

Aktiv projektutveckling, fortsatt förbättrade nyckeltal

Q1
2021



Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 17, för offentliggörande den 27 april 2021.

Aktiv projektutveckling, fortsatt förbättrade nyckeltal

Fastighetsvärde

6 200 Mkr

Uthyrbar yta

304 tkvm

Hyresvärde

410 Mkr

Uthyrningsgrad

94 %

Koncernen i siffror

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	Förändring, %	2020 apr- 2021 mar	2020 jan-dec
Hyesintäkter, Mkr	96,9	74,8	30	333,5	311,4
Driftsöverskott, Mkr	56,8	46,2	23	208,4	197,8
Förvaltningsresultat, Mkr	32,9	27,3	21	126,4	120,8
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	36,1	12,2	196	133,7	109,8
Värdeförändring derivat, Mkr	21,4	-22,2	-196	22,6	-21,0
Periodens totalresultat, Mkr	75,7	15,0	405	221,2	160,5
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,90	0,21	327	2,70	2,03
Eget kapital per aktie, kr	24,35	21,06	16	24,35	23,45
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	26,96	23,59	14	26,96	26,14
Fastighetsvärde, Mkr	6 199,9	4 366,4	42	6 199,9	6 048,1
Uthyrbar yta, tkvm	304,4	241,1	26	304,4	304,8
Hyresvärde, Mkr	410,3	315,6	30	410,3	404,2
Överskottsgrad, %	58,6	61,8	-5	62,50	63,5
Uthyrningsgrad, %	93,6	94,1	-1	93,6	94,1

Januari-mars

Hyesintäkterna ökade med 30 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 23 procent.

Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 21 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 36,1 Mkr (12,2) och värdeförändringar på derivat till 21,4 Mkr (-22,2). Det gav sammantaget ett resultat om 75,7 Mkr (15,0) motsvarande ett resultat per aktie om 0,90 kronor (0,21).

Med anledning av effekterna av spridningen av Covid-19 har vi gjort noggranna analyser utifrån olika riskscenarier. Våra tillgångar består främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter med långa avtal med kommun, region och stat vilket innebär stabila kassaflöden.

Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från verksamheter som vi bedömer direkt kan komma att påverkas av den rådande situationen marginell och påverkar inte resultaträkningen.

Vi har genomfört åtgärder för att minska smittspridningen genom att ändra på bland annat våra service rutiner och i ökad utsträckning använt oss av digitala verktyg.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Brinovas aktie av serie B (BRIN B) flyttades till Nasdaq Stockholms segment Mid Cap den 4 januari 2021.
- Avtal om förvärv tecknades avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorp respektive Eslöv. Fastigheten i Staffanstorp förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och tillträdet skedde i mars 2021. Fastigheten i Eslöv, som är under produktionsstart, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträds när projektet är klart, preliminärt i juni 2022.

- Brinova har miljöcertifierat sina första fastigheter, Brinova Arena Karlskrona, enligt standarden Passivehouse Institutens standard med klassning PHI Energisparhus samt bostadsfastigheten Kristianstad Hammar 1 enligt standarden Green Building.
- I syfte att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och avseende fastighetstyp, har avtal om försäljning tecknats av en bostadsfastighet, Sjöbo Blentarp 67:35 och tre kommersiella fastigheter, Växjö Skomakaren 5, Vellinge Eskilstorp 27:8 samt Vellinge 40:130. Underliggande fastighetsvärde för alla fastigheterna uppgår till 72 Mkr. För mer information se sidan 8.
- Projekt avseende uppförande av omsorgsboende/hemtjänsten i Bromölla, bostadslägenheter i Karlskrona samt padelhall i Kristianstad har byggstartats.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Tecknat avtal och tillträtt fastigheten Rödeby 3:1 i Karlskrona kommun med en befintlig byggnad för bostadsändamål med bygglov att bygga ytterligare 18 bostadslägenheter.
- Stängningsbara swappar för totalt 350 Mkr med en fast ränta i intervallet 0,24 procent till 0,49 procent och med en löptid på 10 år tecknats med Swedbank.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

På omslaget:

65 bostadslägenheter i Skurup under produktion med inflyttning under sommaren och hösten 2021.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Brinova Fastigheter AB är en långsiktig fastighetsägare med en attraktiv portfölj av samhällsfastigheter och moderna hyresbostäder. Fastigheterna är belägna på växande orter med goda kommunikationer i eller i anslutning till större befolkningscentra i södra Sverige. På de utvalda orterna är Brinova en aktiv och betydande aktör och en för de offentliga beslutsfattarna viktig partner. Kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter skapar goda och stabila kassaflöden som investeras i fortsatt värdetillväxt.

Aktiv projektutveckling i inledningen av 2021

Coronapandemins begränsningar fortsätter att påverka samhället. Även om pandemin inte påverkat Brinovas lönsamhet och finansiella ställning så förändrar vi kontinuerligt våra metoder för att möta efterfrågan från hyresgäster och skydda medarbetare, bland annat med användarvänliga digitala lösningar. Nya behov hos våra hyresgäster analyseras också kontinuerligt.

Brinova fortsätter sin tillväxtresa och kvartalet präglades av en lång rad projektstarter som jämte en god uthyrning och inflyttning i nya fastigheter gav oss en bra start på året. Under det första kvartalet kunde Brinova fortsatt förbättra sina nyckeltal. Hyresintäkterna ökade med 30 procent och driftsöverskott ökade under perioden med 23 procent.

Stark inledning på året med många projektstarter

Brinovas projektportfölj fortsätter att stärkas och vi har idag pågående projekt och framtida projektmöjligheter som tillsammans utgör nära 65 000 kvm. Under det första kvartalet startade vi upp inte mindre än fem olika projekt.

I Kristianstad förnyar Brinova ett helt kvarter där förskola och livsmedelsbutik byggs och moderniseras och ytterligare 94 lägenheter byggs i kvarteret med fokus på hållbarhet och funktion.

I Åhus och kvarteren Getramsen och Kamomillen uppför Brinova nu 48 hyreslägenheter. Tillsammans med vår samarbetspartner Eksjöhus Bostad har vi tagit fasta på Åhus unika natur och skapar yteffektiva 2:or och 3:or med hög standard och ett gediget hållbarhetsperspektiv.

Ytterligare ett exempel på samarbetet med Eksjöhus Bostad startades med en första etapp av hyresbostäder i Nättraby, naturskönt beläget strax utanför Karlskrona med goda kommunikationer in till staden.

I området Björkhem i Kristianstad påbörjades uppförandet av en padelhall med fyra banor där Padel of Sweden tecknat ett 10-årigt hyresavtal.

Under kvartalet igångsattes också arbetet med ett nytt omsorgsboende i Bromölla. Omsorgsboendet beräknas stå klart i juni 2022 och är en del av ett större projekt med såväl nya hemtjänstlokaler som hyresbostäder.

Välkommen till Brinovastaden!

Brinova är en ledande samhällsbyggare i södra Sverige. Kombinationen av prisvärda hyresbostäder och ändamålsenliga samhällsfastigheter gör oss till en intressant partner för växande orter och kommuner. Med den kombinationen och en egen aktiv förvaltning har vi också goda möjligheter att bidra till stadsutvecklingen och skapa trygga, attraktiva kvarter. Våra kluster av hyresbostäder och samhällsfastigheter i områden som Oxie centrum utanför Malmö, Bara centrum i Svedala kommun och kvarteret Bajonetten i Kristianstad är exempel på vårt koncept Brinovastaden. Ett koncept som bygger på att där du bor vill du ha närhet till viktiga samhällsfunktioner i ändamålsenliga lokaler. Vi kommer att fortsätta stärka våra fastighetsinnehav på liknande sätt.

Brinovas ramverk för hållbarhet

Under första kvartalet publicerade vi vårt ramverk för hållbarhet som delats in i fyra fokusområden: lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare. Till varje fokusområde har vi knutit både kort- och långsiktiga mål.

Störst påverkan skapar vi genom att hålla låga energiuttag i våra fastigheter, bygga miljövänligt, samt vara proaktivt med att skapa trygga och inkluderande bostadsområden.

Vårt hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i vår verksamhet som vi ser som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor.

Nya trender, fortsatt stark efterfrågan

Marknaden är fortsatt god med en stor efterfrågan på såväl hyresrätter som på samhällsfastigheter.

Samtidigt blir nya boendetrender i spåren av coronapandemin mer tydliga. Fler väljer att flytta utanför de stora städerna för större boenden närmare natur och rekreation men ändå med krav på goda kommunikationer och effektiv samhällsservice. Stora delar av befolkningen har under 2020 och inledningen av 2021 också tvingats till hemarbete. Mer hemarbete passar inte alla, men fördelarna är flera och kan förenkla för rörelsen av arbetskraft i framtiden när beroendet av platsen minskar. Trender ställer nya krav på våra bostäder som kommer att behöva anpassas i storlek eller med ny planlösning med till exempel halvrum på under 7 kvadratmeter som kan erbjuda isolerade arbetsplatser. Lättillgängliga arbetsutrymmen i bostadsområden är andra önskemål som växer. Det har vi tagit fasta på och integrerar nya lösningar när vi projektutvecklar. Först ut är de nya lägenheter som byggs i kvarteret Bajonetten i Kristianstad.

Med en affärsmodell som förser samhället med attraktiva bostäder och samhällsfastigheter som skapar stabila kassaflöden som vi investerar i fortsatt värdetillväxt, kan jag och mina medarbetare inte annat än att se fram mot ett fortsatt spännande år.



- Fortsatt förbättrade nyckeltal
- Fem projektstarter under kvartalet
- Nytt ramverk för hållbarhet
- Fortsatt stark efterfrågan, nya boendetrender

Helsingborg 27 april 2021
Per Johansson, VD

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Hyresintäkter

I det första kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 30 procent till 96,9 Mkr (74,8). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 40,2 Mkr (28,8). En ökning med 11,4 Mkr på grund av förvärvade och tillträdna fastigheter samt färdigställda projekt.

Driftsöverskottet för det första kvartalet ökade till 56,8 Mkr (46,2) vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 58,6 procent (61,8). För perioden april 2020 till mars 2021 uppgår överskottsgraden till 62,5 procent (63,5). Brinova har som mål att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent beräknat på helåret. Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 32,9 Mkr (27,3). Förvaltningsresultatet förbättrades med 5,6 Mkr eller 21 procent.

Finansnetto

Finansnettot för det första kvartalet uppgick till -18,7 Mkr (-13,7). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad skuldvolym i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 6.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det första kvartalet uppgick till 36,4 Mkr (12,2) och kan hänföras bland annat till uthyrningar av vakanta ytor, omförhandlingar och höjda bostadshyror samt förändrade direktavkastningskrav på bostäder och samhällsfastigheter. Värdeförändringen på räntederivatet för det första kvartalet uppgick till 21,4 Mkr (-22,2).

Skatt

Det första kvartalets skattekostnad uppgick till -14,7 Mkr (2,3). Skatt beräknas med 20,6 procent.

Totalresultat

Det första kvartalets totalresultat uppgick till 75,7 Mkr (15,0).

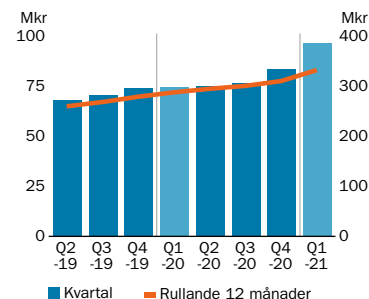
Närstående

I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Backahill AB om 0,1 Mkr (0,0). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

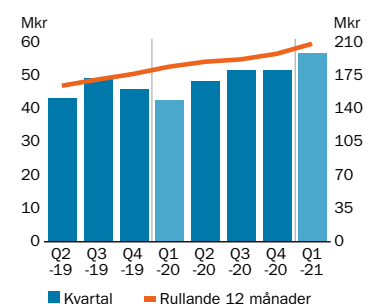
Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Se tabell på sidan 5.

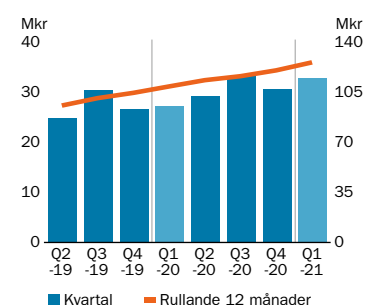
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Passaren 1 och Pennan 1, Skurup.

Fastigheterna Skurup Passaren 1 och Pennan 1 innefattar 65 bostadslägenheter och är uppförda med hög kvalitet både avseende materialval, utrustning och utemiljö. Det nya bostadsområdet, i centrala Skurup nära tågstationen, kommer att bidra till ett levande centrum och utgöra ett centralt beläget tryggt kvarter med närhet till viktiga samhällsfunktioner.

Efterfrågan i området har varit hög och inflyttningar är planerade i faser i juni och oktober 2021.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 apr- 2021 mar	2020 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	96,9	74,8	333,5	311,4
Övriga intäkter	0,1	0,2	2,7	2,8
Fastighetskostnader	-40,2	-28,8	-127,8	-116,4
Driftsöverskott	56,8	46,2	208,4	197,8
Central administration	-5,2	-5,2	-19,8	-19,8
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-18,7	-13,7	-62,2	-57,2
Förvaltningsresultat	32,9	27,3	126,4	120,8
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,3	0,0	-0,7	-0,4
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	36,4	12,2	134,4	110,2
Värdeförändringar derivat	21,4	-22,2	22,6	-21,0
Resultat före skatt	90,4	17,3	282,7	209,6
Skatt	-14,7	-2,3	-61,5	-49,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	75,7	15,0	221,2	160,5
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	75,7	15,0	221,2	160,5
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,9	0,2	2,7	2,0
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	84,4	72,3	82,1	79,1

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2021 utgör 4,9 Mkr (3,8) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2021 jan-mar	2020 jan-mar
Intäkter ¹⁾	70,5	52,1	26,5	22,7	0,0	0,2	97,0	75,0
Driftsöverskott	41,4	32,4	15,4	13,6	0,0	0,2	56,8	46,2
Förvaltningsresultat	29,0	24,3	11,9	10,4	-8,0	-7,4	32,9	27,3
Värdeförändringar fastigheter	31,8	10,6	4,3	1,6	0,0	0,0	36,1	12,2
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	21,4	-22,2	21,4	-22,2
Resultat före skatt	60,8	34,9	16,2	12,0	13,4	-29,6	90,4	17,3
Fastighetsvärde	4 637,6	3 190,1	1 562,3	1 176,3	0,0	0,0	6 199,9	4 366,4
Årets fastighetsförvärv	58,3	16,7	0,1	0,0	0,0	0,0	58,4	16,7
Övriga investeringar i fastigheter	19,5	8,1	62,2	8,1	0,0	0,0	81,7	16,2

1) Av intäkterna utgör 3 Mkr (1,8) serviceintäkter från region Väst, respektive 1,9 (2,0) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	96,9	84,1	77,0	75,5	74,8	74,5	71,1	68,4
Driftsöverskott, Mkr	56,8	51,7	51,6	48,3	46,2	45,9	49,1	43,1
Överskottsgrad, %	58,6	61,5	67,0	64,0	61,8	61,6	69,1	63,0
Uthyrningsgrad, %	93,6	94,1	95,1	94,6	94,1	94,3	93,8	93,7
Förvaltningsresultat, Mkr	32,9	30,8	33,3	29,4	27,3	26,7	30,5	25,0
Periodens totalresultat, Mkr	75,7	91,1	37,3	17,1	15,0	86,4	44,1	28,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	36,1	84,7	9,8	3,1	12,2	44,5	43,0	34,7
Värdeförändringar derivat, Mkr	21,4	9,3	1,1	-9,2	-22,2	39,9	-18,1	-24,1
Avkastning på eget kapital, %	4,7	4,7	2,1	1,1	1,0	2,9	3,2	2,0
Soliditet, %	32,5	31,6	34,7	34,8	33,5	33,4	32,9	33,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,90	1,08	0,46	0,22	0,21	1,19	0,61	0,39
Eget kapital per aktie, kr	24,35	23,45	22,38	21,50	21,06	20,85	19,66	19,05
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	26,96	26,14	24,78	23,99	23,59	23,04	22,06	21,05

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för det första kvartalet uppgick till 30,4 Mkr (27,0). Periodens kassaflöde har främst påverkats av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till 117,1 Mkr (32,8) samt ökad skuldvoly.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 3 841,4 Mkr, jämfört med 3 820,1 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,5 år (1,7). Av den totala skulden är 22 procent (22) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering.

Belåningsgraden vid utgången av kvartalet uppgick till 62,0 procent (63,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (3,1). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid årets utgång uppgick till 1,8 procent (1,8). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Efter periodens utgång har stängningsbara swappar för totalt 350 Mkr med en fast ränta i intervallet 0,24 procent till 0,49 procent och med en löptid på 10 år tecknats med Swedbank. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 21,4 Mkr (-22,2) vilket innebär att undervärdet uppgick till 29,9 Mkr (51,3). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning. Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med årsskiftet har inneburit ytterligare 135 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2020 års årsredovisning.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 2 054,8 Mkr, jämfört med 1 979,1 Mkr vid årets ingång, eller 24,4 kr per aktie (23,5). Soliditeten uppgick till 32,5 procent (31,6) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 34,3 Mkr (113,5).

Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

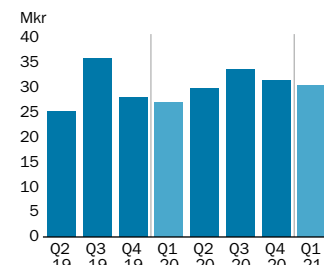
	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	1 979,1	1 508,0	1 508,0
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 979,1	1 508,0	1 508,0
Nyemission	0,0	0,0	310,6
Periodens resultat	75,7	15,0	160,5
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	2 054,8	1 523,0	1 979,1
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	2 054,8	1 523,0	1 979,1



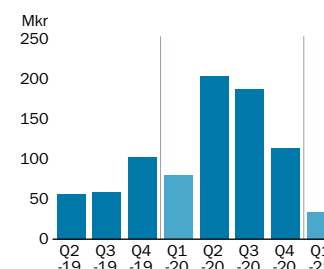
Getramsen och Kamomillen, Åhus.

I kvarteren Getramsen och Kamomillen uppför Brinova nu 48 hyreslägenheter. I samarbete med Möller Arkitekter och Eksjöhus Bostad har Brinova tagit fasta på Åhus unika natur och skapar yteffektiva 1:or, 2:or och 3:or med hög standard.

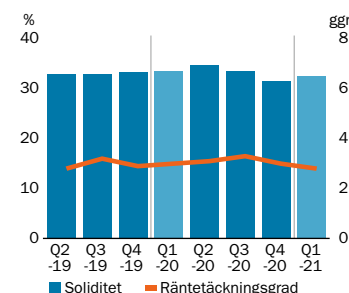
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



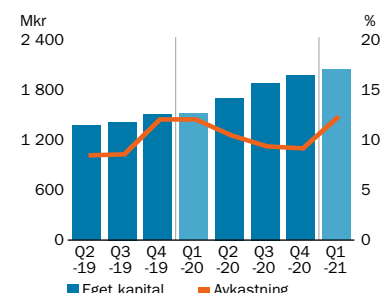
Likvida medel vid periodens slut



Soliditet och räntetäckningsgrad

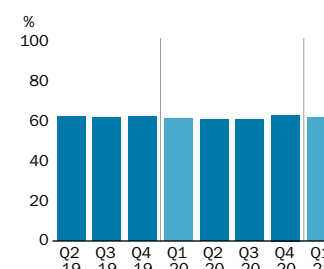


Eget kapital och avkastning¹⁾



¹⁾ Beräknat på rullande tolv månaders period

Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag			
Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	90,4	17,3	209,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-57,6	10,4	-87,3
Betald skatt	-2,4	-0,7	-0,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	30,4	27,0	121,6
Förändring av rörelsefordringar	-1,9	-5,4	48,8
Förändring av rörelseskulder	-15,2	-5,3	14,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13,3	16,3	184,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-35,4	-16,6	-626,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	3,6	0,0	9,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-81,7	-16,2	-135,0
Förvärv av inventarier	-0,2	-0,2	-1,0
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	0,0	6,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113,7	-33,0	-746,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0,0	0,0	309,1
Upptagna lån	132,3	0,0	1 166,5
Amortering leasing	-0,4	-0,4	-1,4
Amortering av låneskulder	-110,7	-5,8	-901,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21,2	-6,2	573,0
Periodens kassaflöde	-79,2	-22,9	10,9
Likvida medel vid periodens början	113,5	102,6	102,6
Likvida medel vid periodens slut	34,3	79,7	113,5

Kapitalbindning			
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	854	818	36
1-2	2 653	2 444	209
2-3	579	579	0
Totalt	4 086	3 841	245

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	2 281	2,5	59
2-3	10	1,6	0
3-4	300	0,4	8
4-5	100	0,0	3
5-6	250	0,8	7
6-7	200	1,3	5
7-8	400	1,0	10
9-10	300	0,0	8
Totalt	3 820	1,8	100

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 199,9	4 366,4	6 048,1
Inventarier	1,2	0,9	1,2
Nyttjanderättstillgångar	34,1	25,7	33,6
Uppskjuten skattefordran	14,6	21,5	19,9
Andra långfristiga fordringar	7,4	13,8	7,4
Summa anläggningstillgångar	6 257,2	4 428,3	6 110,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	33,6	32,9	30,8
Likvida medel	34,3	79,7	113,5
Summa omsättningstillgångar	67,9	112,6	144,3
SUMMA TILLGÅNGAR	6 325,1	4 540,9	6 254,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 054,8	1 523,0	1 979,1
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	205,1	151,9	195,5
Skulder till kreditinstitut	2 995,6	2 501,3	2 980,0
Derivatinstrument	29,9	52,5	51,3
Leasingskulder	32,5	24,6	32,3
Övriga långfristiga skulder	36,8	17,4	37,5
Summa långfristiga skulder	3 299,9	2 747,7	3 296,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	845,8	188,6	840,1
Leasingskulder	1,6	1,2	1,4
Övriga kortfristiga skulder	123,0	80,4	137,3
Summa kortfristiga skulder	970,4	270,2	978,8
Summa eget kapital och skulder	6 325,1	4 540,9	6 254,5

Räntesäkringar via ränteswap			
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2019	2029	0,9	200,0
2020	2030	0,0	300,0
Totalt			1 550,0

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 6 199,9 Mkr (6 048,1) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 151,8 Mkr. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 111 fastigheter (111) med en total uthyrningsbar yta om 304 415 kvm (304 837) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 410,3 Mkr (404,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 383,9 Mkr (380,5). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94).

Fastighetsbestånd per region						
Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	71	4 638	298	281	94	212
Öst	40	1 562	112	103	92	92
Summa	111	6 200	410	384	94	304

Bokfört värde per fastighetstyp	Mkr	%
Samhällsfastigheter	3 000	48
Bostäder	2 432	39
Kommersiellt	521	8
Projekt/Mark	247	5
Summa	6 200	100

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	6 048,1
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	58,4
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	81,7
Försäljningar	-24,7
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	36,4
Summa	6 199,9

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv och försäljningar

Under första kvartalet tecknades avtal om förvärv avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorps respektive Eslöv. Fastigheten Staffanstorps Brågård 6:883, med ett årligt hyresvärde om 2,3 Mkr och 1 337 kvm uthyrningsbar yta, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 34,8 Mkr och tillträdet skedde i mars 2021. Fastigheten Eslöv Bankmannen 5, som är under produktionsstart, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträds när projektet är klart, preliminärt i juni 2022. Vid färdigställandet kommer fastigheten bestå av en uthyrningsbar yta om 777 kvm och ett årligt hyresvärde om 1,4 Mkr.

I syfte att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och avseende fastighetstyp, har flera avtal om försäljning tecknats. Bostadsfastigheten Sjöbo Blentarp 67:35, med ett årligt hyresvärde om 1,6 Mkr och en uthyrbar yta om 1 120 kvm, har sålts för ett underliggande fastighetsvärde om 25 Mkr och frånträdde i februari 2021. De kommersiella fastigheterna, med inriktning lager, Vellinge Eskilstorp 27:8 och Vellinge 40:130, med ett årligt hyresvärde om 3,2 Mkr och en uthyrningsbar yta om 4 142 kvm, har sålts för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och frånträds i april 2021. Den tomställda kontorsfastigheten Växjö Skomakaren 5, med en uthyrningsbar yta om 1 823 kvm, har sålts för ett underliggande fastighetsvärde om 12 Mkr och frånträds i maj 2021.

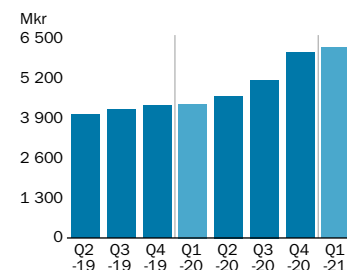
Investeringar

Under kvartalet har investeringar i befintliga fastigheter skett med 81,7 Mkr jämfört med 16,2 Mkr samma period 2020, varav större delen avser byggnation av ett nytt omsorgsboende i Bromölla, en ny vårdcentral i Bara samt nyproduktion av hyresbostäder i Åhus, Kristianstad och Karlskrona.

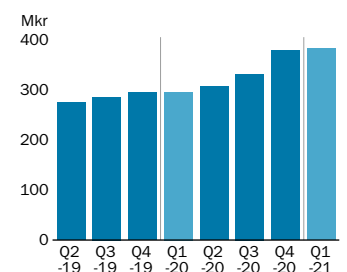
Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det första kvartalet uppgick till 36,4 Mkr (12,2) på grund av effekter av hyreshöjningar, uthyrningar och ändrade direktavkastningskrav på bostäder och samhällsfastigheter.

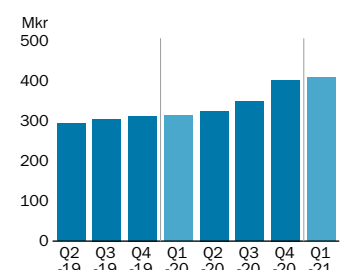
Fastighetsbestånd



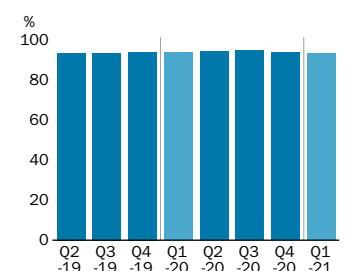
Kontrakterad hyra



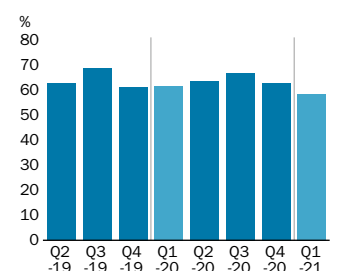
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2020.

Tillträdde förvärv						
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Brågarp 6:883	Staffanstorp	Bostäder	21-03-15	1 337	35	2
Sandryggen 1	Lund	Samhällsfast.	Tilläggsköpeskilling	0	23	0
Summa				1 337	58	2

Förvärv, ej tillträdde						
Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Passaren 1 och Pennan 1	Skurup	Bostäder	21-09-01	4 872	150	8
Bankmannen 5	Eslöv	Bostäder	22-06-01	777	27	2
Summa				5 649	177	10

Försäljningar						
Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Blentarp 67:35	Sjöbo	Bostäder	21-02-15	1 120	25	2
Summa				1 120	25	2

Försäljningar, ej frånträdde						
Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Vellinge 40:130	Vellinge	Kommersiell	21-04-01	2 013	20	2
Eskilstorp 27:8	Vellinge	Kommersiell	21-04-01	2 129	15	1
Skomakaren 5	Växjö	Kommersiell	21-05-05	1 823	12	2
Summa				5 965	47	5

Brågarp 6:883 i Staffanstorp förvärvades under första kvartalet och är en bostadsfastighet med 31 hyresbostäder, alla med balkong eller uteplats. Fastigheten är centralt belägen i Staffanstorp som ligger cirka 15 km från Malmö och 10 km från Lund. Tillträde skedde den 15 mars 2021.

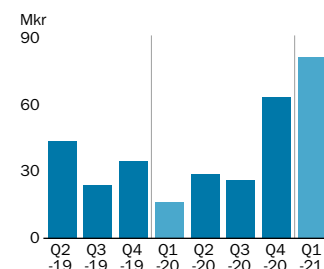


Projektutveckling

Prioriterat för att öka fastighetsportföljen är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Samtidigt är det ett lönsamt sätt för Brinova att växa. För att åstadkomma det har Brinova väl utarbetade processer och en egen lokal förvaltning- och projektorganisation. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl hyresbostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Brinovas projektportfölj delas upp i pågående projekt, pågående projektutveckling och pågående planarbeten. Se definition nedan:

Genomförda investeringar



Pågående projekt



Projekt som är beslutade och byggstartade.

Pågående projektutveckling



Projekt där detaljplanarbetet är klart men där bygglovsprocess samt upphandling återstår.

Pågående planarbete



Projekt där detaljplanarbete pågår.

Projektportföljen¹⁾

Totalt beslutade investeringar i pågående projekt uppgick per 31 mars 2021 till 589 Mkr, varav 449 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinster.

I Trelleborg genomför Brinova en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 340 kvm och kommunen har tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal. Projektet beräknas vara färdigställt i juni 2021.

I Jämsjö, Nätraaby och Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova tillsammans med Eksjöhus Bostad 58 klimatsmarta lägenheter varav 10 är inflyttade under 2021 och resterande med inflyttning löpande under 2021.

I Kristianstad har projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 och 6 startats. Första etappen innehåller en förskola, en ny livsmedelsbutik och första etappen med 94 hyresbostäder. Projektet beräknas vara färdigställt avseende livsmedelsbutik och förskola under 2021 och avseende bostäder under 2022.

I Åhus uppför Brinova 48 hyreslägenheter med preliminär inflyttning i oktober 2021.

I Bromölla uppförs ett nytt omsorgsboende med 40 lägenheter som beräknas vara klart 2022.

Pågående projektutveckling består bland annat av konvertering av kontorsytor till bostäder. Detta görs som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll och innebär att cirka 4 900 kvm kontorsytor i Landskrona, Malmö, Kristianstad och Eslöv konverteras till bostadslägenheter under 2021. Det pågår även planering för en ytterligare etapp i kvarteret Bajonetten i Kristianstad med 100 lägenheter, och ett om och nybyggnadsprojekt för cirka 80 bostäder i Lund.

Pågående planarbete består bland annat av planprocesser i Eslöv och Karlskrona med ambitionen att kunna addera på ytterligare förtätning och produktion av hyresbostäder och samhällsservice.

Ett samarbete pågår med Eksjöhus Bostad som innefattar projektutveckling, markanvisningar, markförvärv och byggnation. Ambitionen är att bygga upp till femhundra lägenheter de kommande fem åren.

