Stabila kassaflöden från bostäder och samhällsfastigheter

Brinova
Lokala fastighetsvärden

Q1
2020

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 6 maj 2020.

Stabila kassaflöden från bostäder och samhällsfastigheter

Fastighetsvärde
4 366 Mkr

Uthyrbar yta
241 tkvm

Hyresvärde
316 Mkr

Uthyrningsgrad
94 %

Koncernen i siffror	2020 jan-mar	2019 jan-mar	Förändring	2019 apr-2020 mar	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	74,8	66,0	13%	288,8	280,0
Driftsöverskott, Mkr	46,2	38,6	20%	184,3	176,7
Förvaltningsresultat, Mkr	27,3	22,8	20%	109,5	105,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	12,2	12,5	-2%	134,5	134,7
Värdeförändringar derivat, Mkr	-22,2	-17,4	-28%	-24,5	-19,7
Periodens totalresultat, Mkr	15,0	12,9	16%	173,5	171,4
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,21	0,18	17%	2,40	2,37
Eget kapital per aktie, kr	21,06	18,66	13%	21,06	20,85
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	23,59	20,22	17%	23,59	23,04
Fastighetsvärde, Mkr	4 366,4	3 838,3	14%	4 366,4	4 321,3
Uthyrbar yta, tkvm	241,1	219,2	10%	241,1	240,1
Hyresvärde, Mkr	315,6	277,8	14%	315,6	313,2
Uthyrningsgrad, %	94,1	92,5	2%	94,1	94,3

Januari–mars

Hyresintäkterna ökade för perioden med 13 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 20 procent. Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 20 procent. Totala orealiserade värdeförändringar uppgick till -10,0 Mkr (-4,9), som bestod av värdeförändringar på fastigheter om 12,2 Mkr (12,5) och värdeförändringar på derivat om -22,2 (-17,4) Mkr. Det gav sammantaget ett resultat för perioden om 15,0 Mkr (12,9) motsvarande ett resultat per aktie om 0,21 kronor (0,18).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Med anledning av effekterna av spridningen av Covid-19 har vi gjort analyser och genomgångar utifrån olika riskscenarion. Vi är ödmjuka och har respekt för de långsiktiga konsekvenserna som pandemin kan orsaka framöver. 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. Vi gör individuella bedömningar utifrån hyresreduktioner relaterat till det statliga stödet vilket innebär att om hyresvärden halverar hyran kommer staten, i efterskott via Länsstyrelsen, att ge ett stöd om hälften av den lämnade hyresreduktionen. Vi arbetar kontinuerligt med att analysera påverkan på den löpande verksamheten och i våra projekt. Vi har genomfört åtgärder för att minska smittspridningen, till exempel begränsat hanteringen av felanmälningar till akuta åtgärder och infört möjlighet för arbete från hemmet.
- Brinova genomförde en organisationsförstärkning. Stina Trimark utsågs till projektutvecklingschef, Martin Wallin utsågs till Regionchef Öst och Frida Carlsson till Regionchef Väst. Efter dessa förändringar består Brinovas ledningsgrupp av VD Per Johansson, Vvd Malin Rosén, Projektutvecklingschef Stina Trimark, Ekonomichef Caroline Holst, Regionchef Väst Frida Carlsson och Regionchef Öst Martin Wallin.
- Brinova tillträdde, i januari, fastigheten Landskrona Banér 8, med 16 bostadslägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 1,2 Mkr och förvärvades för 15,9 Mkr.
- Avtal om förvärv av två fastigheter i Skurup tecknades i mars. På fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 uppförs 65 bostadslägenheter med en bostadsyta om cirka 4 900 kvm. Fastigheterna förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under första kvartalet 2021.
- Avtal om försäljning av fastigheten Hörby Dybeck 4 tecknades i mars. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten säljs för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr. Frånträde sker den 1 juli 2020.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Brinova har, tillsammans med ett antal byggherrar, tilldelats markanvisning i Täppets bostadsområde i Åhus i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 48 hyreslägenheter.
- Som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll konverteras cirka 2 800 kvm kontorsytor till bostadslägenheter.
- Brinova har tagit fram ett koncept med Eksjöhus och uppför 57 attraktiva bostadslägenheter med hög standard inom befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby och Jämjö, alla orter belägna strax utanför Karlskrona.
- Nytt ramavtal har tecknats med Swedbank. Avtalet omfattar 200 Mkr och en kapitalbindningsperiod om cirka 3 år.
- Brinova genomförde en riktad nyemission av cirka 7,2 miljoner B-aktier och tillfördes 173,6 Mkr. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 2 maj 2019, och emissionen genomfördes till ett pris om 24 kronor per aktie.

Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

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 investeras i fortsatt värdetillväxt.

Stabil plattform i utmanande tider

Konsekvenserna av Covid-19 påverkar många verksamheter och ekonomin i stort. I dessa utmanande tider står Brinova på en stabil grund med en finansiell styrka som kan möta de utmaningar som vi kan ställas inför. Vi är ödmjuka och har respekt för de långsiktiga konsekvenserna som pandemin kan orsaka framöver. Vi är dock trygga i att våra tillgångar som består främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter är en trygg bas i oroliga tider. Under det första kvartalet kunde därför Brinova fortsatt förbättra sina nyckeltal. Hyresintäkterna ökade med 13 procent och driftsöverskott samt förvaltningsresultat ökade under perioden med 20 procent.

Ett ytterligare bevis på styrkan i vårt erbjudande såg vi i den riktade nyemission som genomfördes till en premie i april och som adderar nära 174 miljoner till vår förmåga att ta till vara på förvärvsmöjligheter.

Brinovas verksamhet ger stabila kassaflöden

85 procent av Brinovas fastighetsvärde består av de två tillgångsslagen hyresbostäder och samhällsfastigheter med stabila kassaflöden. Vi har en trygg bankfinansiering med goda långsiktiga relationer. I vår kundstock är andelen av hyresintäkterna från butiker och restauranger som vi bedömer kan komma att påverkas av den rådande situationen marginell.

Brinova har snabbt anpassat verksamheten utifrån utmaningar kopplat till Covid-19, och kunnat bibehålla kundservice, kundkontakt och uthyrningsarbete genom ett proaktivt arbete bland annat via våra digitala tjänster. Den hyresgäst-app som Brinova lanserade under hösten 2019 och som stor andel av våra hyresgäster har laddat ner är ett viktigt verktyg för snabb information och löpande uppdateringar. Samma sak gäller Brinovas intranät som alla medarbetare har nedladdat i sin telefon.

Strategiska affärer som stärker Brinova

Trots turbulens i vår omvärld har Brinova under första kvartalet genomfört tre strategiska affärer som ytterligare stärker koncernens konkurrenskraft.

Under kvartalet har vi glädjande nog kunnat förvärva ett kvalitativt centralt bostadsprojekt i Skurup som omfattar 65 attraktiva lägenheter med inflyttning mars 2021.

I perioden har också Brinovas enda fastighet i Hörby avyttrats. Fastigheten är kommersiell och utanför vår geografiska långsiktiga plan och passade därför inte inom ramen för vår affärsstrategi.

Vi har även tillträtt en bostadsfastighet med 16 lägenheter, Baner 8, i Landskrona, och kompletterat kvarteret, där vi redan äger två fastigheter, med ytterligare en attraktiv bostadsfastighet.

Framtidsorienterad projektutveckling

Under kvartalet påbörjades uthyrningsarbetet i vårt bostadsprojekt i Mariastaden i Helsingborg, där Brinova uppför 77 attraktiva lägenheter med hög standard.

Vi har påbörjat ett arbete med att konvertera 2 800 kvm kontorsytor till 30 lägenheter som en del i vår långsiktiga affärsstrategi.

Vi räknar med att kunna få en ny plan för vår fastighet Dannemannen i Eslöv, ett av de attraktivaste bostadsområdena i Eslöv, utställd innan sommaren. Planförslaget omfattar cirka 26 000 BTA bostäder.

Vi har haft inflyttning av 14 nya, attraktiva lägenheter med havsutsikt i ett av Karlskronas äldsta hus, det gamla hamnkontoret, där tidigare kontorsytor nu ställts om till bostäder.

Första etappen av 57 nyproducerade lägenheter i Karlskrona genomförs nu med 10 marklägenheter i ett samarbete med Eksjöhus. Övriga 47 lägenheter uppförs under året.

Brinovas omfattande projektlista kommer att kunna skapa en stor del av den tillväxt som ligger i vår affärsplan och ambitionen är att skicka in bygglov för cirka 200 lägenheter under året.

Fortsatt fokus på hållbarhetsarbetet

Brinovas fokus på ett brett hållbarhetsarbete fortsätter och vi håller ett fortsatt högt tempo i att investera i fjärrstyrning för alla våra värme- och ventilationssystem i syfte att få ner energiförbrukningen.

Som ett led i vårt samhällsengagemang kommer vi att erbjuda ungdomar mellan 15–19 år i vårt bostadsområde Berga i Eslöv sommararbete hos oss.

Under tredje kvartalet avser vi också presentera en uppdaterad hållbarhetspolicy.

Stabil efterfrågeutveckling

Trots en allmän turbulens och oro som följd av Covid-19-situationen ser vi fortsatt stark marknad inom bostäder och samhällsfastigheter med stor efterfrågan.

Brinova har en väl utmejslad affärsmodell som förser samhället med attraktiva bostäder och samhällsfastigheter som i sin tur skapar stabila kassaflöden som kan investeras i fortsatt värdetillväxt. Jag är övertygad om att vi kan fortsätta utveckla vår verksamhet och skapa värde åt våra intressenter 2020.

Helsingborg, 6 maj 2020
Per Johansson, VD

Trots utmanande tider förbättrade Brinova sina viktigaste nyckeltal.

Tre strategiska affärer genomfördes under kvartalet.

Brinovas aktiva arbete med projektutveckling fortsätter.

Fortsatt stark marknad för hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Hyresintäkter

I det första kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 13 procent till 74,8 Mkr (66,0). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 28,8 Mkr (27,8). En ökning med 1,0 Mkr på grund av förvärvade och tillträdda fastigheter. Driftsöverskottet för det första kvartalet ökade till 46,2 Mkr (38,6) vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 61,8 procent (58,5). 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 kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 27,3 Mkr (22,8). Förvaltningsresultatet förbättrades med 4,5 Mkr eller 20 procent som en effekt av det ökade driftsöverskottet.

Finansnetto

Finansnettot för det första kvartalet uppgick till –13,7 Mkr (-12,6). 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 ränteswappar, se sidan 6.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det första kvartalet uppgick till 12,2 Mkr (12,5) och kan hänföras bland annat till hyreshöjningar på bostadslägenheter, och färdigställda projekt. Värdeförändringen på räntederivaten för det första kvartalet uppgick till -22,2 Mkr (-17,4).

Skatt

Det första kvartalets skattekostnad uppgick till 2,3 Mkr (5,0). Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats då temporära skillnader förväntas utnyttjas. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under 2021 har beräknats enligt för det årets gällande skattesats 20,6 procent.

Totalresultat

Det första kvartalets totalresultat uppgick till 15,0 Mkr (12,9). Förbättrat driftsöverskott ökade resultatet trots att perioden belastades av värdeförändringar på derivat om -22,2 Mkr (-17,4). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

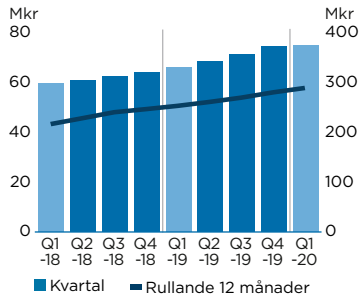
Närstående

I periodens resultat ingick inga närståendetransaktioner till närståendebolag som 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.

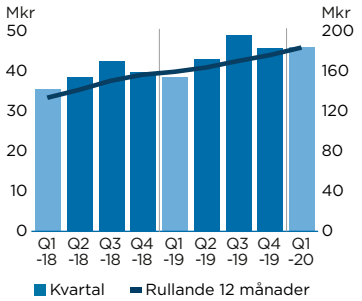
Segmentsrapportering

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

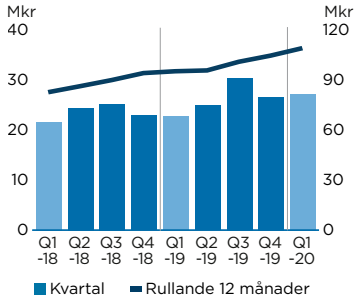
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 apr–2020 mar	2019 jan-dec
Hyresintäkter[1)]	74,8	66,0	288,8	280,0
Övriga intäkter	0,2	0,4	1,0	1,2
Fastighetskostnader	-28,8	-27,8	-105,5	-104,5
Driftsöverskott	**46,2**	**38,6**	**184,3**	**176,7**
Central administration	-5,2	-3,2	-19,9	-17,9
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-13,7	-12,6	-54,9	-53,8
Förvaltningsresultat	**27,3**	**22,8**	**109,5**	**105,0**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12,2	12,5	134,5	134,8
Värdeförändringar derivat	-22,2	-17,4	-24,5	-19,7
Resultat före skatt	**17,3**	**17,9**	**219,4**	**220,0**
Skatt	-2,3	-5,0	-45,9	-48,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**15,0**	**12,9**	**173,5**	**171,4**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**15,0**	**12,9**	**173,5**	**171,4**
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,2	0,2	2,4	2,4
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2020 utgör 3,8 Mkr (2,9) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncern-gemensamt		Summa	
Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2020 jan-mar	2019 jan-mar
Intäkter[1)]	52,1	51,5	22,7	14,5	0,2	0,4	75,0	66,4
Driftsöverskott	32,4	29,5	13,6	8,7	0,2	0,4	46,2	38,6
Förvaltningsresultat	24,3	21,8	10,4	6,4	-7,4	-5,4	27,3	22,8
Värdeförändringar fastigheter	10,6	1,4	1,6	11,1	0,0	0,0	12,2	12,5
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-22,2	-17,4	-22,2	-17,4
Resultat före skatt	34,9	23,1	12,0	17,6	-29,6	-22,8	17,3	17,9
Fastighetsvärde	3 190,1	2 955,9	1 176,3	882,4	0,0	0,0	4 366,4	3 838,3
Årets fastighetsförvärv	16,7	0,0	0,0	24,4	0,0	0,0	16,7	24,4
Övriga investeringar i fastigheter	8,1	13,6	8,1	28,6	0,0	0,0	16,2	42,2

1) Av intäkterna utgör 1,8 Mkr (1,6) respektive 2,0 Mkr (1,3) serviceintäkter från region väst respektive region öst.

Kvartalsöversikt

	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun
Hyresintäkter, Mkr	74,8	74,5	71,1	68,4	66,0	63,9	62,5	60,6
Driftsöverskott, Mkr	46,2	45,9	49,1	43,1	38,6	40,0	42,6	38,8
Överskottsgrad, %	61,8	61,6	69,1	63,0	58,5	62,6	68,2	64,0
Uthyrningsgrad, %	94,1	94,3	93,8	93,7	92,5	92,6	91,7	92,8
Förvaltningsresultat, Mkr	27,3	26,7	30,5	25,0	22,8	23,0	25,3	24,5
Periodens totalresultat, Mkr	15,0	86,4	44,1	28,0	12,9	32,0	39,9	24,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	12,2	44,5	43,0	34,7	12,5	25,4	16,5	6,5
Värdeförändringar derivat, Mkr	-22,2	39,9	-18,1	-24,1	-17,4	-8,4	6,7	-6,5
Avkastning på eget kapital, %	1,0	2,9	3,2	2,0	1,0	2,5	3,1	2,0
Soliditet, %	33,5	33,4	32,9	33,0	33,9	34,4	36,0	35,8
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,21	1,19	0,61	0,39	0,18	0,44	0,55	0,34
Eget kapital per aktie, kr	21,06	20,85	19,66	19,05	18,66	18,48	18,04	17,49
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	23,59	23,04	22,06	21,05	20,22	19,73	19,07	18,49

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden uppgick till 27,0 Mkr (16,4). Periodens kassaflöde uppgick till -22,9 Mkr (-1,6) och har främst påverkats av investeringar i förvaltningsfastigheter.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av perioden uppgick till 2 689,9 Mkr, jämfört med 2 695,7 vid årets ingång, uppdelat på lån från fem banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 år (2,4). Av den totala skulden är 7 procent (12) 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 perioden uppgick till 61,6 procent (62,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,0). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 1,9 procent (1,8). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Periodens värdeförändring på Brinovas innehav uppgick till -22,2 Mkr (-17,4) vilket innebär att undervärdet uppgick till 52,5 Mkr (30,3). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll. I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten 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. Inga nya lån har upptagits från och med årsskiftet och därför har inga utökade ställda säkerheter i form av pantbrev uttagits. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2019 års årsredovisning.

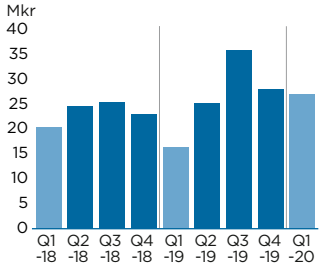
Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 523,0 Mkr, jämfört med 1 508,0 Mkr vid årets ingång, eller 21,1 kr per aktie (20,9). Soliditeten uppgick till 33,5 procent (33,4) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 79,7 Mkr (102,6).

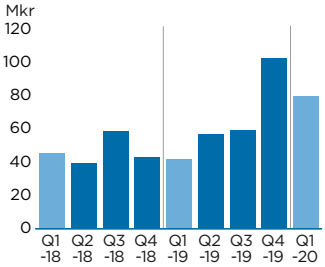
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**1 508,0**	**1 336,6**	**1 336,6**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	**1 508,0**	**1 336,6**	**1 336,6**
Periodens resultat	15,0	12,9	171,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	**1 523,0**	**1 349,5**	**1 508,0**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**1 523,0**	**1 349,5**	**1 508,0**

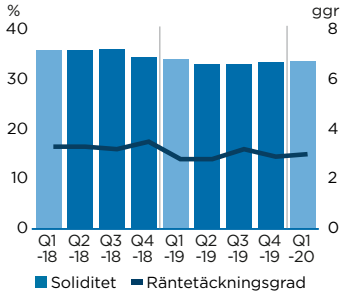
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



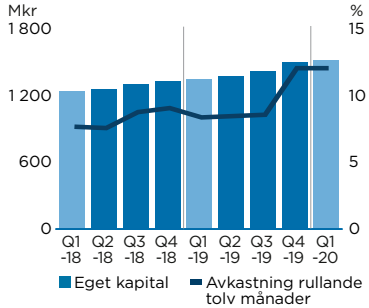
Likvida medel vid periodens slut



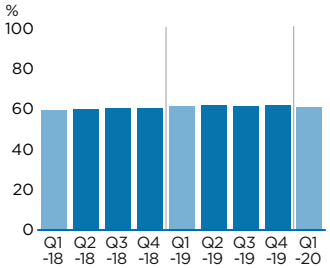
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	17,3	17,9	220,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10,4	5,0	-113,3
Betald skatt	-0,7	-6,5	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**27,0**	**16,4**	**105,3**
Förändring av rörelsefordringar	-5,4	-11,2	16,2
Förändring av rörelseskulder	-5,3	-19,2	-51,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**16,3**	**-14,0**	**69,8**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-16,6	-8,8	-97,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	2,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-16,2	-42,2	-145,1
Förvärv av inventarier	-0,2	0,0	-0,1
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	0,0	6,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-33,0**	**-51,0**	**-233,1**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	0,0	84,2	449,1
Amortering leasing	-0,4	0,0	-1,3
Amortering av låneskulder	-5,8	-20,8	-225,1
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	**-6,2**	**63,4**	**222,7**
Periodens kassaflöde	**-22,9**	**-1,6**	**59,4**
Likvida medel vid periodens början	**102,6**	**43,2**	**43,2**
Likvida medel vid periodens slut	**79,7**	**41,6**	**102,6**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 366,4	3 838,3	4 321,3
Inventarier	0,9	1,0	0,8
Nyttjanderättstillgångar	25,7	20,7	26,2
Uppskjuten skattefordran	21,5	21,1	18,3
Andra långfristiga fordringar	13,8	20,2	13,8
Summa anläggningstillgångar	**4 428,3**	**3 901,3**	**4 380,4**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	32,9	32,8	26,5
Likvida medel	79,7	41,6	102,6
Summa omsättningstillgångar	**112,6**	**74,4**	**129,1**
SUMMA TILLGÅNGAR	**4 540,9**	**3 975,7**	**4 509,5**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 523,0	1 349,5	1 508,0
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	151,9	105,7	146,3
Skulder till kreditinstitut	2 501,3	1 405,4	2 406,1
Derivatinstrument	52,5	28,1	30,3
Leasingskulder	24,6	19,2	24,9
Övriga långfristiga skulder	17,4	0,0	17,4
Summa långfristiga skulder	**2 747,7**	**1 558,4**	**2 625,0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	188,6	970,6	289,6
Leasingskulder	1,2	1,5	1,3
Övriga kortfristiga skulder	80,4	95,7	85,6
Summa kortfristiga skulder	**270,2**	**1 067,8**	**376,5**
Summa eget kapital och skulder	**4 540,9**	**3 975,7**	**4 509,5**

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
<1	218	168	50
1–2	498	498	0
2–3	2 046	2 024	22
Totalt	**2 762**	**2 690**	**72**

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
Totalt			**1 250,0**

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	1 440	2,9	54%
4-5	300	0,4	11%
5-6	100	0,0	4%
6-7	250	0,8	9%
7-8	200	1,3	7%
8-9	400	1,1	15%
Totalt	**2 690**	**1,9**	**100%**

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 4 366,4 Mkr (4 321,3) vid perioden utgång. Detta är en ökning med 45,1 Mkr sedan årsskiftet. Ökningen består av tillträdda förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med ett visst inslag av kommersiella fastigheter. Fastighetsinnehavet består av 85 fastigheter (84) med en total uthyrningsbar yta om 241 073 kvm (240 148) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av perioden uppgick till 315,6 Mkr (313,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 297,0 Mkr (295,3). Brinovas fokus ligger på att behålla nivån på uthyrningsgraden som uppgick till 94 procent (94).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Yta, tkvm
Väst	55	3 190	222	211	95	164
Öst	30	1 176	94	86	92	77
Summa	**85**	**4 366**	**316**	**297**	**94**	**241**

Bokfört värde per fastighetstyp	Mkr	%
Samhällsfastigheter	1 968	45
Bostäder	1 717	39
Kommersiellt	681	16
Summa	**4 366**	**100**

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	4 321,3
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	16,7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	16,2
Försäljningar	0,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	12,2
Summa	**4 366,4**

Förändringar i fastighetsbeståndet

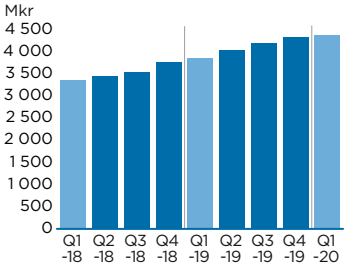
Förvärv

Brinova tillträdde i januari fastigheten Landskrona Banér 8, med 16 bostadslägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 1,2 Mkr och förvärvades för 15,9 Mkr.

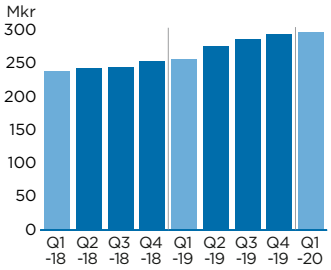
Avtal om förvärv av två fastigheter i Skurup tecknades i mars. På fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 uppförs 65 bostadslägenheter med en bostadsyta om cirka 4 900 kvm. Fastigheterna förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under första kvartalet 2021.

Avtal om försäljning av fastigheten Hörby Dybeck 4 tecknades i mars. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten säljs för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr. Frånträde sker den 1 juli 2020.

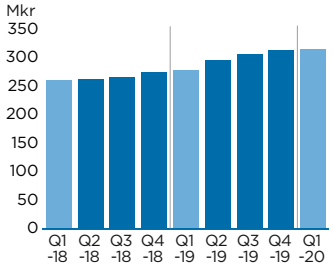
Fastighetsbestånd



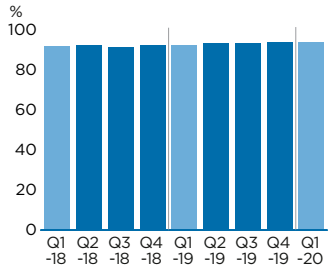
Kontrakterad hyra



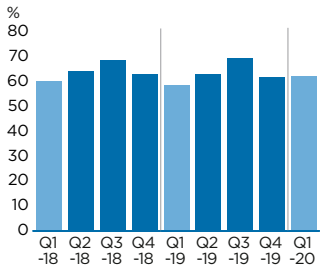
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Investeringar
Under första kvartalet 2020 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 16,2 Mkr jämfört med 42,2 Mkr samma period 2019, varav större delen avser byggnation av en ny förskola i Trelleborg samt konvertering av kontorsytor till lägenheter i Karlskrona och Landskrona.

Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det första kvartalet uppgick till 12,2 Mkr (12,5) på grund av effekter av hyreshöjningar och färdigställda projekt.

Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Banér 8	Landskrona	Bostäder	20-01-31	1 088	16	1
Summa				**1 088**	**16**	**1**

Förvärv, ej tillträdda

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde,Mkr
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	20-07-01	5 500	205	11
Passaren 1 och Pennan 1	Skurup	Bostäder	21-03-31	4 872	150	8
Summa				**10 372**	**355**	**19**

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.

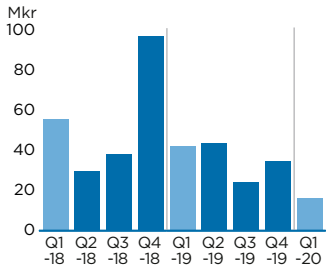
Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2019.

Hammar 9:198, Kristianstad.
Här har Brinova i en parkliknande miljö uppfört två punkthus med totalt 60 lägenheter. Lägenheterna varierar i storlek, 1 rum och kök upp till 3 rum och kök. Lägenheterna stod inflyttningsklara hösten 2019. Som en del i Brinovas miljöarbete har bolaget investerat i solcellsanläggningar i området som kommer att tillföra 27 000 kWh per år och 10 laddstolpar för laddning av elbilar.

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.

Investeringar



Projektportföljen

Totalt beslutade och pågående investeringar uppgick per 31 mars 2020 till 143,8 Mkr, varav 92,2 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

I Trelleborg genomför Brinova tillsammans med kommunen 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.

I Jämjö, Västra Nättraby och i Rödeby i närheten av Karlskrona kommer Brinova tillsammans med Eksjöhus uppföra 57 klimatsmarta lägenheter med inflyttning 2021.

I Malmö, intill Oxie centrum, kommer Brinova att inom fastigheten Oxievång 7, uppföra 42 lägenheter, under etapp 1, samt ytor för samhällsservice, med inflyttning 2022.

I Kristianstad har projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 och 6 startats. Första etappen innehåller en förskola samt att bygglov har skickats in för bostäder.

Projekt i inledande fas består bland annat av två planprocesser i Eslöv med ambitionen att kunna addera på ytterligare förtätning och produktion av bostäder och samhällsservice.

Klara projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Lindblad 24	Karlskrona	700	12	Bostäder	2020
Summa		**700**	**12**		

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Sadeln 2	Trelleborg	1 340	0	Förskola	2020
Jämjö 6:5 mfl etapp 1	Karlskrona	700	10	Bostäder	2020
Jämjö 6:5 mfl etapp 2	Karlskrona	700	10	Bostäder	2020
Västa Nättraby 10:87	Karlskrona	840	12	Bostäder	2021
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2021
Bajonetten 3	Kristianstad	1 200	0	Livsmedel	2021
Bajonetten 6	Kristianstad	2 100	0	Förskola	2021
Saxen 11	Kristianstad	644	9	Bostäder	2021
Karl XV 17	Landskrona	463	8	Bostäder	2020
Oxievång 7, Etapp 1	Malmö	3 400	42	Bostäder	2022
Summa		**12 827**	**115**		

Framtida projektmöjligheter

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Dockan 10 & 11	Karlskrona	1 500	0	Garage	2021
Banér 11	Landskrona	495	9	Bostäder	2021
Bajonetten 3 etapp 1	Kristianstad	6 000	100	Bostäder	2022
Bajonetten 3 etapp 2	Kristianstad	6 000	100	Bostäder	2024
Oxievång 2, 3, 6	Malmö	2 226	28	Bostäder	2023
Getramsen 1, Kamomillen 1	Åhus	2 624	48	Bostäder	2021
Diverse fastigheter	Eslöv	32 500	500	Bostäder	2022-2026
Diverse fastigheter	Övriga orter	4 000	61	Äldreboende, Bostäder	2022-2023
	Summa	**55 345**	**846**		

Gasverket 18, Brinova Arena Karlskrona.
Den centralt placerade byggnaden, som Brinova byggt med hållbarhet i fokus, ligger i anslutning till skärgården där den arkitektritade arenan genom sin moderna form smakfullt kontrasterar Karlskronas världsarvsskyddade delar. Brinova Arena Karlskrona är vid sidan av sina möjligheter för skolidrott och sportevenemang också en viktig del i utvecklingen av stadens centrum och dess attraktion för såväl professionella möten som underhållning.

Väsentliga händelser

Första kvartalet

Brinova genomförde en organisationsförstärkning. Stina Trimark utsågs till projektutvecklingschef i Brinova, Martin Wallin utsågs till Regionchef Öst och Frida Carlsson till Regionchef Väst. Efter dessa förändringar består Brinovas ledningsgrupp av VD Per Johansson, Vvd Malin Rosén, Projektutvecklingschef Stina Trimark, Ekonomichef Caroline Holst, Regionchef Väst Frida Carlsson och Regionchef Öst Martin Wallin.

Brinova tillträdde i januari fastigheten Landskrona Banér 8, med 16 bostadslägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 1,2 Mkr och förvärvades för 15,9 Mkr.

Banér 8, Landskrona.
Under första kvartalet tillträdde Brinova en bostadsfastighet med 16 lägenheter, Banér 8, i Landskrona och kompletterade kvarteret med ytterligare en attraktiv bostadsfastighet.

Avtal om försäljning av fastigheten Hörby Dybeck 4 tecknades i mars. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten säljs för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr. Frånträde sker den 1 juli 2020.

Avtal om förvärv av två fastigheter i Skurup tecknades i mars. På fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 uppförs 65 bostadslägenheter med en bostadsyta om cirka 4 900 kvm. Fastigheterna förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under första kvartalet 2021.

Passaren 1 och Pennan 1, Skurup.
Under kvartalet förvärvade Brinova ett kvalitativt centralt bostadsprojekt i Skurup som omfattar 65 attraktiva lägenheter med inflyttning mars 2021.

Händelser efter periodens utgång

Brinova har, tillsammans med ett antal byggherrar, tilldelats markanvisning i Täppets bostadsområde i Åhus i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 48 hyreslägenheter.

Som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll konverteras cirka 2 800 kvm kontorsytor i Karlskrona, Eslöv, Kristianstad och Landskrona till bostadslägenheter.

Brinova har tagit fram ett koncept med Eksjöhus och uppför 57 attraktiva bostadslägenheter med hög standard inom befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby och Jämjö, alla orter belägna strax utanför Karlskrona.

Nytt ramavtal har tecknats med Swedbank. Avtalet omfattar 200 Mkr och en kapitalbindningsperiod om cirka 3 år.

Brinova genomför en riktad nyemission av cirka 7,2 miljoner B-aktier och tillförs 173,6 Mkr. Nyemissionen genomförs med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 2 maj 2019, och emissionen genomförs till ett pris om 24 kronor per aktie.

Bajonetten 3, 5 och 6, Kristianstad.
Brinova har i Kristianstad 2019 förvärvat de tre centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 5 och 6 som hyser 32 attraktiva bostäder och en livsmedelsbutik samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Fastigheterna är primärt att betrakta som ett projekt där Brinova ges stora möjligheter att utveckla hela kvarteret. Förutom en ny förskola räknar Brinova med att i kvarteret producera cirka 200 bostäder.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-dec
Nettoomsättning	10,8	6,7	37,2
Rörelsens kostnader	-16,6	-10,7	-60,0
Rörelseresultat	**-5,8**	**-4,0**	**-22,8**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	0,0	108,8
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5,4	4,2	30,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7,9	-7,4	-36,1
Värdeförändringar derivat	-19,0	-17,4	-25,6
Resultat efter finansiella poster	**-27,3**	**-24,6**	**54,7**
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	63,6
Resultat före skatt	**-27,3**	**-24,6**	**118,3**
Skatt på periodens resultat	4,3	4,4	-2,1
Periodens resultat och periodens total resultat	**-23,0**	**-20,2**	**116,2**

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	147,4	135,0	145,7
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,0	0,8
Långfristiga fordringar på koncernföretag	955,4	705,4	854,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	848,0	854,0	843,6
Summa anläggningstillgångar	**1 951,7**	**1 695,4**	**1 844,4**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	597,6	444,4	626,4
Kortfristiga fordringar	10,9	13,1	11,4
Kassa och bank	79,1	40,2	99,7
Summa omsättningstillgångar	**687,6**	**497,7**	**737,5**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 639,3**	**2 193,1**	**2 581,9**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	289,3	289,3	289,3
Fritt eget kapital	792,9	679,5	815,9
Summa eget kapital	**1 082,2**	**968,8**	**1 105,2**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 077,0	705,2	975,8
Övriga långfristiga skulder	56,3	28,1	37,3
Summa långfristiga skulder	**1 133,3**	**733,3**	**1 013,1**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	415,1	351,6	448,8
Skulder till kreditinstitut	0,0	125,2	0,0
Övriga kortfristiga skulder	8,7	14,2	14,8
Summa kortfristiga skulder	**423,8**	**491,0**	**463,6**
Summa eget kapital och skulder	**2 639,3**	**2 193,1**	**2 581,9**

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Small Cap Stockholm i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 mars 2020 var 22,70 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 december 2019 som var 31,60 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 28,1 procent.

Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 24,8 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med 18,4 procent. Under det första kvartalet har Brinovaaktien som högst noterats i 34,90 kronor den 21 februari och som lägst 18,25 kronor den 18 mars.

Per den 31 mars hade Brinova 2 653 aktieägare (2 390[1)]) 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.

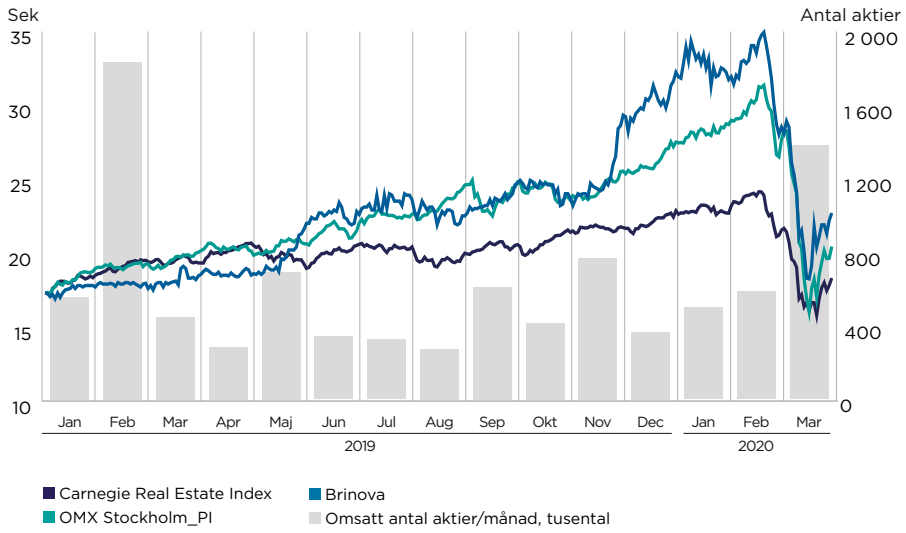
Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen, att ingen utdelning ska lämnas för 2019. 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.

1) Föregående kvartal.

Ägarstruktur 2020-03-31 **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	3,2	1,0
SEB Nanocap		1 408	1,9	0,6
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB		1 100	1,5	0,4
TASS AB		1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare		17 918	24,8	7,3
Summa	**19 200**	**53 113**	**100,0**	**100,0**

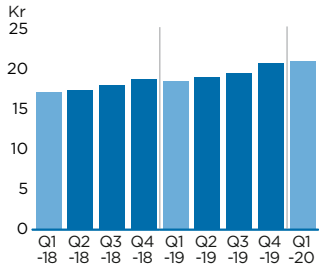
Kursutveckling



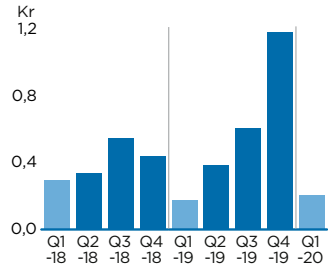
Aktieinformation

Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

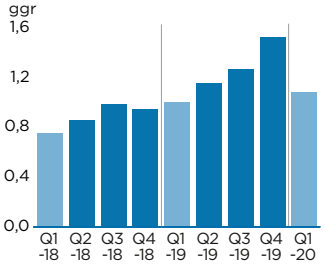
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



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 2019 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.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktigt i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter.

Brinova ska 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 33 personer jämfört med 32 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 inkomstskatten 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 2019.

Soldaten 14, Lund.
Ett LSS-boende i Lund byggt 2016. Fastigheten är fullt uthyrd till Lunds kommun.

Ändrad redovisningsprincip

Från och med 1 januari 2020 har Brinova ändrat redovisningsprincip avseende aktivering av låneutgifter i enlighet med IAS 23. Brinova har inte tidigare aktiverat låneutgifter hänförliga till inköp, uppförande eller tillverkning av kvalificerade tillgångar som värderas till verkligt värde i enlighet med undantagsreglerna i standarden. Kvalificerade tillgångar är sådana som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsett användning eller försäljning vilket i koncernen avser projektfastigheter. I och med att projektfastigheterna i koncernen har ökat bedöms det ge en mer rättvisande bild av investeringen om låneutgifter aktiveras i anskaffningsvärdet. Koncernen räknar inte om jämförelsesiffror eftersom låneutgifter för projektfastigheter inte har uppgått till väsentliga belopp tidigare år.

I moderbolaget kostnadsförs låneutgifter i den period de uppkommer.

Övriga redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2019.

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

Årsstämma	6 maj 2020
Delårsrapport januari-juni	13 juli 2020
Delårsrapport januari-september	11 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	25 februari 2021

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	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 apr-2020 mar	2019 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hyresintäkter, Mkr	74,8	66,0	288,8	280,0	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	46,2	38,6	184,3	176,7	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	315,6	277,8	315,6	313,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Uthyrningsgrad, %	94,1	92,5	94,1	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	61,8	58,5	63,8	63,1	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	61,6	61,9	61,6	62,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	241,1	219,2	241,1	240,1	
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	1,0	1,0	12,1	12,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	1,2	1,2	6,5	7,0	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	3,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,1	1,9	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,3	2,9	3,3	3,4	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,2	1,9	2,2	2,4	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,5	33,9	33,5	33,4	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	27,3	22,8	109,5	105,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	17,3	17,9	219,4	220,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	15,0	12,9	173,5	171,4	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	4 540,9	3 957,7	4 540,9	4 509,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1]					
Eget kapital per aktie, kr	21,1	18,7	21,1	20,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	23,6	20,2	23,6	23,0	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	0,2	2,4	2,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	0,3	1,5	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

1) Någon utspädningseffekt 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:

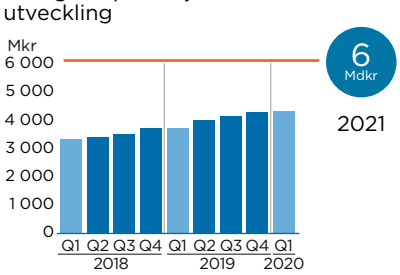
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6 Mdkr före utgången av 2021
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent

	Hän-visning	2020 jan-mar	2019 jan-mar	2019 apr-2020 mar	2019 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 366,4	3 838,3	4 366,4	4 321,3
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	17,3	17,9	219,4	220,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	13,7	12,6	54,9	53,8
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	10,0	4,9	-110,0	-115,0
Justerat resultat före skatt, Mkr		*41,0*	*35,4*	*164,3*	*158,8*
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,0	2,8	3,0	3,0
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	15,0	12,9	173,5	171,4
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 515,5	1 343,1	1 436,3	1 422,3
Avkastning på eget kapital, %		1,0	1,0	12,1	12,1
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	1 523,0	1 349,5	1 523,0	1 508,0
Balansomslutning, Mkr	BR	4 540,9	3 975,7	4 540,9	4 509,5
Soliditet, %		33,5	33,9	33,5	33,4
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 689,9	2 376,0	2 689,9	2 695,7
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 366,4	3 838,3	4 366,4	4 321,3
Belåningsgrad, %		61,6	61,9	61,6	62,4
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	17,3	17,9	219,4	220,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	13,7	12,6	54,9	53,8
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	22,2	17,4	24,5	19,7
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	4 525,2	3 931,0	4 258,3	4 197,9
Avkastning på totalt kapital, %		1,2	1,2	6,5	7,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	1 523,0	1 349,5	1 523,0	1 508,0
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-21,5	-21,1	-21,5	-18,3
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	52,5	28,1	52,5	30,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	151,9	105,7	151,9	146,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr		*1 705,9*	*1 462,2*	*1 705,9*	*1 666,3*
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		72,3	72,3	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		23,6	20,2	23,6	23,0

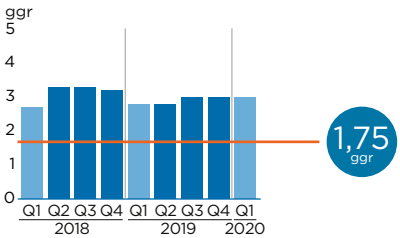
Finansiella mål

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.

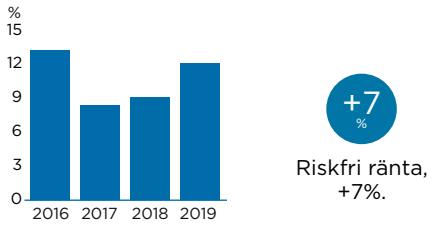
Fastighetsportföljens utveckling



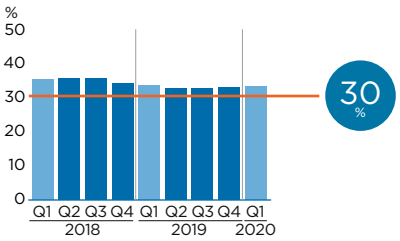
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Soliditet



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 6 maj 2020

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. 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 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

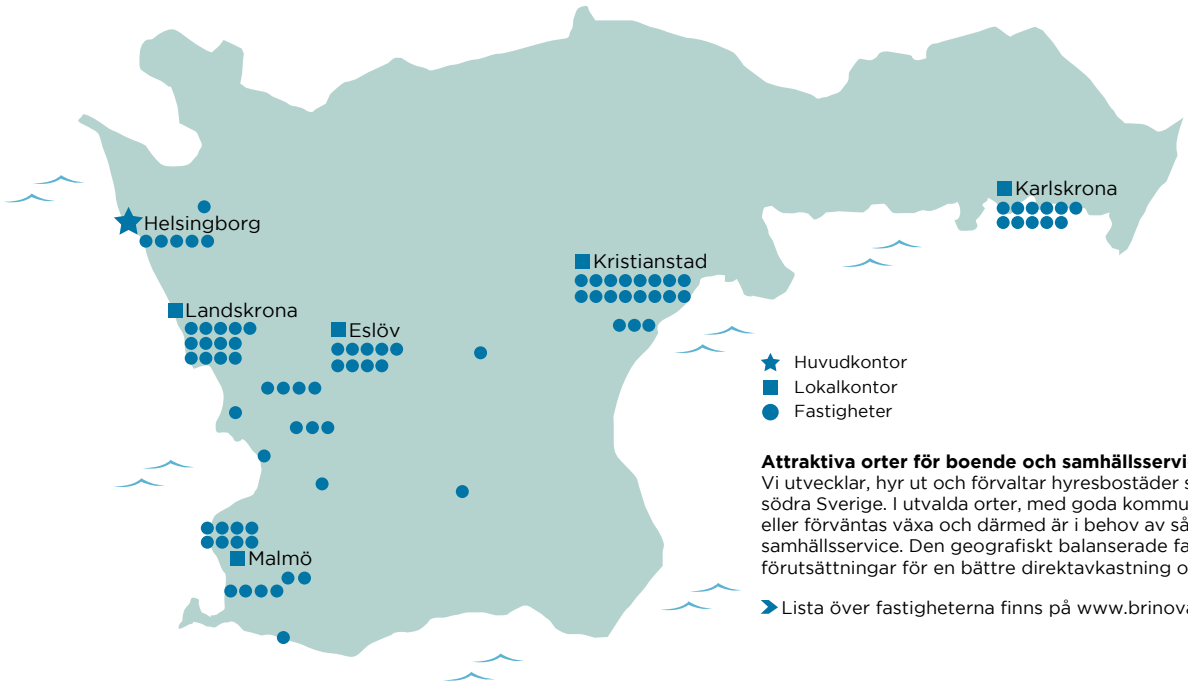
Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat. På så sätt kan de som bor i våra hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr våra lokaler attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala 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. 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 cirka 4,4 miljarder. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om cirka 24 kronor per aktie.



Attraktiva orter för boende och samhällsservice
Vi utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige. I utvalda orter, med goda kommunikationer, som 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

Förtätning och levande kva

Brinova har sedan starten en lika enkel som tydlig affärsmodell där fokus ligger på hyresbostäder och samhällsfastigheter. Det är två tillgångsslag som båda är mycket stabila och genererar starka kassaflöden.

Var och en för sig är hyresbostäder och samhällsfastigheter intressanta tillgångar men i kombination skapas värden som gynnar alla intressenter och skapar värden för fortsatt tillväxt. De två fastighetstyperna fungerar som kommunicerande kärl. Där behovet är stort av nya bostäder behövs också samhällsfastigheter för skolor och omsorg. Växande orter, som de som Brinova identifierat som prioriterade, har idag stora behov av att erbjuda både boende och samhällsservice.

Påfågeln 1, Vellinge.

arter skapar värde

Med byggrätter i anslutning till samhällsfastigheter och goda möjligheter till förtätning kan Brinova projektutveckla och expandera. Fördelarna är många. Det ger ofta de bästa möjligheterna att optimera såväl bostadsytor som lokallösningar för nya och befintliga hyresgäster. Dessutom ger det miljömässiga fördelar, vilket är avgörande i Brinovas hållbarhetsarbete. Med kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter skapas mer levande och trygga kvarter. Inte minst är egen aktiv projektutveckling det mest kostnadseffektiva sättet för Brinova att växa där nyproducerade fastigheter ger låga kostnader som ger en hög överskottsgrad.

Värdeskapande förtätning i Vellinge
Befolkningen i pendlarkommunen Vellinge har ökat 40 år i rad, och uppgår nu till drygt 36 000 invånare. 2030 förväntas den ha ökat med ytterligare 28 procent.

I Vellinge, som är en av Brinovas prioriterade orter, förvaltar bolaget drygt 8 000 kvadratmeter yta primärt för olika typer av samhällsservice. I portföljen ingår fastigheten Påfågeln 1 med ett äldreboende om 54 lägenheter som tillträddes 2017. Därefter har Brinova som ett förtätningsprojekt uppfört 10 attraktiva hyreslägenheter.

Trehörningen 15, Kävlinge.

Boendet, med ett 15-årigt hyresavtal, är byggt och anpassat för att fungera både som korttidsboende, demensboende och äldreboende. Hyresgästen ansvarar för allt inre underhåll, yttre skötsel, sophantering och el. Anläggningen har tre våningsplan med nio lägenheter i varje enhet. Totalt 4.000 kvm med 54 lägenheter. Det är ett modernt och trivsamt boende med ljusa lägenheter och trevliga gemensamma ytor. Boendet har inriktningen Sport & Spa vilket innebär att välbefinnande och hälsa står i fokus.

Genom den förtätning som Brinova initierade har dessutom ett hyresbostadshus som stod klar i maj 2019, kunnat uppföras. Fastigheten består av ett 3 våningshus med totalt 10 lägenheter som är fördelade på mellan 1 till 3 rum och kök. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats och till de översta lägenheterna finns takterrasser. Interiören är tilltalande och samtliga lägenheter har diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare. Gemensamt miljörum finns på innergården och en p-plats till varje lägenhet ingår i hyran.

Med sitt centrala läge i Vellinge och med närhet till kommunikation, idrottsplats och affärer är Påfågeln 1 ett utmärkt exempel på hur Brinova skapar värde genom förtätning och kombination av tillgångsslag.

Piggvaren 4, Eslöv.

Levande kvarter i Eslöv och Kävlinge
Trehörningen i Kävlinge och Dannemannen i Eslöv är två andra goda exempel på att kombinationen bostäder och samhällsfastigheter skapar värde och levande kvarter.

Kävlinge är strategiskt beläget nära städer som Malmö, Lund, Landskrona och Helsingborg. Här förvaltar Brinova drygt 8 000 kvadratmeter fördelat på cirka 85 hyresbostäder samt ett LSS-boende och en skola. Den största fastigheten är Trehörningen 15 som består av två centralt placerade bostadshus belägna nära järnvägsstationen och all annan service. Storleken på fastighetens 46 lägenheter varierar mellan två, tre eller fyra rum och kök.

Som en egen byggnad finns inom fastigheten dessutom ett LSS-boende om cirka 540 kvadratmeter med sex lägenheter väl utrustade för sitt ändamål och med en hög standard.

Kävlinge har på ett enkelt och kapitaleffektivt sätt fått tillgång till en betydande ökning av antalet bostäder åt den växande befolkningen, samtidigt som fler av kommunens invånare fått ett anpassat boende.

Brinova är sedan 2017 representerade med eget enhetskontor i Eslöv, en historisk kommunikationsknutpunkt som ligger nära Lunds forskningscentra. Den totala uthyrbara ytan uppgår för närvarande till cirka 58 000 kvadratmeter. Varav drygt 13 000 kvadratmeter utgör lokaler för vård och skola. Bland annat har Brinova 57 bostäder för särskilt boende i kvarteret Piggvaren 4 och 39 bostäder i Gjutaren 15 samt drygt 7 000 kvadratmeter lokaler för service av olika slag. Resterande cirka 38 000 kvadratmeter utgör bostäder primärt belägna i kvarteret Piggvaren 4. Piggvaren liksom Dannemannen är också två av Brinovas större utvecklingsprojekt där Brinova tillsammans med kommunen arbetar med detaljplaner för att bygga ytterligare 350–500 hyresbostäder.

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar 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 241 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 4,4 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