

Q1 2019

Gjutaren 15, Eslöv.

I fastigheten bedriver Eslövs kommun
ett äldreboende med en uthyrningsbar
yta om 3 020 kvm.

Fortsatt tillväxt i årets första kvartal

Fortsatt tillväxt i årets första kvartal

Koncernen i siffror	2019 jan-mar	2018 jan-mar	Δ, %	2018 apr- 2019 mar	2018 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	66,0	59,4	11	253,0	246,4
Driftöverskott, Mkr	38,6	35,7	8	160,0	157,1
Förvaltningsresultat, Mkr	22,8	21,7	5	95,6	94,5
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	12,5	9,9	26	60,9	58,3
Värdeförändring derivat, Mkr	-17,4	-1,9	-816	-25,6	-10,1
Periodens totalresultat, Mkr	12,9	20,4	-37	109,2	116,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,18	0,28	-36	1,51	1,61
Eget kapital per aktie, kr	18,66	17,20	8	18,66	18,48
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	20,22	18,06	12	20,22	19,7
Fastighetsvärde, Mkr	3 838,3	3 348,7	15	3 838,3	3 759,2
Uthyrbar yta, tkvm	219,2	210,8	3	219,2	218,4
Hysesvärde, Mkr	277,8	260,0	7	277,8	274,5
Uthyrningsgrad, %	92,5	92,2	0	92,5	92,6

Fastighetsvärde

3 838 Mkr

Uthyrbar yta

219 tkvm

Hysesvärde

278 Mkr

Uthyrningsgrad

93 %

Januari-mars

Hysesintäkterna ökade med 11 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hysesintäkterna förbättrades även driftöverskottet med 8 procent. Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 5 procent. Totala realiserade värdeförändringar uppgick till -4,9 Mkr (8,0), som består av värdeförändringar på fastigheter om 12,5 Mkr (9,9) och värdeförändringar på derivat om -17,4 (-1,9) Mkr. Det gav sammantaget ett resultat för perioden om 12,9 Mkr (20,4) motsvarande ett resultat per aktie om 0,18 kronor (0,28).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 1 februari tillträdde samhällsfastigheten Karlskrona Västra Nättraby 10:87.
- Den 27 mars tecknades avtal om förvärv av projektfastigheter för bostäder och förskola, Kristianstad, Bajonetten 3 och 6. Tillträde beräknas ske den 1 juni.
- Derivat i form av ränteswapar för 400 Mkr har tecknats med löptider på 6–10 år med en fast ränta om 0,55 till 0,93 procent.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Brinova tecknar avtal om förvärv och tillträder samhällsfastighet, Karlskrona, Frimuraren 2, den 1 april.
- Refinansierings- och utökningsavtal, med en kapitalbindningsperiod om 3 år, tecknas med SBAB avseende en lånefacilitet om 338 Mkr.
- Beslut om installation av solcellsanläggningar och laddstolpar i Kristianstad.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-mar 2018 och för balansposter per 31 december 2018.



Hammar 9:198, Kristianstad.

Brinova Fastigheter AB är en utvecklingsintensiv fastighetsförvaltare 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 primärt investeras i fortsatt värdetillväxt.

Utveckling för ökat värdeskapande

Vi gläds över en fortsatt hög uthyrningsgrad i en större fastighetsportfölj som ökade hyresintäkterna i årets första kvartal.

Under kvartalet tilldelades vi Landskrona kommuns hederspris, för våra insatser för att skapa ett levande och attraktivt centrum i staden. Vi ser det som ett erkännande av vårt långsiktiga och löpande arbete att aktivt delta i samhällsutvecklingen. Ett arbete som även medfört att vi på tre år kunnat öka vår uthyrningsgrad i Landskrona från en bit under 80 till en bra bit över 90 procent. Inom ramen för vårt arbete för en hållbar utveckling deltar vi nu också i Sweden Green Building. Det gör att vi aktivt kan såväl följa som medverka till den viktiga utvecklingen inom gröna fastigheter.

Växande bostadsportfölj

Vi fortsatte i kvartalet att bygga ut vår portfölj. Inte minst genom projektutveckling, som är det bästa sättet att skapa värde i dagens marknad framförallt när det gäller bostäder. I vårt projekt med 10 hyresrätter i centrala Vellinge kan hyresgästerna flytta in redan i maj. I Hammar i Kristianstad kan vi, med en färdigställd visningslägenhet, börja hyra ut de 60 lägenheterna för inflyttning med början i augusti. Våra förvärvade bostadsprojekt i Helsingborg och Bjuv med totalt 105 lägenheter är fortfarande i produktion. I Etapp 1 i Bjuv, som är fullt uthyrd, börjar inflyttningen under sommaren. De återstående 14 lägenheterna i etapp 2 kommer att stå klara under hösten, liksom Helsingborgslägenheterna. Vi har nu i produktion cirka 175 lägenheter med inflyttning under 2019. Dessutom hoppas vi att i år kunna sätta igång fler nya projekt med ytterligare cirka 100 lägenheter med inflyttning under 2020/2021. Utöver detta arbetar vi med några strategiskt viktiga planarbeten för att öka vår portfölj med byggrätter för ytterligare cirka 300 bostäder, särskilda boenden samt en förskola.

Stärkt position inom samhällsfastigheter

Vi stärkte också på andra sätt vår position inom samhällsfastigheter. I kvartalet tecknade vi ett strategiskt viktigt grönt hyreskontrakt på totalt 2 700 kvadratmeter med försäkringskassan i Karlskrona. Vi tillträdde en ny fastighet om 714 kvadratmeter med LSS-boenden uthyrd på 15 år till Karlskrona kommun. Vårt största projekt den 9 000 kvadratmeter stora arenan, även den i Karlskrona, invigs den 1 juni. Då kommer den att döpas till Brinova Arena Karlskrona. Samtidigt som det projektet stärker vår samhällsportfölj är det ett bra exempel på hur vi kan hjälpa till att utveckla det lokala samhället, som jag är övertygad om intresserar många kommuner. Under 2019 kommer vi också att göra en NKI-undersökning av såväl våra offentliga som kommersiella kunders uppfattning om oss.