¹⁾ Information om projektportföljen i bokslutskommunikén inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling i bokslutskommunikén är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Färdigställda projekt 2021					
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Garvaren 17	Eslöv	160	2	Bostäder	Mars 2021
Summa		160	2		

Pågående projekt					
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Jämjö 6:5 mfl etapp 2	Karlskrona	560	8	Bostäder	2021
Jämjö 6:5 mfl etapp 3	Karlskrona	140	4	Bostäder	2021
Mjövik 2:36	Karlskrona	840	12	Bostäder	2021
Sadeln 2	Trelleborg	1 340		Förskola	2021
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2022
Bajonetten 3	Kristianstad	1 200		Livsmedel	2021
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	2022
Bajonetten 6	Kristianstad	2 352		Förskola	2021
Saxen 11	Tollarp	644	9	Bostäder	2021
Karl XV 17	Landskrona	387	7	Bostäder	2021
Sjöhem 10	Kristianstad	1 370		Padelhall	2021
Värby 44:565	Bara	1 185		Vårdcentral	2021
Getramsen 1, Kamomillen 1	Åhus	2 624	48	Bostäder	2021
Lugnet 9	Bromölla	3 200	40	Äldreboende	2022
Summa		23 072	246		

Pågående projektutveckling					
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Banér 11	Landskrona	495	9	Bostäder	2022
Bajonetten 3, etapp 2	Kristianstad	6 000	100	Bostäder	2024
Oxievång 7	Malmö	3 400	42	Bostäder	2023
Oxievång 2,3,6	Malmö	2 226	28	Bostäder	2024
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	160	6	LSS-boende	2022
Banér 8	Landskrona	200	3	Bostäder	2021
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	2024
Lugnet 9	Bromölla	2 250	37	Bostäder	2023
Värby 44:565	Bara	700	0	LSS-boende	2023
Diverse fastigheter	Övriga orter	8 050	60	Bostäder mm	2023
Summa		29 481	365		

Pågående planarbete					
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Diverse fastigheter	Karlskrona	4 750	20	Bostäder, p-hus	2023
Diverse fastigheter	Ängelholm	17 000	200	Bostäder	2027
Diverse fastigheter	Eslöv	18 000	180	Bostäder	2023-2024
Summa		39 750	400		

Konvertering av kommersiella ytor till bostäder		
Ort	Konverterade ytor 2020-2021, kvm	Pågående konvertering 2021, kvm
Eslöv	460	500
Karlskrona	700	0
Kristianstad	0	650
Landskrona	0	2 650
Malmö	0	1 100
Summa	1 160	4 900

Hyresvärde	40 Mkr
Driftsnetto	35 Mkr
Investering	589 Mkr
Nedlagt per bokslutsdatum	140 Mkr
Värde vid projektslut	730 Mkr

Hyresvärde	47 Mkr
Driftsnetto	38 Mkr
Investering	720 Mkr
Nedlagt per bokslutsdatum	1 Mkr
Värde vid projektslut	866 Mkr

Hyresvärde	54 Mkr
Driftsnetto	43 Mkr
Investering	864 Mkr
Nedlagt per bokslutsdatum	0 Mkr
Värde vid projektslut	1 038 Mkr

Väsentliga händelser

Kv 1

Brinovas aktie av serie B (BRIN B) flyttades till Nasdaq Stockholms segment Mid Cap den 4 januari 2021.

Avtal om förvärv tecknades avseende två bostadsfastigheter i Staffanstorps respektive Eslöv. Fastigheten i Staffanstorp förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr och tillträdet skedde i mars 2021. Fastigheten i Eslöv, som är under produktionsstart, förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr och tillträds när projektet är klart, preliminärt i juni 2022.

Brinova har miljöcertifierat sina första fastigheter, Brinova Arena Karlskrona, enligt standarden Passivehouse Institutens standard med klassning PHI Energisparhus samt bostadsfastigheten Kristianstad Hammar 1 enligt standarden Green Building.

I syfte att renodla fastighetsportföljen, både geografiskt och avseende fastighetstyp, har avtal om försäljning tecknats av en bostadsfastighet, Sjöbo Blentarps 67:35 och tre kommersiella fastigheter, Växjö Skomakaren 5, Vellinge Eskilstorp 27:8 samt Vellinge 40:130. Underliggande fastighetsvärde för alla fastigheterna uppgår till 72 Mkr. För mer information se sidan 8.

Projekt avseende uppförande av ett omsorgsboende/hemtjänst i Bromölla, bostadslägenheter i Karlskrona samt padelhall i Kristianstad har byggstartats.

Händelser efter periodens utgång

Tecknat avtal och tillträtt fastigheten Rödeby 3:1 i Karlskrona kommun med en befintlig byggnad för bostadsändamål med bygglov att bygga ytterligare 18 bostadslägenheter.

Stängningsbara swappar för totalt 350 Mkr med en fast ränta i intervallet 0,24 procent till 0,49 procent och med en löptid på 10 år tecknats med Swedbank.



Lugnet 9, Bromölla.

Under det första kvartalet igångsattes arbetet med ett nytt omsorgsboende i Bromölla. Omsorgsboendet beräknas stå klart i juni 2022 och är en del av ett större projekt med såväl nya hemtjänstlokaler som hyresbostäder.



Bolagret i Kristianstad omfattar cirka 160 förråd med hög säkerhet, belägna på området Sjöhem i Kristianstad. Ett läge som är lätt tillgängligt både från de centrala delarna av staden och från Brinovas nyuppförda bostadslägenheter i Hammar. Bolagret är framtaget som ett koncept för att underlätta för våra hyresgäster, ett enkelt och tryggt sätt att förvara, och som även innefattar tillgång till släp och emballage.



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 jan-dec
Nettoomsättning	12,1	10,8	44,8
Rörelsens kostnader	-17,9	-16,6	-67,4
Rörelseresultat	-5,8	-5,8	-22,6
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	2,8	0,0	47,5
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	10,4	5,4	34,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,5	-7,9	-33,8
Värdeförändringar derivat	18,8	-19,0	-18,0
Resultat efter finansiella poster	13,7	-27,3	7,4
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	49,3
Resultat före skatt	13,7	-27,3	56,7
Skatt på periodens resultat	-2,5	4,3	-1,9
Periodens resultat och periodens total resultat	11,2	-23,0	54,8

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	136,0	147,4	138,9
Materiella anläggningstillgångar	1,2	0,9	1,2
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 526,6	955,4	1 517,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	833,9	848,0	836,6
Summa anläggningstillgångar	2 497,7	1 951,7	2 494,1
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	1 238,4	597,6	1 231,5
Kortfristiga fordringar	9,2	10,9	9,7
Kassa och bank	10,1	79,1	67,2
Summa omsättningstillgångar	1 257,7	687,6	1 308,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 755,4	2 639,3	3 802,5
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	337,5	289,3	337,5
Fritt eget kapital	1 144,2	792,9	1 133,0
	1 481,7	1 082,2	1 470,5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 631,2	1 077,0	1 625,1
Övriga långfristiga skulder	36,8	56,3	55,7
Summa långfristiga skulder	1 668,0	1 133,3	1 680,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	187,7	415,1	247,4
Skulder till koncernföretag	392,0	0,0	378,0
Övriga kortfristiga skulder	26,0	8,7	25,8
Summa kortfristiga skulder	605,7	423,8	651,2
Summa eget kapital och skulder	3 755,4	2 639,3	3 802,5

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 mars 2021 var 30,00 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 december 2020 som var 28,60 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 4,9 procent.

Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 2,4 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 13,7 procent. Under det första kvartalet har Brinovaaktien som högst noterats i 32,10 kronor den 22 januari och som lägst 28,20 kronor den 8 januari.

Per den 31 mars hade Brinova 2 830 aktieägare (2 862¹⁾) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 65,2 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen, att ingen utdelning ska lämnas för 2020. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019–2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets tillväxtnål enligt affärsplanen har uppnåtts.

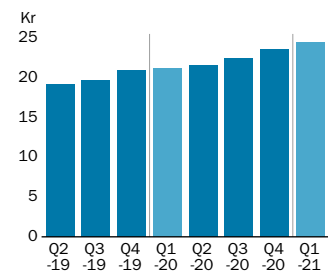
1) Föregående kvartal.

Aktieinformation

Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

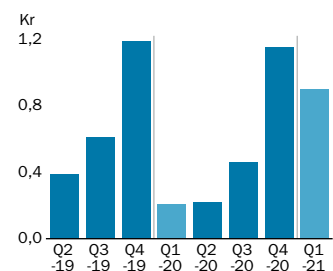
Eget kapital per aktie



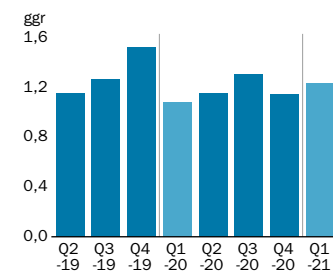
Ägarstruktur per 2021-03-31

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	25,6	41,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	21,8	33,1
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 715	10,8	11,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		7 893	9,4	3,1
Verdipapirfond Odin Ejendom		3 126	3,7	1,2
SEB Nanocap		1 843	2,2	0,7
Bevaclean Aktiebolag		1 672	2,0	0,7
SEB AB, Luxembourg Branch		1 228	1,5	0,5
SEB Investment Management		1 205	1,4	0,5
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		1 032	1,2	0,4
Övriga aktieägare		17 277	20,4	6,6
Summa	19 200	65 182	100,0	100,0

Resultat per aktie, kr

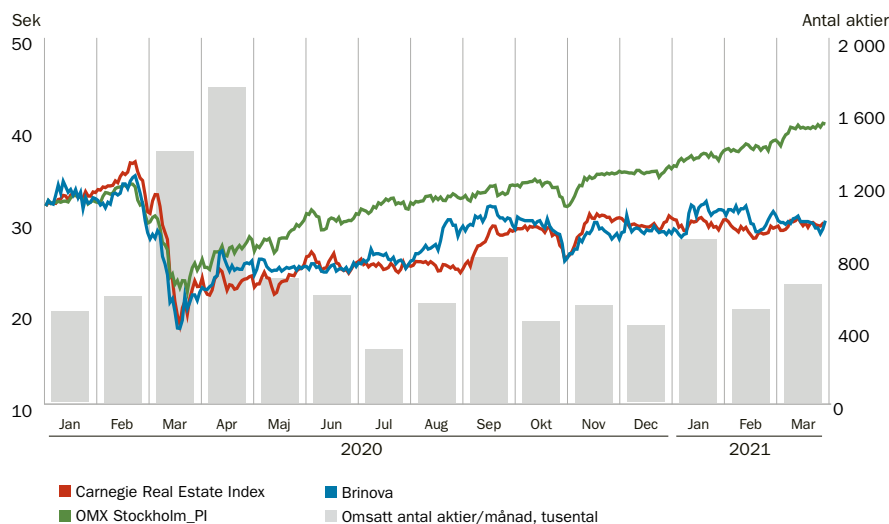


Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. Den 27 september 2018 bytte bolaget lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small-Cap lista i sektorn Real Estate. Från 2021 är Brinovas B-aktie noterad på Nasdaq Nordic Mid-Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Kursutveckling



Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs i 2020 års årsredovisning.

Vi arbetar kontinuerligt med att analysera påverkan av Covid-19 på den löpande verksamheten och i våra projekt. Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från verksamheter som vi bedömer direkt kan komma att påverkas av den rådande situationen marginell och påverkar inte resultaträkningen.

Hållbarhetsarbete

Brinovas hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i verksamheten och ses som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor.

Brinovas ramverk för hållbarhet, som är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål, har delats in i fyra fokusområden: lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare. Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom koncernen och med externa partners. Till varje fokusområde har knutits både kort- och långsiktiga mål.

Läs mer i Brinovas Hållbarhetsrapport på www.brinova.se

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 41 personer jämfört med 40 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona, Eslöv, Malmö och på huvudkontoret i Helsingborg.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare.

Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att bolaget ser positivt på utvecklingen de kommande åren.

Förändrad skattelagstiftning

Riksdagen beslutade 2018 att anta en lag om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. I samband med ovanstående lag beslutades om en stegvis sänkning av bolagsskatt till 20,6 procent från och med 2021.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2020.

Ändrad redovisningsprincip

Inga redovisningsprinciper är ändrade jämfört med Årsredovisningen för 2020.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2020 eller senare

Inga av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under kommande perioder bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.



För vidare information, vänligen kontakta:

Per Johansson
VD
per.johansson@brinova.se
Tel. 0708-17 13 63

Malin Rosén
Vice VD och CFO
malin.rosen@brinova.se
Tel. 0709-29 49 52

Finansiell kalender

Årsstämma 2021,
5 maj 2021

Delårsrapport januari-juni,
15 juli 2021

Delårsrapport januari-september,
28 oktober 2021

Bokslutskommuniké 2021
25 februari 2022



Brinova Arena Karlskrona. Brinova har miljöcertifierat sin första fastighet enligt standarden Passivehouse Institutens standard med klassning PHI Energisparhus. Brinova Arena Karlskrona är den första event- och idrottsarena som erhåller certifieringen PHI Energisparhus i Sverige. Passivhus är byggnader som "passivt" värms upp via solen, interna värmevinster och återvunnen värme i ventilationssystem.

Nyckeltal

Brinova presenterar vissa finansiella mått i bokslutskommunikén som inte definieras enligt IFRS. Brinova anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa

finansiella mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde.

Nyckeltal	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 apr -2021 mar	2020 jan-dec ²⁾	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	96,9	74,8	333,5	311,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	56,8	46,2	208,4	197,8	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	410,3	315,6	410,3	404,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	94,1	93,6	94,1	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	58,6	61,8	62,5	63,5	Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna
Belåningsgrad, %	62,0	61,6	62,0	63,2	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	304,4	241,1	304,4	304,8	
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	3,8	1,0	12,4	9,2	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	1,4	1,2	5,9	5,3	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,0	3,0	3,1	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,9	1,8	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,8	3,3	2,8	2,9	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,5	2,2	1,5	1,7	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	32,5	33,5	32,5	31,6	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	32,9	27,3	126,4	120,8	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	90,4	17,3	282,7	209,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	75,7	15,0	221,2	160,5	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	6 325,1	4 540,9	6 325,1	6 254,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	24,4	21,1	24,4	23,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	27,0	23,6	27,0	26,1	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ²⁾	0,9	0,2	2,7	2,0	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	0,4	1,5	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	84,4	72,3	84,4	84,4	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	84,4	72,3	82,1	79,1	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

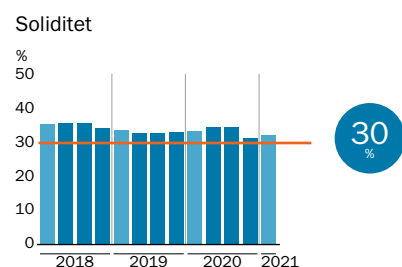
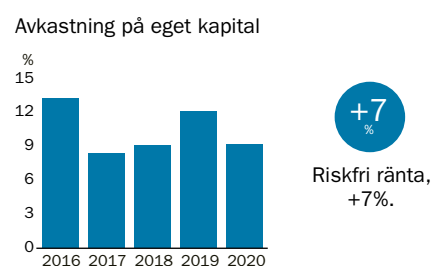
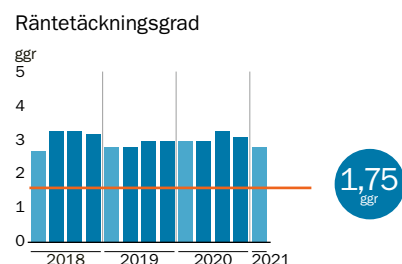
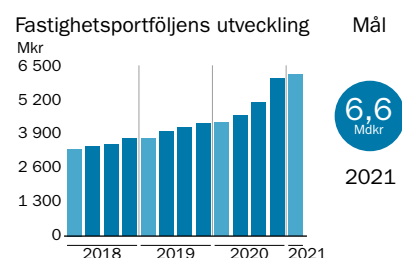
Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6,6 Mdkr före utgången av 2021.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

	Hän- visning	2021 jan-mar	2020 jan-mar	2020 apr -2021 mar	2020 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	6 199,9	4 366,4	6 199,9	6 048,1
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	90,4	17,3	282,7	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	18,7	13,7	62,2	57,2
Värdeförändringar, Mkr	RR	-57,5	10,0	-156,3	-88,8
Justerat resultat före skatt, Mkr		51,6	41,0	188,6	178,0
Räntetäckningsgrad, ggr		2,8	3,0	3,0	3,1
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	75,7	15,0	221,2	160,5
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 017,0	1 515,5	1 788,9	1 743,6
Avkastning på eget kapital, %		3,8	1,0	12,4	9,2
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	2 054,8	1 523,0	2 054,8	1 979,1
Balansomslutning, Mkr	BR	6 325,1	4 540,9	6 325,1	6 254,4
Soliditet, %		32,5	33,5	32,5	31,6
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	3 841,4	2 689,9	3 841,4	3 820,1
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	6 199,9	4 366,4	6 199,9	6 048,1
Belåningsgrad, %		62,0	61,6	62,0	63,2
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	90,4	17,3	282,7	209,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	18,7	13,7	62,2	57,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-21,4	22,2	-22,6	21,0
Genomsnitt av IB och UB balans- omslutning, Mkr	BR	6 289,8	4 525,2	5 433,0	5 382,0
Avkastning på totalt kapital, %		1,4	1,2	5,9	5,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	2 054,8	1 523,0	2 054,8	1 979,1
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-14,6	-21,5	-14,6	-19,9
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	29,9	52,5	29,9	51,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	205,1	151,9	205,1	195,5
Långsiktigt substansvärde, Mkr		2 275,2	1 705,9	2 275,2	2 206,0
Antal utestående aktier, miljoner		84,4	72,3	84,4	84,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		27,0	23,6	27,0	26,1

Finansiella mål

Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål som uppdaterades med anledning av att en ny affärsplan för 2019–2021 antogs. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att kvartalsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg den 27 april 2021

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter



Vår mission

Vi utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige.



Vår vision

Vi har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter på utvalda attraktiva tillväxtorter. Den bygger på: Tillväxt, fokus på fastighetstyp och geografi, effektiv förvaltning med egna medarbetare samt finansiell stabilitet.



Vår affärsidé

Vår verksamhet präglas av att:

Vi tror på långsiktighet – Därför gör vi en noggsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

Vi tror på samverkan – Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

Vi tror på helhetsansvar – Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv-utveckling-förvaltning.



Vårt löfte

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat. På så sätt kan de som bor i våra hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr våra lokaler attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.



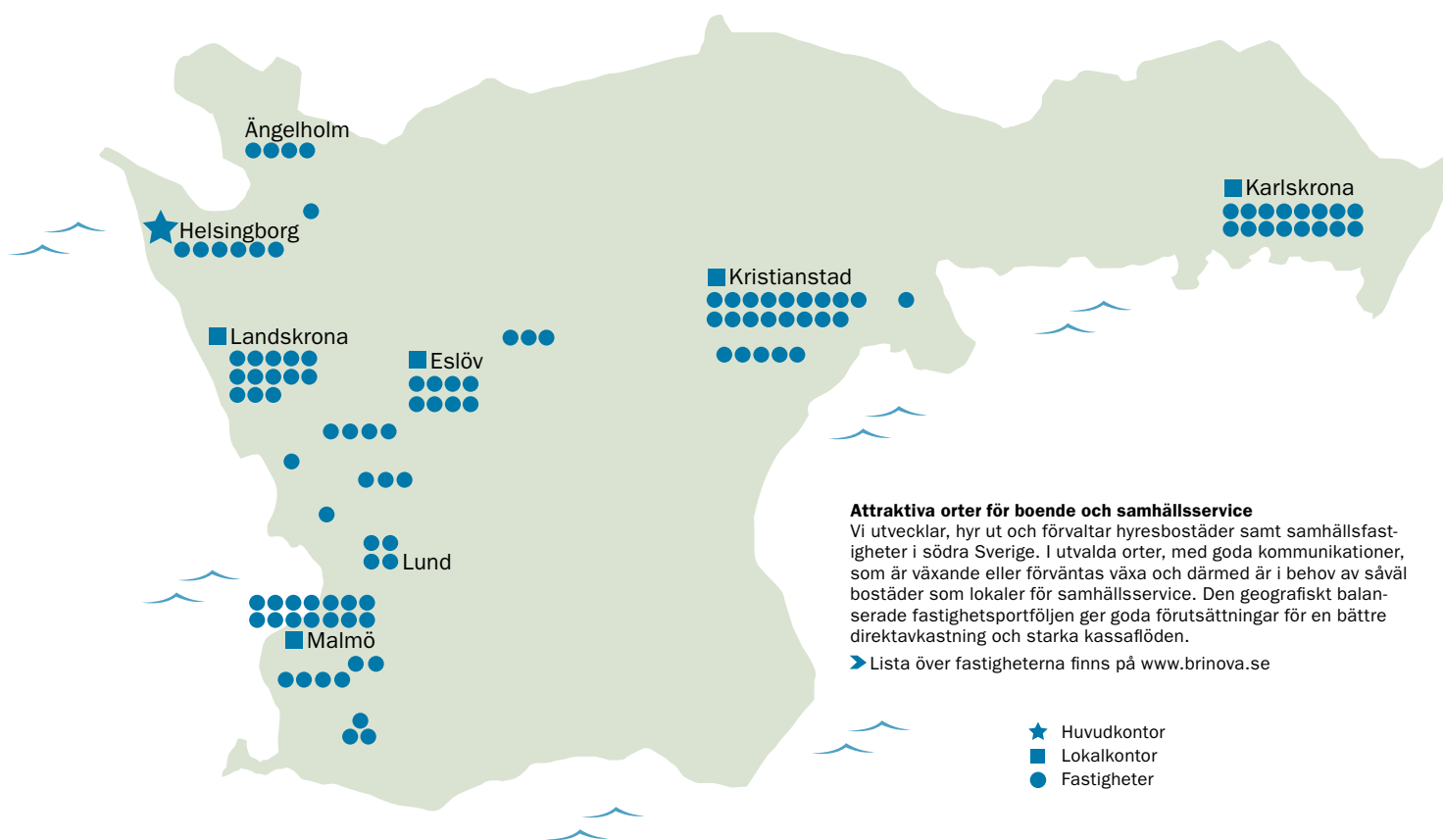
Vårt hållbarhetsarbete

Vi arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö och strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. I det arbetet är tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering centralt. All inköpt el är grön el. Fjärrvärmen kommer primärt från förnybara källor. Dessutom överväger vi att nyproducera och genomföra större ombyggnationer enligt vedertagna miljöstandards.



Vår utveckling

Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till drygt 6 miljoner. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om drygt 26 kronor per aktie.



Välkommen till Brinovastaden. Tillsammans bygger vi trygga samhällen.

Brinovas kombination av prisvärda hyresbostäder och ändamålsenliga samhällsfastigheter med långa hyreskontrakt gör oss till en intressant partner för växande orter och kommuner. Med en egen nära förvaltning på de orter vi verkar i bidrar vi också till stadsutveckling och trygga kvarter.

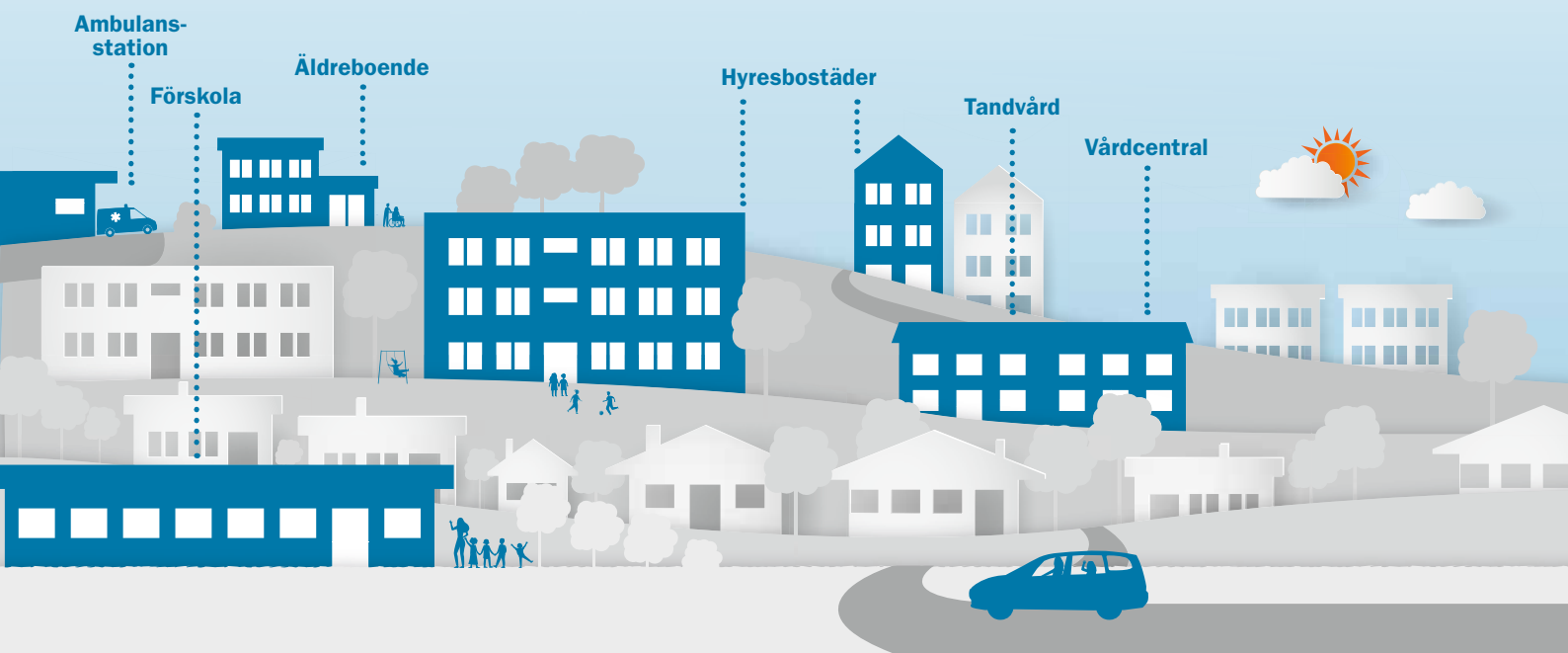
Vi kan uppvisa en imponerande referenscatalog av idrottshallar, förskolor, boenden som ger oss trovärdighet när vi presenterar nya projekt för olika samhällsaktörer och för nya hyresgäster.

Våra kluster av hyresbostäder och samhällsfastigheter på ett flertal växande orter i sydsverige är exempel på vårt koncept Brinovastaden. Det är ett koncept som bygger på att där du bor vill du ha närhet till viktiga samhällsfunktioner i ändamålsenliga lokaler och en förvaltning som ger trygga kvarter. Vi kommer att fortsätta stärka våra fastighetsinnehav på liknande sätt.



Bara centrum – en stad i staden

Ett utmärkt exempel på Brinovas erbjudande av kombinationen hyresbostäder och samhällsfastigheter, en stad i staden, är våra fem fastigheter i Bara centrum som ligger cirka 10 km öster om Malmö. Nybyggda, väl samlade fastigheter som är belägna på attraktivt läge nära allmänna kommunikationer. Fem av byggnaderna är hyresbostäder med totalt 116 lägenheter, varav 22 förhyrs som trygghetsboende. De övriga byggnaderna är övervägande samhällsfastigheter och består av en idrottshall, folktandvård och ett bibliotek som förhyrs av Svedala kommun. En nybyggnation stod inflyttningsklar i mars 2021 och innehåller en vårdcentral som förhyrs av Region Skåne. I området finns livsmedelsbutik och apotek. En av utvecklingsmöjligheterna för området utgörs av en byggrätt för ett LSS-boende med fem lägenheter.



Trygga och attraktiva kvarter i Oxie och Kristianstad

Brinova har en dokumenterad erfarenhet av att delta i utvecklingen av trygga och attraktiva kvarter och stadsdelar.

I Oxie, strax utanför Malmö, har de senaste åren gjorts stora insatser för att skapa ett tryggt ortscenrum och ett attraktivt tillskott av hyresbostäder med bra kommunikationer till Malmös stadskärna. Brinova förvaltar cirka 13 800 kvadratmeter i Oxie Centrum och har aktivt deltagit i att skapa en trygg och attraktiv plats i samverkan med andra samhällsaktörer. Tillsammans med polis, boende i området, väktare och socialtjänst har Brinova skapat en handlingsplan för trygghet och attraktivitet. Vi samarbetar också med lokala föreningar för att minska utanförskap.

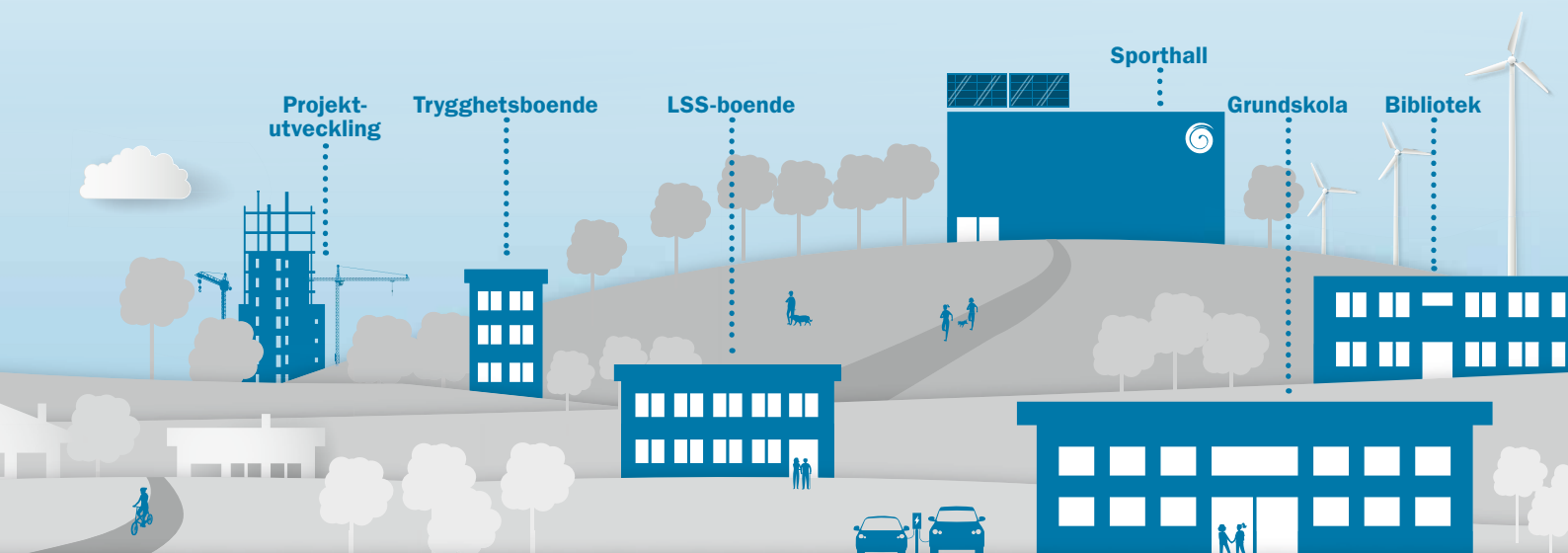
Kvarteret Bajonetten är vårt för närvarande största pågående projekt där vi utvecklar ett helt nytt kvarter i centrala Kristianstad med nya bostäder, livsmedelsbutik och förskola. Förskolan är en viktig del av utvecklingen av kvarteret. Den uppförs med hänsyn till en hållbar framtida förvaltning, där materialval utgörs av material som uppfyller kraven enligt Basta och Sunda Hus. Inflyttning är beräknad till 1 januari 2022. Det är nu också klart att Axfood satsar på en modern livsmedelsbutik i kvarteret. Därtill byggs 94 moderna lägenheter. I den slutliga fasen kommer 250 nya lägenheter att ha tillförts kvarteret. Fokus ligger på funktion för de boende och bland mycket annat skapas gemensamma ytor för möten och arbete i kvarteret i takt med att nya arbetsformer etablerats.

Med mer levande kvarter skapar vi attraktion och värde till alla våra intressenter.



Oxie, Malmö.

Bajonetten, Kristianstad.





Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 304 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 6,2 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan.

Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Lokalkontor

Brinova – Malmö
Stengodsvägen 151
238 30 Oxie

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad
Blekingevägen 6
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv