 274 221
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Kapitaliserad ränta	7 579	1 048
Utgående balans - skulder till kreditinstitut	3 263 579	3 551 436

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 488 000	3 098 300
Aktier och andelar i dotterbolag	5 661 555	3 681 012
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 27 Transaktioner med närstående

	2019	2018
Inköp	2 045	2 556
Försäljning	149 512	147 588

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Albert Bonnier AB är moderbolag i den högsta koncernen.

Försäljning avser i huvudsak hyra. Inköp avser i huvudsak finansiella tjänster. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

Not 28 Innehav och investeringar i dotterföretag

För upplysning om koncernens dotterbolag - se moderbolagets Not 11.

Not 29 Händelser efter balansdagen

Vintern och våren 2020 har starkt präglats av spridningen av det nya coronaviruset (covid-19). Det är i dagsläget svårt att bedöma den påverkan detta får på bolaget, men vi ser en generell nedgång i ekonomin i stort och en minskning i efterfrågan, vilket sannolikt kommer att påverka bolagets resultatutveckling negativt under året. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.

Bonnier Fastigheter AB har med tillträde 2020-04-30 förvärvat det centralt belägna kvarteret Kvarngärdet 27:2, "Cykelfabriken", av Uppsala kommun. Fastigheten har en uthyrbar yta på ca 23 300 kvm samt två byggrätter.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

RESULTATRÄKNING - moderbolaget (Tkr)	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		61 220	57 228
Rörelsens kostnader			
Förvaltningskostnader		-19 409	-13 771
Personalkostnader	2	-50 273	-50 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-323	-274
Rörelseresultat	3,5,6	-8 785	-7 128
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	13 613	7 064
Finansiella intäkter	7	29 163	9 994
Finansiella kostnader	8	-51 550	-42 590
Resultat efter finansiella poster		-17 559	-32 660
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		5 408	179 458
Lämnat koncernbidrag		0	-16 185
Förändring av periodiseringsfond		0	-30 810
Resultat före skatt		-12 151	99 803
Skatt på årets resultat	9	2 587	-17 267
ÅRETS RESULTAT		-9 564	82 536

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



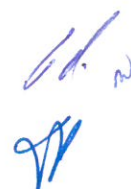
Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - moderbolaget (Tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	1 001	1 149
		1 001	1 149
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	2 840 025	2 843 611
Andelar i bostadsrätter	12	3 792	3 093
		2 843 817	2 846 704
Summa anläggningstillgångar		2 844 818	2 847 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	0	55
Fordringar hos koncernföretag	13	1 514 837	1 195 813
Övriga fordringar	15	77	4 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	34 762	11 816
		1 549 676	1 211 949
Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	17	22 787	14 869
Kassa och bank		3 495	3 572
Summa omsättningstillgångar		1 575 958	1 230 390
SUMMA TILLGÅNGAR		4 420 776	4 078 243



Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

BALANSRÄKNING - moderbolaget (Tkr)	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		8 000	8 000
Uppskrivningsfond		7 575	7 575
Reservfond		17 820	17 820
		33 395	33 395
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 041 821	1 023 285
Årets resultat		-9 564	82 536
		1 032 257	1 105 821
Summa eget kapital		1 065 652	1 139 216
Obeskattade reserver	19	30 810	30 810
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20	11 991	14 577
		11 991	14 577
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	0	1 150 000
		0	1 150 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 290	2 274
Skulder till koncernföretag	22	3 271 208	1 693 809
Aktuella skatteskulder		23	12 027
Övriga kortfristiga skulder		2 403	5 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	32 399	30 277
		3 312 323	1 743 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 420 776	4 078 243



Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL - moderbolaget

(Tkr)

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

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Uppskriv-nings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel	
Ingående balans per 1 januari 2019	8 000	7 575	17 820	1 105 821	1 139 216
Årets resultat				-9 564	-9 564
Övrigt totalresultat för året, efter skatt					0
Summa totalresultat	0	0	0	-9 564	-9 564
Transaktioner med ägare:					
Utdelningar				-64 000	-64 000
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	-64 000	-64 000
Utgående balans per 31 december 2019	8 000	7 575	17 820	1 032 257	1 065 652

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

KASSAFLÖDESANALYS - moderbolaget

(Tkr)

Not

2019-01-01

2018-01-01

2019-12-31

2018-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-8 785	-7 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	323	274
Erhållen ränta	29 163	9 994
Erlagd ränta	-56 013	-43 692
Resultat från andelar i koncernföretag	-16 731	-18 936
Betald inkomstskatt	-15 341	-3 178

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-67 384 -62 666

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-22 273	52 512
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-146 776	93 472

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-236 433 83 318

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	0	-827 272
Förvärv av dotterföretag - korrigering köpeskilling	2 816	0
Försäljning av andelar i dotterföretag	33 332	0
Förvärv av inventarier	-175	-709
Värdehöjande investeringar i ägda bostadsrätter	-699	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

35 274 -827 981

Finansieringsverksamheten

Kassaflödespåverkande:

Upptagande av externa lån	0	200 000
Amortering av externa lån	-1 150 000	0
Upptagande / amortering av koncernlån, netto likvidpåverkan	1 258 375	0
Upptagande av lån från koncernbolag	0	770 499
Utlåning till koncernbolag	0	-352 495
Erhållen utdelning	1 352	26 000
Utbetald utdelning	-64 000	-59 840
Erhållet koncernbidrag	179 458	118 233
Utbetalt koncernbidrag	-16 185	-45 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

209 000 656 797

Årets kassaflöde

7 841 -87 866

Likvida medel vid årets början

18 441 106 307

Likvida medel vid årets slut

26 282 18 441

varav kortfristiga placeringar
varav kassa och bank

22 787 14 869
3 495 3 572
26 282 18 441

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Moderbolaget

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Klassificering och uppställningsform

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

Dotterföretag

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

Koncernbidrag

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

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 Leasingavtal, ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal och relaterade regler. Den nya standarden ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Gällande redovisning i juridisk person bedöms inga skillnader uppkomma jämfört med tidigare redovisning, detta med hänvisning till undantaget i RFR 2. Leasetagare respektive leasegivare kan kostnadsföra respektive intäktsföra leasingavgiften linjärt över leasingperioden såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden respektive hur de ekonomiska fördelar som hänförs till leasingavtalet minskar över tiden.

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

Nya / ändrade IFRS och IFRIC med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets redovisning.

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

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Kvinnor	13	12
Män	20	19
Totalt	33	31
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen		
Kvinnor:		
styrelseledamöter	1	1
andra personer i företagets ledning inklusive VD	4	4
Män:		
styrelseledamöter	5	5
andra personer i företagets ledning inklusive VD	6	5
Totalt	16	15
Löner och ersättningar uppgår till		
Styrelsen och verkställande direktören	5 338	4 430
Övriga anställda	21 289	22 770
Totala löner och ersättningar	26 627	27 200
Sociala avgifter enligt lag och avtal	9 511	9 578
Pensionskostnader	4 879	4 107
	14 390	13 685
Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	41 017	40 885

Av bolagets pensionskostnader för året avser 1.146 tkr (757 tkr) bolagets VD. Bolaget har i övrigt inga avtal om pensionsförpliktelser eller avgångsvederlag till gruppens styrelse och VD.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 3 Transaktioner med koncernbolag

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

	2019	2018
Inköp	6 897	5 269
Försäljning	60 900	57 057

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2019	2018
Realisationsresultat vid försäljning av andelar	28 992	0
Resultatandelar från handelsbolag	-16 731	-18 936
Erhållen utdelning	1 352	26 000
Summa	13 613	7 064

Not 5 Uppllysning om ersättning till revisorn

	2019	2018
PricewaterhouseCoopers AB		
revisionsuppdrag	-612	-467
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-132	-98
övriga tjänster	-538	-1 066
Allians Revision & Redovisning AB		
revisionsuppdrag	-36	-36
Summa	1 318	1 667

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

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

Not 6 Leasing

Operationella leasingavtal

Årets kostnad för operationella leasingavtal

	2019	2018
Minimileaseavgifter	629	658
Summa	629	658

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

	2019	2018
Inom 1 år	685	629
Mellan 1-5 år	1 068	838
Senare än 5 år	0	0
Summa	1 753	1 467

Not 7 Finansiella intäkter

	2019	2018
Ränteintäkter	3	1 147
Ränteintäkter, koncernföretag	29 160	8 847
Summa	29 163	9 994

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 8 Finansiella kostnader

	2019	2018
Räntekostnader	-21 448	-38 345
Räntekostnader, koncernföretag	-28 758	-3 296
Upplösning av diskonteringseffekt	-1 344	-949
Summa	-51 550	-42 590

Kostnad för aktiverad finansieringskostnad uppkommen i samband med extern finansiering (totalt 4.745 tkr) skrivs av under lånets löptid (5 år) (upplösning av diskonteringseffekt). Kvarvarande belopp uppgår till 0 tkr (1.344 tkr) och inkluderas under förutbetalda kostnader.

Not 9 Inkomstskatt

	2019	2018
Aktuell skatt	0	-20 335
Uppskjuten skatt	2 587	3 068
Skatt på årets resultat	2 587	-17 267

Avstämning årets skattekostnad	2019	2018
Redovisat resultat före skatt	-12 151	99 803
Skatt beräknad med skattesats 21,4% (22,0%)	2 600	-21 957
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2 034	-1 439
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	6 494	5 720
Skatteeffekt av mottagna / överförda ränteavdrag	-4 473	0
Effekt av omvärdering UB uppskjuten skatt (22,0% till 21,4%)	0	409
Årets redovisade skattekostnad	2 587	-17 267

Följande komponenter ingår i skattekostnaden

Aktuell skatt avseende innevarande år	0	-20 335
Uppskjuten skatt avseende		
Årets skillnad bokförings- och skattemässigt värde på andelar i HB	223	229
Årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter i ägda HB	2 364	2 430
Effekt av omvärdering UB uppskjuten skatt (22,0% till 21,4%)	0	409
Årets redovisade skattekostnad	2 587	-17 267

Not 10 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 304	2 595
Inköp	175	709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 479	3 304
Ingående avskrivningar enligt plan	-2 155	-1 881
Årets avskrivningar enligt plan	-323	-274
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 478	-2 155
Utgående planenligt restvärde	1 001	1 149

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 843 611	2 016 339
Förvärv	0	827 272
Justering köpeskilling tidigare förvärv	-2 816	0
Avyttring	-770	0
Utgående redovisat värde	2 840 025	2 843 611

Bonnier Fastigheter AB
 556058-2354

Företagets innehav av andelar i koncernföretag
Redovisat värde

Företagets namn	Kapital- andel	Antal andelar	2019-12-31	2018-12-31
Bonnier Cityfastigheter AB	100%	30 000	3 600	3 600
Bonnier Förlagsfastigheter AB	100%	1 000	100	100
Bonnier Stadsfastigheter AB	100%	1 000	50	50
HB Segmentet 1	**98%	98	7 348	7 348
Fastighets AB Andjakten	100%	1 000	400	400
Stormakaren AB	100%	55 000	34 482	34 482
Bonnier Service AB	100%	300 000	36 905	36 905
Bonnier Sydfastigheter AB (avytttrad 2019-05)	100%	0	0	770
Tryckfast AB	100%	500	240 000	240 000
Bonnierhuset AB	100%	8 244 765	605 893	605 893
Fastighets AB Bonnierhuset II	100%	1 000	135 360	135 360
Fastighets AB Förlaget	100%	1 000	225 000	225 000
Fastighets AB Moraset 2	100%	1 500	100 035	100 035
AB Stormkransen	100%	30 000	188 300	188 300
Fastighets AB Hornstull I	100%	1 000	1 776	1 776
Fastighets AB Hornstull II	100%	1 000	436 320	436 320
Uppsala Lokföraren AB	100%	1 000	262 197	262 197
Uppsala Fålhagen 70:3 AB	100%	1 000	2 604	2 604
Bonnier Fastigheter Uppsala 2 AB	100%	1 000	509 605	512 421
Stadsutvecklarna i Värtahamnen AB	100%	500	50	50
C Real AB	100%	11 652 356	50 000	50 000
Summa			2 840 025	2 843 611

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

** Resterande 2% innehas av dotterbolaget Bonnier Cityfastigheter AB

Not 12 Andelar i bostadsrätter

			2019-12-31	2018-12-31
Lägenhetsinnehav	Org.nr	Säte	Bokfört värde	Bokfört värde
Brf Bulten 23	769616-5963	Stockholm	3 792	3 093
Ingaende anskaffningsvärde			3 093	3 093
Inköp			699	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			3 792	3 093

Kvar i bolagets ägo per årsskiftet är två lägenheter/andelar (föregående år två lägenheter/andelar). Förändringen mellan åren om 699 tkr (0 tkr) avser värdehöjande åtgärder.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande kortfristiga fordringar	1 509 429	352 495
Ej räntebärande kortfristiga fordringar	5 408	843 318
Summa	1 514 837	1 195 813

Not 14 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar, brutto	0	55
Reserv för osäkra fordringar (ex moms)	0	0
Summa kundfordringar, netto efter reserv för osäkra fordringar	0	55

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	77	4 265
Summa	77	4 265

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald finansieringskostnad	0	1 344
Upplupen ränteintäkt	31 319	6 934
Övriga poster	3 443	3 538
Summa	34 762	11 816

Not 17 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

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

Not 18 Eget kapital

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

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

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 31.

Not 19 Obeskattade reserver

	2019-12-31	2018-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2018	30 810	30 810
Summa	30 810	30 810

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Not 20 Uppskjuten skatteskuld

	2019-12-31	2018-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Skilnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader - HB Segmentet	11 991	14 354
Negativ justerad anskaffningsutgift i handelsbolagsandelar	0	223
Summa uppskjuten skatteskuld	11 991	14 577

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 21,4% (22,0%).

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	Förfall	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut	År 2020	0	1 150 000
Summa		0	1 150 000

Det externa lånet är omförhandlat i förtid och upptaget i annat bolag inom koncernen.

Not 22 Skulder till koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande kortfristiga skulder	3 271 208	770 499
Ej räntebärande kortfristiga skulder	0	923 310
Summa	3 271 208	1 693 809

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	564	5 027
Upplupna personalkostnader	29 154	22 565
Övriga poster	2 681	2 685
Summa	32 399	30 277

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Aktier och andelar i dotterbolag	1 490 858	741 253
Eventalförpliktelser		
Skulder i handelsbolag	7 348	4 967

Not 25 Händelser efter balansdagen

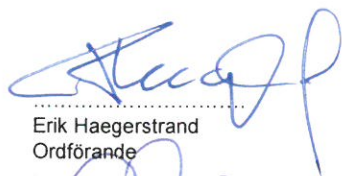
Vintern och våren 2020 har starkt präglats av spridningen av det nya coronaviruset (covid-19). Det är i dagsläget svårt att bedöma den påverkan detta får på bolaget, men vi ser en generell nedgång i ekonomin i stort och en minskning i efterfrågan, vilket sannolikt kommer att påverka bolagets resultatutveckling negativt under året. Bolaget följer löpande utvecklingen för att vidta nödvändiga åtgärder.

Not 26 Finansiella instrument

Upplysningar avseende finansiella instrument, se not 4 Koncernen.

Bonnier Fastigheter AB
556058-2354

Stockholm den 26 maj 2020



.....
Erik Haegerstrand
Ordförande



.....
Carl-Johan Bonnier



.....
Pontus Bonnier



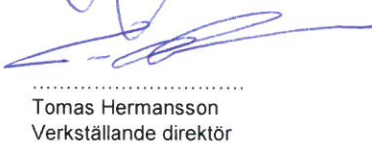
.....
Jens Engvall



.....
Ingalill Berglund



.....
Thomas Persson



.....
Tomas Hermansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28/5-2020



.....
PricewaterhouseCoopers AB
Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bonnier Fastigheter AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bonnier Fastigheter AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



Stockholm den 28/5-2020

PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Susanne Westman", with a long, sweeping flourish extending to the right.

Susanne Westman
Auktoriserad revisor