Fortsatt goda marknadsvillkor

Marknaden är fortsatt väldigt god inte minst i våra nio prioriterade delmarknader. Vi ser en stor efterfrågan på hyresrätter. Idag råder bostadsbrist i flertalet av landets kommuner. Framförallt i storstadsregionerna där bristen på hyresrätter blivit en allvarlig hämsko på utveckling och tillväxt. Vi kan efter årets hyresförhandling för bostäder räkna med en hyreshöjning på i genomsnitt strax över 1,5 procent, att jämföras med 0,9 under 2018. Efterfrågan på samhällsfastigheter och speciellt vårdboende och förskolor kommer också att öka framöver som en följd av en ökande befolkning.

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.

Helsingborg den 2 maj
Per Johansson, VD



Fortsatt hög uthyrningsgrad i en större fastighetsportfölj.

Vi ser det som ett erkännande av vårt långsiktiga och kontinuerliga arbete att aktivt delta i samhällsutvecklingen.

Vi fortsatte i kvartalet också att bygga ut vår portfölj för att fortsätta öka våra intäkter. Inte minst genom projektutveckling.

Utöver detta arbetar vi med några strategiskt viktiga planarbeten för att öka vår portfölj med byggrätter för ytterligare cirka 300 bostäder, särskilda boenden samt en förskola.

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-mar 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Hyresintäkter

I det första kvartalet 2019 ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 11 procent till 66,0 Mkr (59,4). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 27,8 Mkr (24,3). En ökning med 3,5 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter.

Driftsöverskottet för det första kvartalet ökade till 38,6 Mkr (35,7) vilket ger en överskottsgrad om 58,5 procent (60,1). En något lägre överskottsgrad i detta första kvartal som belastas av högre uppvärmningskostnader än årets övriga kvartal. Brinova har som mål att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent beräknat på helåret. För rullande 12 uppgick överskottsgraden till 63,2 (61,9).

Brinova har anställt personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 22,8 Mkr (21,7). Förvaltningsresultatet förbättrades med 1,1 Mkr eller 5 procent som en effekt av de ökade intäkterna och det förbättrade driftsöverskottet.

Finansnetto

Finansnettot för det första kvartalet uppgick till -12,5 Mkr (-8,2), de finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad belåning i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswapar, se sidan 6.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det första kvartalet uppgick till 12,5 Mkr (9,9) och kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Värdeförändringen för räntederivat uppgick till -17,4 Mkr (-1,9).

Skatt

Det första kvartalets skattekostnad uppgick till 5,0 Mkr (6,2). Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. I enlighet med den nya företagsbeskattningen har den uppskjutna skatteskulden beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under 2019-2020 har beräknats enligt för året gällande skattesats 21,4 procent.

Totalresultat

Det första kvartalets totalresultat uppgick till 12,9 Mkr (20,4). Ett lägre resultat jämfört med samma period föregående år. Trots det förbättrade driftsöverskottet och högre positiva orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter minskade resultatet då perioden belastades av värdeförändringar på derivat -17,4 Mkr (-1,9).

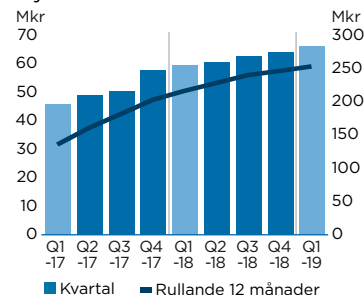
Närstående

I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,0 Mkr (0,2). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 3,5 Mkr (5,4) som avser entreprenader beställda 2017 och framförallt för produktion av bostäder i Vellinge. Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

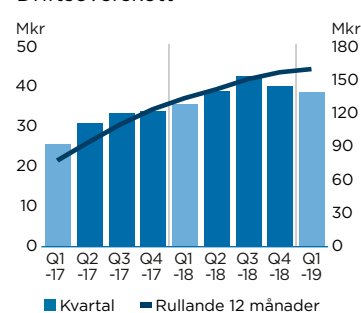
Segmentsrapportering

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

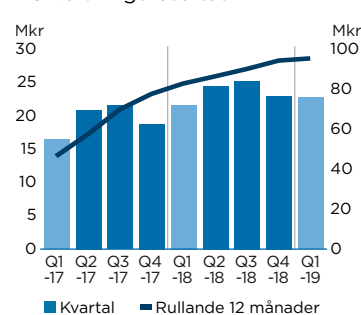
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 apr- 2019 mar	2018 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	66,0	59,4	253,0	246,4
Övriga intäkter	0,4	0,6	2,5	2,7
Fastighetskostnader	-27,8	-24,3	-95,5	-92,0
Driftsöverskott	38,6	35,7	160,0	157,1
Central administration	-3,2	-5,8	-17,8	-20,4
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-12,6	-8,2	-46,6	-42,2
Förvaltningsresultat	22,8	21,7	95,6	94,5
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	0,0	-3,1	0,0	-3,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12,5	9,9	61,1	58,5
Värdeförändringar derivat	-17,4	-1,9	-25,6	-10,1
Resultat före skatt	17,9	26,6	130,9	139,6
Skatt	-5,0	-6,2	-21,7	-22,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	12,9	20,4	109,2	116,7
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	12,9	20,4	109,2	116,7
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,2	0,3	1,5	1,6
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2019 utgör 2,9 Mkr (3,0) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Intäkter		Driftsöverskott		Förvaltnings- resultat		Värdeförändringar		Resultat före skatt	
Mkr	2019 jan-mar ¹⁾	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar
Region Väst	51,5	46,5	29,5	27,7	21,8	22,1	1,4	11,8	23,1	33,9
Region Öst	14,5	12,8	8,7	7,3	6,4	5,8	11,1	-1,9	17,6	3,9
Central administration	0,4	0,7	0,4	0,7	-5,4	-6,2	-17,4	-5,0	-22,8	-11,2
Total	66,4	60,0	38,6	35,7	22,8	21,7	-4,9	4,9	17,9	26,6

1) Av intäkterna utgör 1,6 Mkr (2,2) respektive 1,3 Mkr (0,8) serviceintäkter från Region Väst respektive Region Öst.

Kvartalsöversikt

	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2017 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun	2017 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	66,0	63,9	62,5	60,6	59,4	57,7	50,5	48,8	45,9
Driftsöverskott, Mkr	38,6	40,0	42,6	38,8	35,7	33,9	33,5	30,9	25,7
Överskottsgrad, %	58,5	62,6	68,2	64,0	60,1	58,8	66,3	63,3	56,0
Uthyrningsgrad, %	92,5	92,6	91,7	92,8	92,2	92,1	90,4	91,6	89,8
Förvaltningsresultat, Mkr	22,8	23,0	25,3	24,5	21,7	18,8	21,6	20,9	16,5
Periodens totalresultat, Mkr	12,9	32,0	39,9	24,4	20,4	24,9	23,0	24,0	26,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	12,5	25,4	16,5	6,5	9,9	16,4	0,2	8,6	17,5
Värdeförändringar derivat, Mkr	-17,4	-8,4	6,7	-6,5	-1,9	-1,0	-0,1	1,4	-0,2
Avkastning på eget kapital, %	1,0	2,5	3,1	2,0	1,7	2,1	1,9	2,1	2,3
Soliditet, %	33,9	34,4	36,0	35,8	35,7	37,2	39,8	40,7	41,4
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,18	0,44	0,55	0,34	0,30	0,34	0,32	0,33	0,37
Eget kapital per aktie, kr	18,66	18,48	18,04	17,49	17,15	16,87	16,53	16,21	15,88

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-mar 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till mars uppgick till 16,4 Mkr (20,4). Utan hänsyn tagen till betald skatt ökade kassaflödet från den löpande verksamheten med 1,2 Mkr. Den betalda skatten har ökat då ett stort antal bolagsförvärv gjordes under 2017. Periodens kassaflöde uppgår till -1,6 Mkr (-20,9) och har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter som finansierats via upptagande av nya lån.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av perioden uppgick till 2 376,0 Mkr, jämfört med 2 297,5 vid årets ingång, uppdelat på lån från fem banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,9 år (2,2). Av den totala skulden är 41 procent (39) kortfristig. Efter periodens utgång har ett avtal om refinansiering och utökning av befintlig kredit tecknats med SBAB om 338 Mkr med en kapitalbindning om 3 år. 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 perioden uppgick till 61,9 procent (61,1) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (3,2). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 2,1 procent (1,9). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swapar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Under det första kvartalet har swapar för 400 Mkr tecknats med löptider på 6–10 år med en fast ränt om 0,55 till 0,93 procent. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Perioden januari till mars värdeförändring på Brinovas innehav uppgick till -17,4 Mkr (-1,9) vilket innebär att undervärdet uppgick till 28,1 Mkr (10,7). 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 16 Mkr (102) i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2018 års årsredovisning.

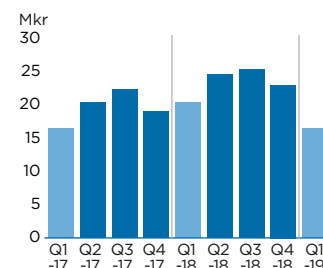
Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 349,5 Mkr (1 336,6) eller 18,7 kr per aktie (18,5). Soliditeten uppgick till 33,9 procent (34,4) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 41,6 Mkr (43,2).

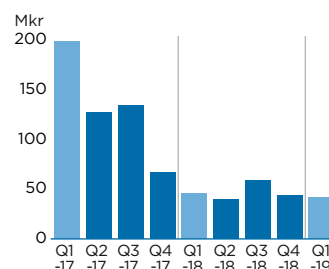
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	1 336,6	1 219,9	1 219,9
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	1 336,6	1 219,9	1 219,9
Periodens resultat	12,9	20,4	116,7
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	1 349,5	1 240,3	1 336,6
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 349,5	1 240,3	1 336,6

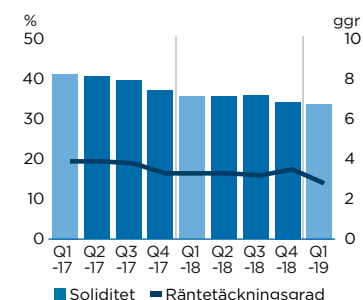
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



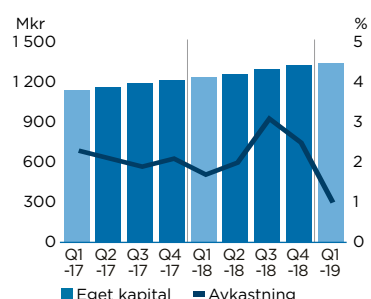
Likvida medel vid periodens slut



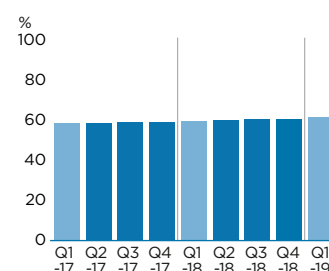
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	17,9	26,6	139,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5,0	-4,9	-44,9
Betald skatt	-6,5	-1,3	-1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	16,4	20,4	93,4
Förändring av rörelsefordringar	-11,2	-9,0	-4,4
Förändring av rörelseskulder	-19,2	14,2	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14,0	25,6	98,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter	-8,8	-60,9	-107,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	2,5
Avyttring av långfristig fordran	0,0	0,0	-1,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-42,2	-55,7	-221,2
Förvärv av inventarier	0,0	-1,4	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51,0	-118,0	-327,7
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	84,2	142,1	781,4
Amortering av låneskulder	-20,8	-70,6	-575,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	63,4	71,5	206,4
Periodens kassaflöde	-1,6	-20,9	-23,0
Likvida medel vid periodens början	43,2	66,2	66,2
Likvida medel vid periodens slut	41,6	45,3	43,2

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 838,3	3 348,7	3 759,2
Inventarier	1,0	1,5	1,1
Nyttjanderättstillgångar	20,7	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	21,1	7,8	20,0
Andra långfristiga fordringar	20,2	26,8	20,2
Summa anläggningstillgångar	3 901,3	3 384,8	3 800,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	32,8	40,4	42,5
Likvida medel	41,6	45,3	43,2
Summa omsättningstillgångar	74,4	85,7	85,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3 975,7	3 470,5	3 886,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 349,5	1 240,3	1 336,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	105,7	71,1	99,6
Skulder till kreditinstitut	1 405,4	1 721,8	1 392,4
Derivatinstrument	28,1	2,5	10,7
Leasingskulder	19,2	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	0,0	17,5	0,0
Summa långfristiga skulder	1 558,4	1 812,9	1 502,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	970,6	279,9	905,1
Leasingskulder	1,5	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	95,7	137,4	141,8
Summa kortfristiga skulder	1 067,8	417,3	1 046,9
Summa eget kapital och skulder	3 975,7	3 470,5	3 886,2

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2017	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
Totalt			1 000,0

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	1 099,7	959,5	140,2
2020	232,1	232,1	0,0
2021	479,4	479,4	0,0
2022	1 126,0	705,0	421,0
Totalt	2 937,2	2 376,0	561,2

Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2019	1 273,9	1,8	55
2020	102,1	2,1	4
2024	100,0	2,3	4
2025	100,0	2,0	4
2026	100,0	2,6	4
2027	200,0	2,5	8
2028	300,0	2,7	13
2029	200,0	2,4	8
Totalt	2 376,0	2,1	100

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-mar 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 3 838,3 Mkr (3 759,2) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 79,1 Mkr. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till orterna Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Karlskrona, Lund, Vellinge och Kävlinge. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med ett visst inslag av kommersiella fastigheter.

Fastighetsinnehavet består av 74 fastigheter (73) med en total uthyrningsbar yta om 219 241 kvm (218 450) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, Lund, Kävlinge och Vellinge. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av perioden uppgick till 277,8 Mkr (274,5). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 257,1 Mkr (254,2). Brinovas fokus ligger på att behålla nivån på den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 93 procent (93).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	49	2 956	210	200	95	159
Öst	25	882	68	57	84	60
Summa	74	3 838	278	257	93	219

Yta per ort

	Kvm
Eslöv	58 419
Kristianstad	44 571
Landskrona	44 166
Malmö	25 591
Karlskrona	15 622
Lund	12 287
Vellinge	8 292
Kävlinge	8 217
Övrigt	2 076
Summa	219 241

Bokfört värde per fastighetstyp

	Mkr	%
Samhällsfastigheter	1 572	41
Bostäder	1 451	38
Kommersiellt	815	21
Summa	3 838	100

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	3 759,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	24,4
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	42,2
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	12,5
Summa	3 838,3

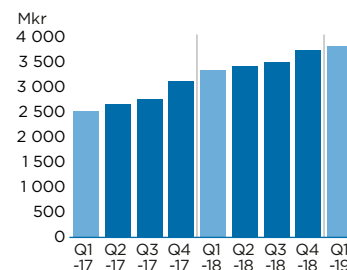
Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv

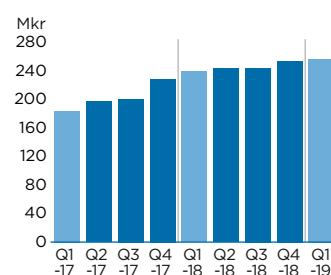
Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karlskrona, Västra Nättraby 10:87. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 714 kvm, innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 24 Mkr och har ett hyresvärde om 1,7 Mkr.

Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projektfastigheter för bland annat bostäder och förskola. Fastigheterna, Kristianstad Bajonetten 3 och 6, ska förvärfas i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskilling

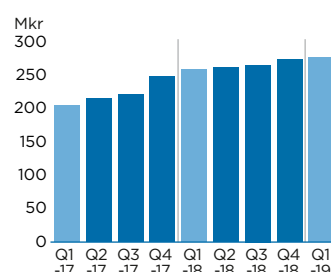
Fastighetsbestånd



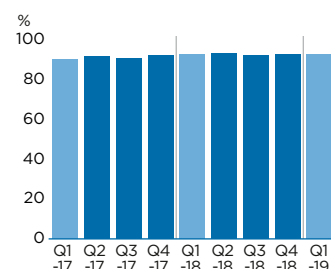
Kontrakterad hyra



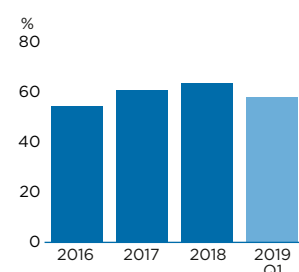
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm. En detaljplan har vunnit laga kraft under senhösten 2018 som medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. En avsiktsförklaring finns tecknad med Kristianstads kommun att i befintlig byggnad uppföra en förskola om 1 800 kvm med ett 20-årigt hyresavtal, vid tecknande av detta avtal utlöses tilläggsköpeskillingen. I fastigheten finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt underjordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Transaktionen är att betrakta som en närståendetransaktion och villkoras av beslut på Brinovas bolagsstämma.

Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	Samhällsfast.	19-02-01	714	24	1,7
Summa				714	24	1,7

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Kvadraten 1	Bjuv	Bostäder	19-07-01	2 400	70	4,0
Bajonetten 3	Kristianstad	Projektfast.	19-06-01	3 500	32	1,8
Bajonetten 6	Kristianstad	Projektfast.	19-06-01	2 500	17	1,3
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	19-11-01	5 500	205	11,0
Summa				13 900	325	18,1

Investeringar

Under perioden januari till mars 2019 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 42,2 Mkr jämfört med 55,7 Mkr samma period 2018, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det första kvartalet uppgick till 12,5 Mkr (9,9) på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

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 2018.

Piggvaren 4, Bergagården, Eslöv.

Ett 4 300 kvadratmeter stort modernt serviceboende som ligger i östra delen av Eslöv med närhet till natur, mataffär och apotek. Med centrum lätt tillgängligt via bussen som stannar alldeles utanför huset. Lägenheterna, som består av ett rum med sovalkov och en stor rymlig toalett med dusch samt en köksenhet, är fördelade på tre våningar. Det finns en fin innergård med riklig växtlighet som ger en stunds avkoppling. På varje våning finns stora gemensamma balkonger



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 bostäder 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 bostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Projektportföljen

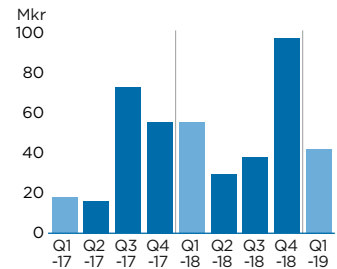
Totalt beslutade och pågående investeringar uppgår per 31 mars 2019 till 339,6 Mkr, varav 102,2 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader, och när projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

Nya bostäder har uppförts på fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge där 10 lägenheter stod klara för inflyttning den 1 maj 2019.

Projekt som blir klara under 2019 innefattar fastigheten Karlskrona Gasverket 18 där arbete pågår med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 9 000 kvm ska stå klar under våren 2019 och har invigning den 1 juni. Kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal.

Ett ytterligare bostadsprojekt är området Hammar i Kristianstad där Brinova uppför totalt 60 hyreslägenheter med en första inflyttning augusti 2019.

Investeringar



Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Gasverket 18	Karlskrona	9 000		Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Summa		13 050	70		

Framtida projektmöjligheter

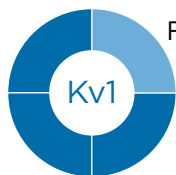
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Lindblad 24	Karlskrona	400	16	Bostäder	2019
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 500	24	Bostäder	2020
Mjövik 2:36	Karlskrona	1 000	16	Bostäder	2020
Sadeln 2	Trelleborg	1 200	0	Förskola	2020
Oxievång 2,3,6	Malmö	3 400	48	Bostäder	2020
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	1 800	28	Bostäder	2020
Dannemannen 33	Eslöv	5 500	68	Bostäder	2022
Summa		14 800	200		

**Hammar 9:198, Kristianstad.**

Hammar i Kristianstad är ett projekt som omfattar två punkthus i en parkliknande miljö med totalt 60 lägenheter, som Brinova fick markanvisning på 2017.

Projektet har Brinova varit med om att utveckla från förslag på husens utformning till slutförandet. Lägenheterna varierar i storlek, från 1 rum och kök upp till 3 rum och kök. De håller en mycket hög standard med bland annat helkaklade badrum, Marbodal Kök och premium vitvaror. Samtliga lägenheter har också egen uteplats. Bilden visar den visningslägenhet som ställdes i ordning i samband med att uthyrningen påbörjades under det första kvartalet. De första hyresgästerna kommer att flytta in under sensommaren 2019.

Väsentliga händelser



Första kvartalet

Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karlskrona, Västra Nätraby 10:87. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 714 kvm, innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 24 Mkr och har ett hyresvärde om 1,7 Mkr.

Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projektfastigheter för bl a bostäder och förskola. Fastigheterna, Kristianstad Bajonetten 3 och 6, ska förvärfas i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskilling baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm. En detaljplan har vunnit laga kraft under senhösten 2018 som medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. En avsiktsförklaring finns tecknad med Kristianstads kommun att i befintlig byggnad uppföra en förskola om 1 800 kvm med ett 20-årigt hyresavtal, vid tecknande av detta avtal utlöses tilläggsköpeskillingen. I fastigheten finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt underjordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Transaktionen är att betrakta som en närståendetransaktion och villkoras av beslut på Brinovas bolagsstämma.

Under det första kvartalet har swapar för 400 Mkr tecknats med löptider på 6–10 år med en fast ränta om 0,55 till 0,93 procent.

Inför årsstämman i Brinova den 2 maj 2019 föreslog valberedningen omval av Erik Selin, Svante Paulsson, Johan Ericsson, Anders Jarl, Anneli Jansson och Johan Tollgerdt som styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Erik Selin.

Den nya arenan i Karlskrona har fått ett namn. Arenan kommer att heta Brinova Arena Karlskrona, en arena som Brinova byggt, anpassad för event och idrott med ett fantastiskt läge på Trossö.

Brinova erhåller Årets hederspris i Landskrona stad. Motiveringen löd: *”Årets hederspris går till Brinova Fastigheter AB som har ett stort engagemang för stadskärnans utveckling och visat mod genom att satsa på Landskrona och därmed bidragit till att fler vill investera i staden”.*

Händelser efter periodens utgång

Brinova tecknar, den 1 april, avtal om förvärv och tillträder en samhällsfastighet, Karlskrona, Frimuraren 2.

Ett refinansierings- och utökningsavtal, med en kapitalbindningsperiod om 3 år, tecknas med SBAB avseende en lånefacilitet om 338 Mkr.

Beslut togs om att investera i två solcellsanläggningar och laddstolpar i projektet Hammar i Kristianstad. Dessa kommer att producera både fastighetsel och hushållsel.

Frimuraren 2, Karlskrona.

Samhällsfastigheten förvärvades den 1 april. Den 560 kvadratmeter stora fastigheten, som primärt innehåller ett serviceboende, är fullt uthyrd till Karlskrona kommun.





Barsebäck 42:53, Kävlinge.

Fastigheten som inhyser en skola är ett bra exempel på Brinovas samhällsfastigheter som förutom särskilda boenden också innehåller lokaler för samhällsservice som utbildning, vård, fritid och förvaltning.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Nettoomsättning	6,7	3,6	23,0
Rörelsens kostnader	-10,7	-9,1	-44,1
Rörelseresultat	-4,0	-5,5	-21,1
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	-3,2	109,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4,2	3,9	15,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7,4	-5,0	-25,4
Resultat efter finansiella poster	-7,2	-9,8	78,7
Värdeförändringar derivat	-17,4	-1,9	-10,1
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	-18,2
Resultat före skatt	-24,6	-11,7	50,4
Skatt på periodens resultat	4,4	1,9	11,6
Periodens resultat	-20,2	-9,8	62,0

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	135,0	62,5	118,1
Materiella anläggningstillgångar	1,0	1,5	1,1
Långfristiga fordringar på koncernföretag	705,4	545,3	685,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	854,0	872,1	849,6
Summa anläggningstillgångar	1 695,4	1 481,4	1 653,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	444,4	374,5	433,7
Kortfristiga fordringar	13,1	16,9	20,6
Kassa och bank	40,2	40,5	40,2
Summa omsättningstillgångar	497,7	431,9	494,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 193,1	1 913,3	2 148,3
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	289,3	289,3	289,3
Fritt eget kapital	679,5	627,9	699,7
Summa eget kapital	968,8	917,2	989,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	705,2	576,6	689,4
Övriga långfristiga skulder	28,1	2,5	10,7
Summa långfristiga skulder	733,3	579,1	700,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	351,6	30,0	337,3
Skulder till kreditinstitut	125,2	355,6	83,7
Övriga kortfristiga skulder	14,2	31,4	38,2
Summa kortfristiga skulder	491,0	417,0	459,2
Summa eget kapital och skulder	2 193,1	1 913,3	2 148,3

Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Smallcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 29 mars 2019 var 18,75 kronor, att jämföra med stängningskursen den 28 december 2018 som var 17,30 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 8,4 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 17,0 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 11,7 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst noterats i 19,20 kronor den 19 mars och som lägst 16,90 kronor den 2 januari. Per den 29 mars har Brinova 2 156 aktieägare (2 224) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

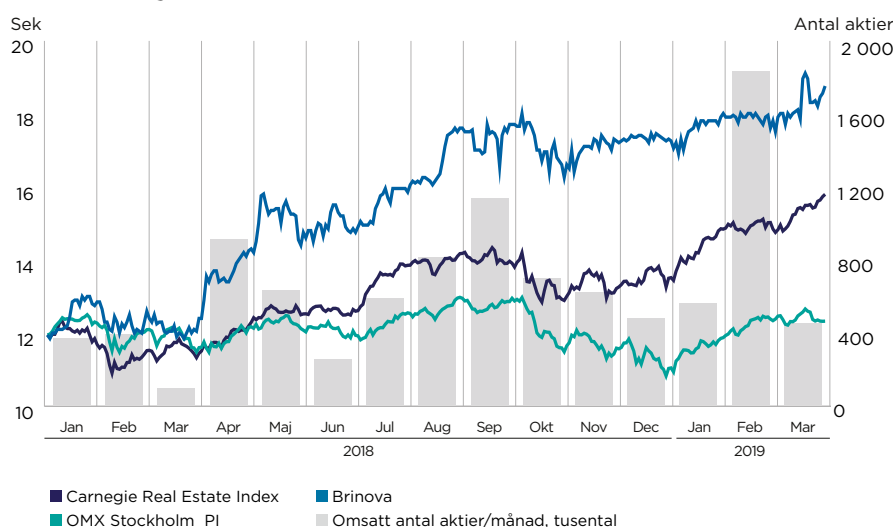
Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför förslår styrelsen, att ingen utdelning ska lämnas för 2018. 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 tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

Ägarstruktur per 2019-03-31

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 146	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB	-	1 031	1,4	0,4
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
SEB Nanocap	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	18 395	25,4	7,5
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Kursutveckling

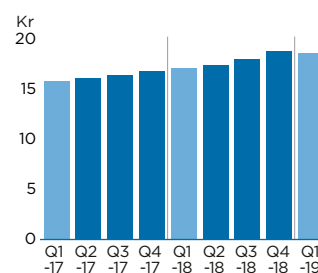


Aktieinformation

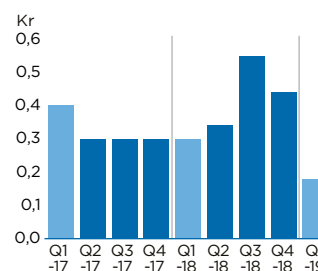
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

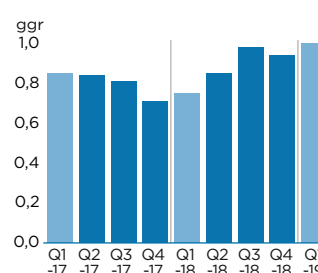
Eget kapital per aktie



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, enligt plan, lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small-Cap lista i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

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 2018 års årsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter. Brinova har som mål att jämfört med fastighetsbeståndet 1 januari 2016, nå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent vid utgången av 2021. Dessutom ska Brinova i möjligaste mån överväga att nyproducera och genomföra större ombyggnationer i nivå med vedertagna standarder för miljöcertifiering. Vidare är all inköpt el grön el, från sol vind eller vatten. Även inköpen av fjärrvärme kommer primärt från förnybara källor. Gröna hyresavtal ska också erbjudas vid tecknande av avtal på alla lokaler.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 31 personer jämfört med 29 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 vi ser positivt på vår utveckling de kommande åren.

Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär minskade möjligheter till ränteavdrag, i korthet 30 procent av EBITDA. Vidare en stegvis sänkning av inkomstskatten som blir 21,4 procent under 2019 och 20,6 procent från och med 2020. I dagsläget med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, under förutsättning att effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske, men vid stigande räntor kommer det att få negativa effekter (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

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 2018. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2018 förutom för IFRS 16.

Trehörningen 15, Kävlinge.

Centralt belägna Trehörningen i Kävlinge färdigställdes i slutet på 2018. Förutom höghuset och det intilliggande bostadshuset, som sammanlagt innehåller 46 moderna bostäder, ingår ett LSS-boende med sex lägenheter.





IFRS 16, Leasingavtal: IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ersätter IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Brinova avser att tillämpa undantagen att undanta leasingavtal med en leasing-period som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17.

Brinova har börjat tillämpa standarden från och med 1 januari 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att åsättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Brinova gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomt-rättsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomtträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, såsom bilar.

Leasingkulden per 1 januari 2019 avseende tomtträttsavtal uppgår till 20,2 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Som en följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomtträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad mot nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomtträttsavgälder uppgick 2018 till 0,3 Mkr.

Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

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

Inga övriga 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
CEO
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

Delårsrapport januari-juni	15 juli 2019
Delårsrapport januari-september	7 november 2019
Bokslutskommuniké	27 februari 2020

Nyckeltal

Brinova presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten 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	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	66,0	59,4	246,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	38,6	35,7	157,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	277,8	259,6	274,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	92,2	92,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	58,5	60,1	63,8	Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna
Belåningsgrad, %	61,9	59,8	61,1	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	219,2	210,8	218,5	
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	1,0	1,7	9,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	1,2	1,1	5,4	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3	3,2	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	2,1	1,9	1,9	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Soliditet, %	33,9	35,7	34,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	22,8	21,7	94,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	17,9	26,6	139,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	12,9	20,4	116,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	3 975,7	3 470,5	3 886,2	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾				
Eget kapital per aktie, kr	18,7	17,2	18,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	20,2	18,1	19,7	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⁾	0,2	0,3	1,6	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,3	0,3	1,3	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	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

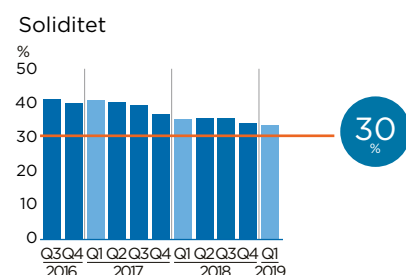
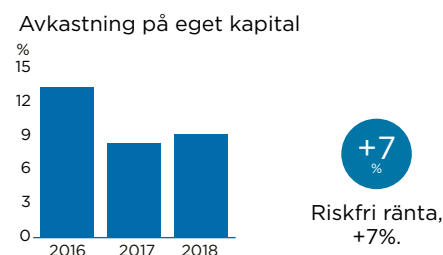
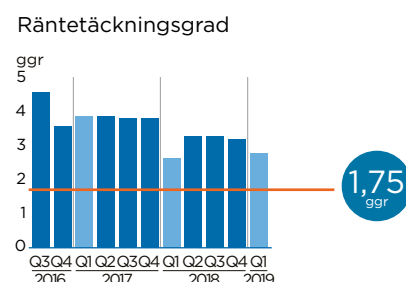
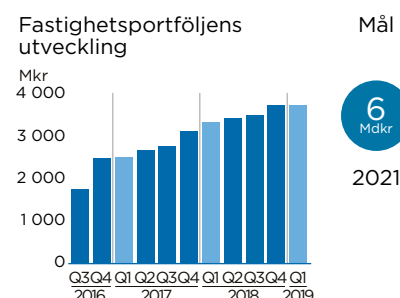
Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6 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

	Hänvisning	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 838,3	3 348,7	3 759,2
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före skatt, Mkr	RR	17,9	26,6	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	12,6	8,2	42,2
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	4,9	-8,0	-48,4
Justerat resultat före skatt, Mkr		35,4	26,8	133,4
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		2,8	3,3	3,2
Avkastning på eget kapital, %				
Resultat efter skatt, Mkr	RR	12,9	20,4	116,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 343,1	1 230,1	1 278,3
Avkastning på eget kapital, %		1,0	1,7	9,1
Soliditet, %				
Eget kapital, Mkr	BR	1 349,5	1 240,3	1 336,6
Balansomslutning, Mkr	BR	3 975,7	3 470,5	3 886,2
Soliditet, %		33,9	35,7	34,4
Belåningsgrad, %				
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 376,0	2 001,7	2 297,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	3 838,3	3 348,7	3 759,2
Belåningsgrad, %		61,9	59,8	61,1
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt, Mkr	RR	17,9	26,6	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	12,6	8,2	42,2
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	17,4	1,9	10,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	3 931,0	3 373,7	3 581,6
Avkastning på totalt kapital, %		1,2	1,1	5,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr				
Eget kapital, Mkr	BR	1 349,5	1 240,3	1 336,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-21,1	-7,8	-20,0
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	28,1	2,5	10,7
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	105,7	71,1	99,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr		1 462,2	1 306,1	1 426,9
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		72,3	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		20,2	18,1	19,7

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 2 maj 2019

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Svante Paulsson

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, som 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 nogsam 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.



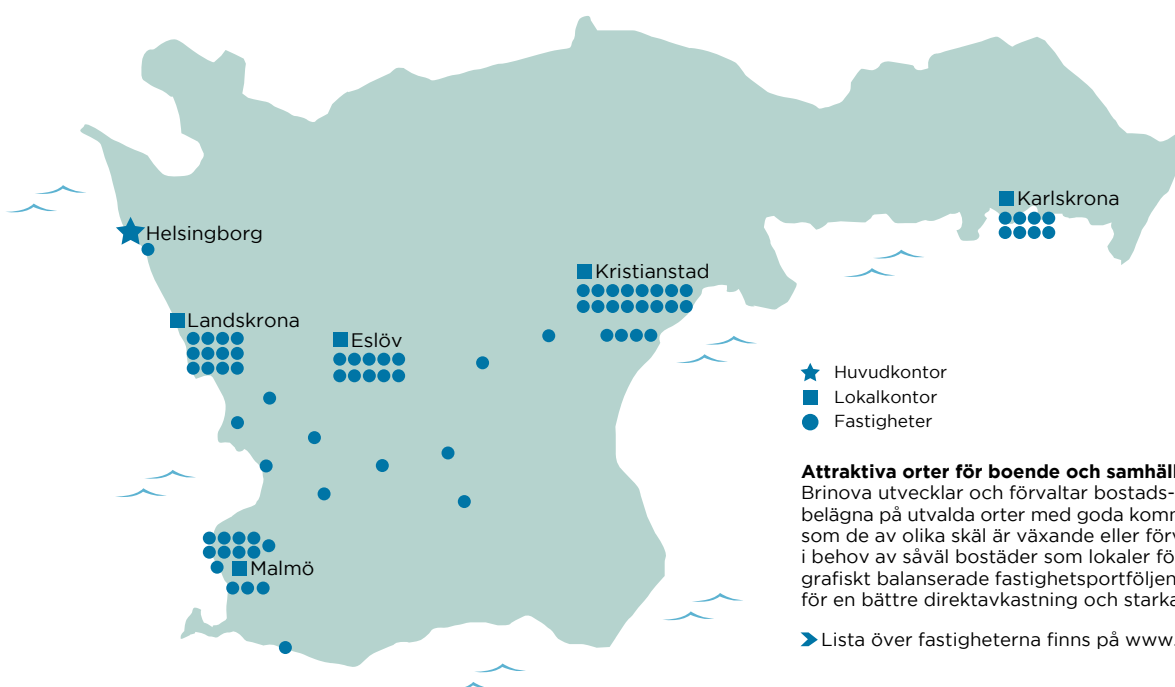
Vårt hållbarhetsarbete

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. Vi har också skärpt våra hållbarhetsmål: I dagens fastighetsbestånd ska vi nå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent vid utgången av 2021. All inköpt el är grön el. Fjärrvärmen kommer primärt från förnybara källor. Dessutom överväger vi i att nyproducera och genomföra större ombyggnationer enligt vedertagna miljöstandards.



Vår utveckling

Vi växer snabbt. Fastighetsportföljen, som sedan 2016 ökat med 51 procent, uppgick 2018, till cirka 3,8 miljarder. Hyresintäkterna ökade lönsamt under samma period med cirka 120 procent. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde på cirka 20 kronor per aktie.



Attraktiva orter för boende och samhällsservice

Brinova utvecklar och förvaltar bostads- och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer. Utvalda eftersom de av olika skäl är växande eller förväntas växa och därmed är i behov av såväl bostäder som lokaler för samhällsservice. Den geografiskt balanserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Samhällsfastigheter i fokus

Brinova är ett aktivt fastighetsbolag med en ökande portfölj av samhällsfastigheter för vård, omsorg, fritid, utbildning och offentlig förvaltning. Tillsammans med vår aktiva utveckling inom traditionella bostäder och inte minst av bostäder för de med särskilda behov bidrar vi aktivt till samhällsutvecklingen. Den attraktiva kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter gör oss till en sann samhällsbyggare säger bolagets VD Per Johansson.



Körmästaren 1, Malmö.

En drygt 2 000 kvadratmeter stor fastighet, centralt belägen i stadsdelen Lindeborg i Malmö. Fastigheten som hyrs av Region Skåne innehåller bland annat vårdboende och en vårdcentral.

Vår tydliga närvaro, med egna medarbetare, nära våra samarbetspartners och hyresgäster, där vi bedriver vår verksamhet ger oss en rad fördelar fortsätter Per. Det ger oss stora möjligheter att vara tillgängliga för att kunna erbjuda ett bekvämt och tryggt boende för alla de som bor i våra hus och på bästa sätt serva alla de som hyr våra lokaler. Vi kan, vilket är viktigt, framförallt såväl vårda som ytterligare förbättra och utveckla våra relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.

Bostäder för de som har särskilda behov

I vårt arbete under det gångna året är det bostadsutveckling som syns mest, berättar Per vidare. Bostäder är en bra bas för vår verksamhet som vi också har glädje av i vår utveckling av samhällsfastigheter. Ett arbete som utåt kanske inte syns lika väl. Vi har dock under året, genom förvärv och egen utveckling, stärkt vår portfölj av boenden för de som har särskilda behov. Det vill säga äldreboenden, vårdboenden och LSS-boenden anpassade till olika former av funktionsnedsättning, så att alla kan leva och bo så bra som möjligt.

Samhällsfastigheter för vård, fritid, utbildning och förvaltning

Vi utvecklar och förvaltar också andra typer av samhällsfastigheter fortsätter Per. Samhällsfastigheter definierar vi som en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter. Det innebär att hyresgästen kan vara offentlig, det vill säga statlig, kommunal eller regional, men också en privat aktör vilket innefattar allt från några mindre förskolekooperativ till, vad som kanske är mer omfattande, vårdkoncerner som till exempel Attendo och Ambea med flera. Som

i sin tur innebär att våra kontrakt ofta är långa, vilket skapar stabila och trygga intäkter.

I portföljen har vi också lokaler för till exempel vårdcentraler och tandvård. Vi har också attraktiva lokaler för utbildning. Som till exempel Montessoriskolan i Barsebäck. Eller den nyss invigda förskolan Tenoren som vi byggt utanför Helsingborg. Vi har också lokaler för motion och idrott. Vårt hittills största projekt Brinova Arena Karlskrona ska invigas den 1 juni. Den centralt placerade byggnaden kommer, vid sidan av sin kapacitet för idrott och sportevenemang, också att vara en viktig del i utvecklingen av stadens centrum och dess attraktion för såväl professionella möten som underhållning. Dessutom har vi moderna förvaltningslokaler till olika myndigheter som till exempel Försäkringskassan och Transportstyrelsen.

En växande marknad

Genom att utveckla attraktiva bostäder och samhällsfastigheter bistår vi samhället och kommunerna i två av deras viktiga utmaningar, säger Per; Det stora antalet barn och ungdomar som behöver lokaler för bland annat utbildning och fritid. Samt den ökande andelen av äldre, och då särskilt ökningen av de allra äldsta som är det som mest påverkar behovet av särskilda bostäder för äldre. Idag saknas det bostäder och boendemiljöer som är väl anpassade till den äldre människans behov. Det finns brister i tillgänglighet inom det ordinarie bostadsbeståndet och ett antal kommuner saknar platser i särskilt boende. Många kommuner saknar dessutom även en plan för hur de ska tillgodose äldres behov av förändrat boende. Dessutom ser vi ett ökat behov av lokaler för vård och annan service, säger Per som avslutar: Vi är väl positionerade för att bistå samhället i den demografiska utvecklingen och vi fortsätter att utveckla vårt erbjudande och vår verksamhet.

Tenoren 1, Helsingborg.

Under 2018 stod ett av Brinovas utvecklingsprojekt klart för inflyttning. Hyresgäst är Tenoren Förskola AB i Helsingborg med plats för cirka 100 elever.



Påfågeln 1.

Påfågeln 1 är ett av Brinova utvecklade hus för äldreomsorg. Den totala ytan uppgår till cirka 3 500 kvadratmeter.





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 engagerad förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 219 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på cirka 3,8 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 Small 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
Björkhemsvägen 15 D
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv