

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01--2023-12-31

för

Bonnier Fastigheter Invest AB
559324-2992

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6-8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 19 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 19 juni 2024



Tomas Hermansson

Bonnier Fastigheter Invest AB
559324-2992

Styrelsen för Bonnier Fastigheter Invest AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föremålet för bolagets verksamhet är att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom samt idka annan därmed förenligt verksamhet. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bonnier Fastigheter Invest AB och Ica Fastigheter bildade 2020 det samägda bolaget Trecore Fastigheter (org.nr. 559352-4159), som äger och förvaltar 46 fastigheter runt om i Sverige med ICA som huvudsaklig hyregäst.

Bonnier Fastigheter Invest AB är även majoritetsägare i Fastighets AB Hemmaplan (org.nr. 559317-8568), som är en långsiktig ägare av centrumfastigheter och som verkar i områden med socioekonomiska utmaningar. Hemmaplan äger idag Gottsunda Centrum i Uppsala, samt 50 % av Rosengård Centrum i Malmö tillsammans med Fastighets AB Trianon. Bonnier Fastigheter Invest AB har en ägarandel om 98,5 % i Fastighets AB Hemmaplan efter att i slutet av året ha förvärvat Brunswick Real Estates andel i Fastighets AB Hemmaplan.

Bonnier Fastigheter Invest AB äger därtill vid utgången av perioden 17,4 % av aktierna i Eastnine AB (publ) efter att under året ha ökat upp sitt ägande från 13,7 %. Eastnine investerar i moderna och hållbara kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen och är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, sektor Real Estate.

Ägarförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Omsättning, resultat och ställning

Nyckeltal	2023	2022	2021
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-78 598	-19 173	1 294
Soliditet	2 %	7 %	21 %

Förändring i eget kapital (tkr)

	Aktie kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	136 027	-19 237	116 840
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:				
Balanseras i ny räkning	-	-19 237	19 237	0
Årets resultat	-	-	-78 598	-78 598
Eget kapital 2023-12-31	50	116 790	-78 598	38 242



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

Bonnier Fastigheter Invest AB
559324-2992

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bonnier Fastigheter Invest AB förvärvade ca 15% av aktierna i Fastighets AB Hemmaplan från bolagets medgrundare Brunswick Real Estate. Transaktionen skedde per 2023-11-30.

Bonnier Fastigheter Invest AB ökade under året sitt ägande i Eastnine AB (publ) från 13,7% till 17,4 % av aktierna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den globala ekonomin stabiliseras i takt med att inflationen sjunker och centralbankerna justerar sina styrräntor därefter. För närvarande befinner sig Sverige i en lågkonjunktur som blir alltmer påtaglig på arbetsmarknaden i år, och arbetslösheten beräknas nå en topp på 8,4 procent. Detta kan ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden genom ökade vakanser och försämrade betalningsförmåga.

Samtidigt har inflationen sjunkit snabbt den senaste tiden och nedgången förväntas fortsätta under 2024. Lägre räntor och stigande reallöner gör att hushållens konsumtion beräknas växa relativt snabbt från och med slutet av 2024. Konjunkturen borde börja återhämta sig vid årets slut, men det lär dröja till 2026 innan lågkonjunkturen är över.

Den geopolitiska situationen med pågående konflikter i Europa och Mellanöstern samt en tydlig trend mot ökad polarisering och protektionism utgör en osäkerhetsfaktor för de framtida ekonomiska utsikterna, då ökade handelshinder kan leda till förnyad inflationspress.

Resultatdisposition

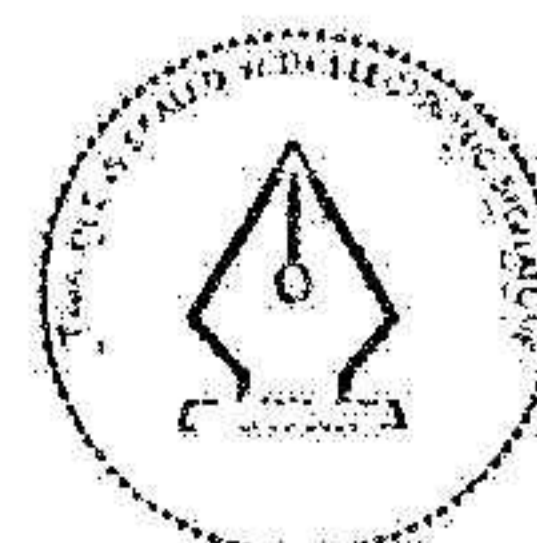
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (kr)

Balanserade vinstmedel	116 790 469
Årets resultat	-78 598 034
	<u>38 192 435</u>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning balanseras	<u>38 192 435</u>
	<u>38 192 435</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.



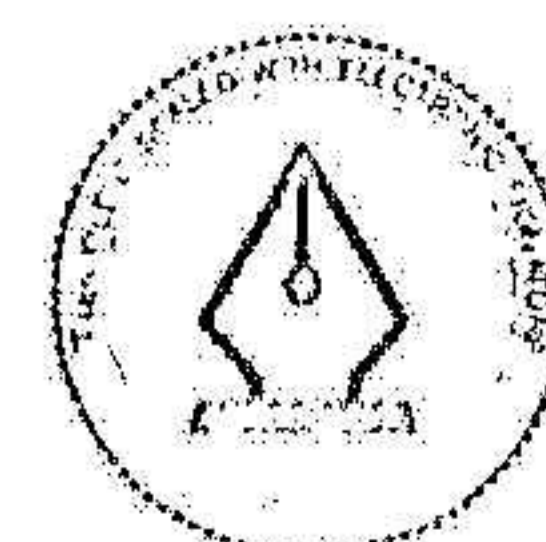
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

Bonnier Fastigheter Invest AB
559324-2992

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelsens intäkter		-	-
Övriga rörelsekostnader		-30	-13
Rörelseresultat		-30	-13
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2	12 358	9 221
Räntekostnader och liknande kostnader	3	-90 956	-28 394
Resultat före skatt		-78 628	-19 186
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		30	13
Resultat före skatt		-78 598	-19 173
Skatt på årets resultat	4	-	-64
ÅRETS RESULTAT		-78 598	-19 237

2024062820431



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

BALANSRÄKNING

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i Joint Ventures	5	1 325 156	1 293 156
Andelar i noterade bolag	6	548 175	462 429
Summa anläggningstillgångar		1 873 331	1 755 585

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordran Joint Venture		42 500	27 500
Fordringar hos koncernföretag		30	13
Summa omsättningstillgångar		42 530	27 513

Kortfristiga placeringar hos koncernföretag	7	0	0
--	----------	----------	----------

Kassa och bank		1	0
-----------------------	--	----------	----------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 915 862	1 783 098
-------------------------	--	------------------	------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital (500 aktier)		50	50
		50	50

Fritt eget kapital

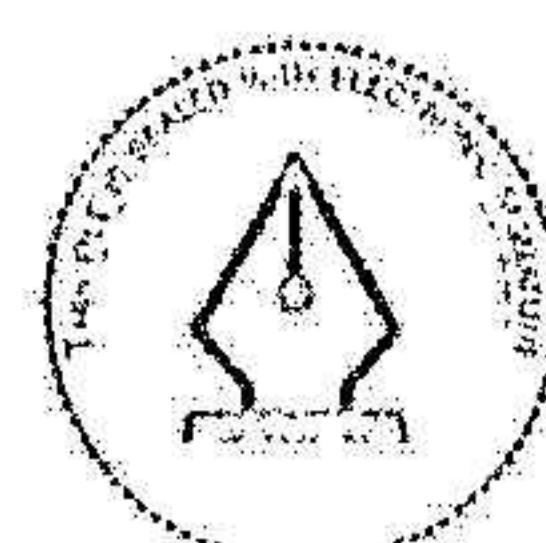
Balanserat resultat		116 790	136 027
Årets resultat		-78 598	-19 237
		38 192	116 790

Summa eget kapital		38 242	116 840
---------------------------	--	---------------	----------------

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit (koncern)		460 363	246 190
Skulder till koncernföretag		1 411 312	1 411 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 945	8 756
		1 877 620	1 666 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 915 862	1 783 098
---------------------------------------	--	------------------	------------------



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

Bonnier Fastigheter Invest AB
559324-2992

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-78 598	-19 173
Betald skatt	-	-64
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-78 598	-19 237
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-17	-13
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-2 810	7 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-81 425	-11 760
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotter- och intresseföretag (Joint Venture)	-32 000	-410 470
Aktieägartillskott till dotter- och intresseföretag (Joint Venture)	-	-762 102
Förvärv av aktier i noterade bolag	-85 747	-
Lån till dotter- och intresseföretag	-15 000	-27 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-132 747	-1 200 072
Finansieringsverksamheten		
Aktieägartillskott från moderbolag	-	13 000
Upptagna lån (koncernbolag)	-	948 883
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	961 883
Årets kassaflöde	-214 172	-249 949
Likvida medel vid årets början	-246 190	3 759
Likvida medel vid årets slut	-460 362	-246 190
varav kassa och bank	1	-
varav nyttjad checkräkningskredit	-460 363	-246 190
	-460 362	-246 190



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

Bonnier Fastigheter Invest AB
559324-2992

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre aktieföretag ("K2")*.

Följande värderingsprinciper har tillämpats i årsredovisningen:

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Koncernuppgifter

Bonnier Fastigheter Invest AB med org.nr 559324-2992 är ett aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm

Moderföretag i den största koncernen som Bonnier Fastigheter Invest AB är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr.556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som Bonnier Fastigheter Invest AB är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

Not 2 Ränteintäkter och liknande resultatposter

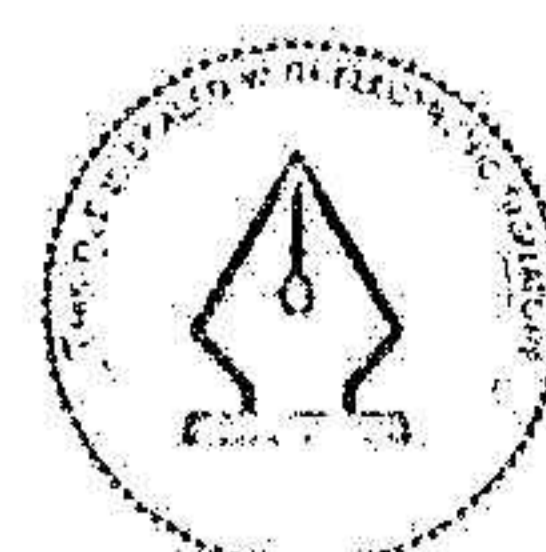
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning aktieinnehav	11 507	9 181
Ränteintäkter från intresseföretag (Joint Ventures)	849	39
Övriga ränteintäkter	2	1
	<u>12 358</u>	<u>9 221</u>

Not 3 Räntekostnader och liknande kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-90 956	-28 394
	<u>-90 956</u>	<u>-28 394</u>

Not 4 Skatt på årets resultat

	2023-12-31	2022-12-31
<u>Avstämning årets skattekostnad</u>		
Redovisat resultat före skatt	-78 598	-19 173
Skatt enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	16 191	3 950
Skatteeffekt av:		
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	2 370	1 891
Skatteeffekt av ej avdragsgill ränta (avsättning / upplösning)	-18 561	-5 841
Justering föregående års skattekostnad	-	-64
Redovisad skatt	<u>0</u>	<u>-64</u>



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

Bonnier Fastigheter Invest AB
559324-2992

2024062820433

Not 5 Andelar i Joint Ventures

Fastighets AB Hemmaplan

Bonnier Fastigheter Invest AB äger sedan 2023-11-30 98,5% av Fastighets AB Hemmaplan efter att ha förvärvat ca 15% av aktierna från bolagets medgrundare Brunswick Real Estate. Tidigare ägande var 83,1%.

Fastighets AB Hemmaplan äger sedan 2021-09-01 50% av Landshövdingen Holding AB (org.nr 559319-3476) med dotterbolag (Rosengårds Centrum) tillsammans med Fastighets AB Trianon, samt sedan 2022-10-31 100% av Fastighets AB Hemmaplan F1 (org.nr 559371-2796) med dotterbolag (Gottsunda Centrum).

Trecore Fastigheter AB

Bonnier Fastigheter Invest AB äger sedan 2022-04-01 50% av Trecore Fastigheter AB.

Trecore Fastigheter äger vid utgången av året 46 fastigheter belägna i 38 kommuner fördelade över hela landet.

Företagets namn	Säte	Org.nr
Fastighets AB Hemmaplan	Stockholm	559317-8568
Trecore Fastigheter AB	Stockholm	559352-4157

Företagets namn	Kapitalandel	Röstandel	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Fastighets AB Hemmaplan	98,5%	98,4%	371 630	339 630
Trecore Fastigheter AB	50,0%	50,0%	953 526	953 526
			1 325 156	1 293 156

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 293 156	120 584
Årets anskaffning	32 000	410 470
Årets aktieägartillskott	-	762 102
	1 325 156	1 293 156

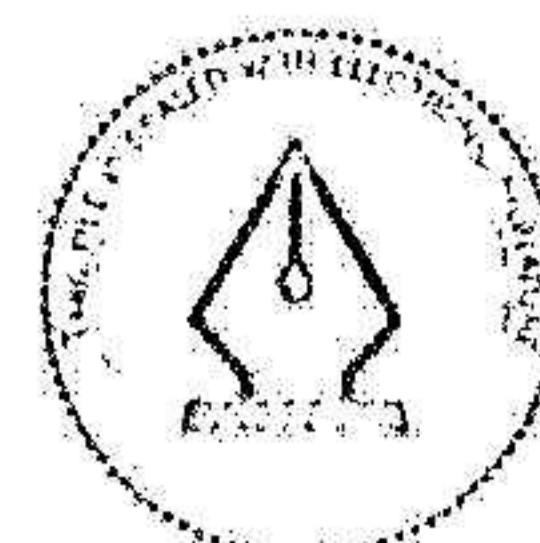
Not 6 Andelar i noterade bolag

Bonnier Fastigheter Invest AB äger vid utgången av perioden 17,4 % av aktierna i Eastnine AB (publ) efter att under året ha ökat upp sitt ägande från 13,7 %. Eastnine investerar i moderna och hållbara kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen och bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap, sektor Real Estate.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	462 429	462 429
Årets anskaffning	85 746	-
	548 175	462 429

Not 7 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.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

Bonnier Fastigheter Invest AB
559324-2992

Not 8	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
		Ställda säkerheter	Inga
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

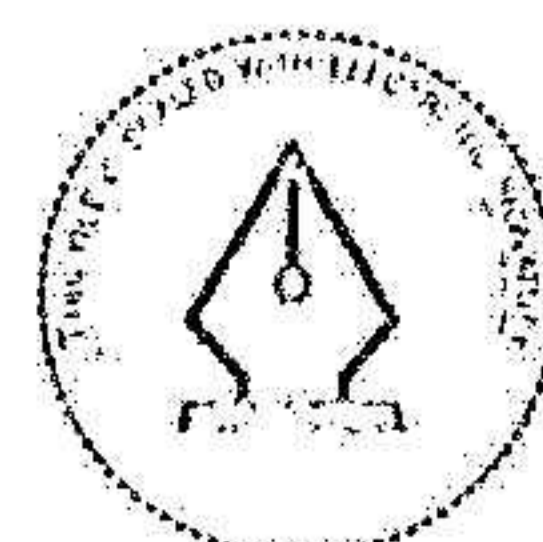
Tomas Hermansson
Styrelsens ordförande

Thomas Tranberg

Anneli Albäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

List of Signatures

Page 1/1

2024062820428

43. Bonnier Fastigheter Invest AB_K2_2023.pdf

Name	Method	Signed at
Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg	BANKID	2024-06-19 12:53 GMT+02
TOMAS HERMANSSON	BANKID	2024-06-19 12:15 GMT+02
THOMAS TRANBERG	BANKID	2024-06-19 11:49 GMT+02
Anneli Albäck	BANKID	2024-06-19 10:40 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: BDF2D58066704521B912CFFF5D7883CE

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonnier Fastigheter Invest AB, org.nr 559324-2992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonnier Fastigheter Invest AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bonnier Fastigheter Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bonnier Fastigheter Invest AB.

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 Bonnier Fastigheter Invest AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bonnier Fastigheter Invest AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Bonnier Fastigheter Invest AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2024-06-19 11:06:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024062820439