

**Karlskrona Arena** är Brinovas hittills största projekt. En idrotts- och eventarena för upp till 3 000 personer. Byggnaden, som ska stå klar sommaren 2019, tog en mer konkret form i början på mars då takstolarna restes och lokalerna kom under tak. Ett 25-årigt hyresavtal är tecknat med Karlskrona kommun.

 **Brinova**  
Lokala värden

**Q1**  
**2018**



## Bättre överskottsgrad driver förvaltningsresultatet

//////

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 18 försorg, för offentliggörande den 2 maj 2018.

# Bättre överskottsgrad driver förvaltningsresultatet

## Januari-mars

- Hyresintäkterna ökade med 29 procent till 59,4 Mkr (45,9) som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.
- Driftsöverskottet ökade som ett resultat av de ökade hyresintäkterna och arbetet i den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar, med 39 procent till 35,7 Mkr (25,7).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 21,7 Mkr (16,5) som en följd av det förbättrade driftsöverskottet.
- Periodens resultat uppgick till 20,4 Mkr (26,4), motsvarande ett resultat per aktie om 0,28 kronor (0,37).
- Realiserade värdeförändringar på långfristiga fordringar uppgår till -3,1 Mkr (0,0), och avser försäljning av ett bolag innehållande bostadsrättsandelar.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 9,9 Mkr (17,5).
- Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med -1,9 Mkr (-0,2).
- Fastighetsportföljens värde ökade med 7 procent till 3 348,7 Mkr (3 136,6).

## Väsentliga händelser under första kvartalet

- Förvärv av tre fastigheter och en tomträtt i Malmö med en uthyrbar yta om cirka 4 000 kvm för vård- och förskoleverksamhet, till ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr.
- Förvärv av fyra fastigheter i Karlskrona med en uthyrbar yta om cirka 2 500 kvm med LSS boende, förskola samt bostäder till ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr.

## Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Inga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

► Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-mar 2017, och för balansposter per 31 december 2017.

Uthyrbar yta

**211** tkvm

Hyresvärde

**260** Mkr

Uthyrningsgrad

**92,2** %

Överskottsgrad

**60,1** %

| Koncernen i siffror                              | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017 apr-<br>2018 mar | 2017<br>Jan-dec |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Fastighetsvärde, Mkr                             | 3 348,7         | 2 526,8         | 3 348,7               | 3 136,6         |
| Hyresintäkter, Mkr                               | 59,4            | 45,9            | 216,4                 | 202,9           |
| Driftsöverskott, Mkr                             | 35,7            | 25,7            | 134,0                 | 124,0           |
| Överskottsgrad, %                                | 60,1            | 56,0            | 61,9                  | 61,1            |
| Uthyrningsgrad, %                                | 92,2            | 89,8            | 92,2                  | 92,1            |
| Förvaltningsresultat, Mkr                        | 21,7            | 16,5            | 83,0                  | 77,8            |
| Periodens totalresultat, Mkr                     | 20,4            | 26,4            | 92,3                  | 98,3            |
| Avkastning på eget kapital, %                    | 1,7             | 2,3             | 7,7                   | 8,4             |
| Soliditet, %                                     | 35,7            | 41,4            | 35,7                  | 37,2            |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | 0,3             | 0,4             | 1,3                   | 1,4             |
| Eget kapital per aktie, kr                       | 17,2            | 15,9            | 17,2                  | 16,9            |

# Kapacitet och ambitioner för fortsatt lönsam tillväxt

Vi fortsätter vår tillväxtresa. Jämfört med det första kvartalet 2017 har vi ökat vår totala yta med cirka 15 procent till nästan 211 000 kvadratmeter. Fastighetsvärdet uppgår nu till drygt 3,3 Mdkr. Det innebär att vi snart nått nu gällande tillväxtmål, ett fastighetsvärde om 4 Mdkr vid utgången av 2018. Vi växer också lönsamt. Förvaltningsresultatet under kvartalet ökade med cirka 32 procent. Överskottsgraden uppgick till 60,1 procent, trots ett kallt kvartal med höga uppvärmningskostnader. Energieffektiviseringar är för oss inte bara en fråga om lönsamhet. Lika viktigt är det för vårt verksamhetsansvar och inom ramen för vårt hållbarhetsarbete. Vi börjar närma oss vårt mål: att reducera vår energiförbrukning med 20 procent före utgången av 2019. Andra aktiviteter är till exempel vår aktivitetspark i Bergaområdet i Eslöv som ska invigas den 28 juni. Det ökar områdets attraktivitet samtidigt som det skapar goda förutsättningar för alla som bor i området att röra på sig.

## Hög aktivitet med flera tillväxtinitiativ

Vi förvärvade redan 2017 cirka 4 500 kvadratmeter bostäder i Kävlinge som vi tillträder först i maj respektive oktober. De har därmed inte någon påverkan på kvartalets utfall. Först i samband med tillträdet kommer vi att se effekterna av dessa förvärv. Under kvartalet har vi förvärvat sammanlagt 6 500 kvadratmeter samhällsfastigheter attraktivt belägna på våra utvalda orter Malmö och Karlskrona. Alla fastigheter utom en tillträdde i slutet på januari och början på mars och ingår bara delvis i kvartalets resultat.

Förvärv är för oss ett återkommande och snabbt sätt att stärka våra positioner på utvalda orter. Prioriterat är emellertid egen projektutveckling. Vi såg i kvartalet hur till exempel Arenan i Karlskrona började ta form, när vi i mars reste takstolarna. I kvartalet har vi också tagit de första spadtageten i utvecklingen av kvarteret Hammar i Kristianstad, där vi i en parkliknande miljö uppför två punkthus med totalt 60 lägenheter som kommer att stå klara för inflyttning med början hösten 2019. Vi är också igång med nyproduktion av 10 lägenheter i Vellinge som kunnat påbörjas efter en förtätning av en befintlig fastighet. Dessutom har vi börjat ett arbete med att hitta bra former att förtäta fastigheten Dannemannen i Eslöv med bostäder, där vi räknar med att kunna bygga bostäder i ett attraktivt område. Brinova har utöver detta, byggrätter för ytterligare cirka 200 lägenheter primärt belägna i Malmö, Eslöv och Karlskrona. Till dessa tillväxinitiativ kommer de nya förvaltningsfastigheter och inte minst utvecklingsprojekt som vi löpande identifierar och förvärvar efter en noggrann utvärdering. I det arbetet är våra lokala förvaltningskontor viktiga.

## Fortsatt stabilt gott marknadsläge

Det råder en hög efterfrågan på hyresrätter. Vi ser också stora behov inom samhällssektorn på alla de orter där vi är verksamma. Boverket bedömer att det behövs byggas 80 000 lägenheter per år fram till 2025. Mycket av det som byggs idag, även om pendeln tenderar att svänga, är bostadsrätter i de högre prissegmenten, vilket ytterligare ökar behovet av prisvärda hyresrätter. Våra bostäder lokaliserade till attraktiva orter i storstadsregionerna är ett prisvärt alternativ mot innerstadens dyrare bostadsrätter. I takt med att de orter vi verkar i växer ökar också behovet av lokaler för den service som medborgarna kräver. Det är i sammanhanget också vårt att påpeka att även det som vi i vår rapportering kallar kommersiella lokaler i stor utsträckning används för den lokala service som invånarna behöver. Allt sammantaget innebär det att vi idag har en attraktiv fastighetsportfölj med stabila avtal i en bra och attraktiv region. En portfölj med väldigt låga risker.

Vår strategi med fokus på bostäder på utvalda växande orter ligger därför fast. Vi håller dock på att uppdatera och förfina vår affärsplan för 2019-2021. Vårt arbete med att byta till börsens huvudlista Nasdaq Stockholm, fortskrider enligt plan. Så vi ser fram emot ett fortsatt intensivt och spännande år med fortsatt lönsam tillväxt, för vilket vi har såväl ambitioner som kapacitet.

Helsingborg i maj 2018  
Per Johansson, VD



Vi har snart nått nu gällande tillväxtmål, ett fastighetsvärde om 4 Mdkr vid utgången av 2018.

En markant förbättrad överskottsgrad uppgående till 60,1 procent.

Att genom förtätning arbeta fram fler bostadsbyggrätter är också en fortsatt prioritering för oss.

Energieffektiviseringar är för oss inte bara en fråga om lönsamhet. Lika viktigt är det för vårt verksamhetsansvar och inom ramen för vårt hållbarhetsarbete.

# Intäkter och resultat

## Hyresintäkter

I det första kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 29 procent till 59,4 (45,9). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

## Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 24,3 Mkr (21,1). Fastighetskostnaderna ökade med 3,2 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter samt på grund av ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Driftsöverskottet för kvartalet ökade till 35,7 Mkr (25,7) vilket ger en överskottsgrad om 60,1 procent (56,0). Brinova uppnår därmed målet att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent.

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 kvartalet uppgick till 21,7 Mkr (16,5). Förvaltningsresultatet förbättrades med 5,2 Mkr eller 32 procent som en effekt av bolagets tillväxt.

### Finansnetto

Finansnettot för kvartalet uppgick till -8,2 Mkr (-5,7), 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.

### Realiserade värdeförändringar

Realiserad värdeförändring på långfristiga fordringar uppgår till -3,1 Mkr (0,0) och avser resultat av försäljning av ett bolag innehållande bostadsrättsandelar.

### Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för kvartalet uppgår till 9,9 Mkr (17,5) och kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt.

## Totalresultat

Kvartalets totalresultat uppgick till 20,4 Mkr (26,4). Ett lägre resultat jämfört med samma kvartal föregående år som är en effekt av lägre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och resultat av försäljningen av bolaget med bostadsrättsandelar.

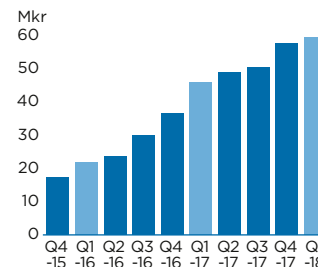
## Närstående

I periodens resultat ingår närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,2 Mkr (0,2). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 5,4 Mkr (1,7). Ovanstående närståendebolag utgör alla ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och andra ledande befattningshavare har sedvanliga ersättningar utgått.

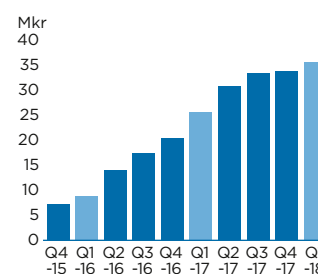
## Segmentsrapportering

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

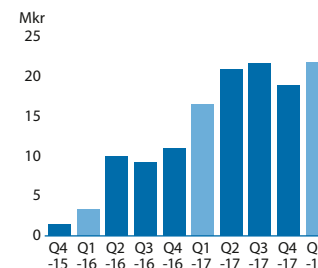
### Hyresintäkter



### Driftsöverskott



### Förvaltningsresultat



## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

|                                                                         | 2018<br>Jan-mar | 2017<br>Jan-mar | 2017 apr-<br>2018 mar | 2017<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| Hysesintäkter <sup>1)</sup>                                             | 59,4            | 45,9            | 216,4                 | 202,9           |
| Övriga intäkter                                                         | 0,6             | 0,9             | 0,8                   | 1,1             |
| Fastighetskostnader                                                     | -24,3           | -21,1           | -83,2                 | -80,0           |
| <b>Driftsöverskott</b>                                                  | <b>35,7</b>     | <b>25,7</b>     | <b>134,0</b>          | <b>124,0</b>    |
| Central administration                                                  | -5,8            | -3,5            | -19,5                 | -17,2           |
| Finansiella intäkter                                                    | 0,0             | 0,0             | 0,0                   | 0,0             |
| Finansiella kostnader                                                   | -8,2            | -5,7            | -31,5                 | -29,0           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                             | <b>21,7</b>     | <b>16,5</b>     | <b>83,0</b>           | <b>77,8</b>     |
| Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar              | -3,1            | 0,0             | -3,1                  | 0,0             |
| Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter              | 0,0             | 0,0             | 0,4                   | 0,4             |
| Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter             | 9,9             | 17,5            | 34,7                  | 42,3            |
| Orealiserade värdeförändringar derivat                                  | -1,9            | -0,2            | -1,6                  | 0,1             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                              | <b>26,6</b>     | <b>33,8</b>     | <b>113,4</b>          | <b>120,6</b>    |
| Skatt                                                                   | -6,2            | -7,4            | -21,1                 | -22,3           |
| <b>Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>      | <b>20,4</b>     | <b>26,4</b>     | <b>92,3</b>           | <b>98,3</b>     |
| Periodens övriga totalresultat                                          | 0,0             | 0,0             | 0,0                   | 0,0             |
| <b>Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>20,4</b>     | <b>26,4</b>     | <b>92,3</b>           | <b>98,3</b>     |
| <b>Före och efter utspädning</b>                                        |                 |                 |                       |                 |
| Periodens resultat, kr per aktie                                        | 0,3             | 0,4             | 1,3                   | 1,4             |
| Antal utestående aktier, miljoner                                       | 72,3            | 72,3            | 72,3                  | 72,3            |

<sup>1)</sup> Av hyresintäkterna utgör 3,0 Mkr serviceintäkter.

## Segmentsredovisning

|                        | Intäkter <sup>2)</sup> |                 | Driftsöverskott |                 | Förvaltnings-<br>resultat |                 | Värdeförändringar |                 | Resultat före skatt |                 |
|------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Mkr                    | 2018<br>Jan-mar        | 2017<br>Jan-mar | 2018<br>Jan-mar | 2017<br>Jan-mar | 2018<br>Jan-mar           | 2017<br>Jan-mar | 2018<br>Jan-mar   | 2017<br>Jan-mar | 2018<br>Jan-mar     | 2017<br>Jan-mar |
| Region Väst            | 46,5                   | 35,3            | 27,7            | 19,8            | 22,1                      | 14,7            | 11,8              | 20,3            | 33,9                | 35,0            |
| Region Öst             | 12,8                   | 10,6            | 7,3             | 5,0             | 5,8                       | 4,4             | -1,9              | -2,8            | 3,9                 | 1,6             |
| Central administration | 0,7                    | 0,9             | 0,7             | 0,9             | -6,2                      | -2,6            | -5,0              | -0,2            | -11,2               | -2,8            |
| <b>Total</b>           | <b>60,0</b>            | <b>46,8</b>     | <b>35,7</b>     | <b>25,7</b>     | <b>21,7</b>               | <b>16,5</b>     | <b>4,9</b>        | <b>17,3</b>     | <b>26,6</b>         | <b>33,8</b>     |

<sup>2)</sup> Av intäkterna utgör 2,2 respektive 0,8 Mkr serviceintäkter från Region Väst respektive Region Öst.

## Kvartalsöversikt

|                                                  | 2018<br>Jan-mar | 2017<br>Okt-dec | 2017<br>Jul-sep | 2017<br>Apr-jun | 2017<br>Jan-mar | 2016<br>Okt-dec | 2016<br>Jul-sep | 2016<br>Apr-jun | 2016<br>Jan-mar |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter, Mkr                               | 59,4            | 57,7            | 50,5            | 48,8            | 45,9            | 36,4            | 29,8            | 23,6            | 21,8            |
| Driftsöverskott, Mkr                             | 35,7            | 33,9            | 33,5            | 30,9            | 25,7            | 20,5            | 17,5            | 14,1            | 8,8             |
| Överskottsgrad, %                                | 60,1            | 58,8            | 66,3            | 63,3            | 56,0            | 56,3            | 58,7            | 59,7            | 40,4            |
| Uthyrningsgrad, %                                | 92,2            | 92,1            | 90,4            | 91,6            | 89,8            | 89,5            | 86,2            | 81,2            | 78,2            |
| Förvaltningsresultat, Mkr                        | 21,7            | 18,8            | 21,6            | 20,9            | 16,5            | 11,0            | 9,2             | 9,9             | 3,3             |
| Periodens totalresultat, Mkr                     | 20,4            | 24,9            | 23,0            | 24,0            | 26,4            | 11,7            | 90,5            | 8,8             | 5,4             |
| Avkastning på eget kapital, %                    | 1,7             | 2,1             | 1,9             | 2,1             | 2,3             | 1,2             | 12,2            | 1,4             | 1,0             |
| Soliditet, %                                     | 35,7            | 37,2            | 39,8            | 40,7            | 41,4            | 40,5            | 41,5            | 43,8            | 43,9            |
| Resultat per aktie före och efter utspädning, kr | 0,3             | 0,3             | 0,3             | 0,3             | 0,4             | 0,2             | 1,7             | 0,2             | 0,1             |
| Eget kapital per aktie, kr                       | 17,2            | 16,9            | 16,5            | 16,2            | 15,9            | 15,5            | 15,0            | 13,3            | 13,2            |

# Finansiell ställning

## Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 20,4 Mkr (16,5), ökningen beror främst på effekten av förvärv. Periodens kassaflöde uppgick till -20,9 Mkr (-26,7). Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter.

## Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 2 001,7 Mkr (1 867,6) uppdelat på lån från fem banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,4 år (1,7). Av den totala skulden är 14 procent (10) 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 det första kvartalet uppgick till 59,8 procent (59,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,3 ggr (3,7). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Sibor 3 månader med tillägg av marginal.

Den genomsnittliga räntan per 2018-03-31 uppgick till 1,9 procent (1,7).

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 102 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2017 års årsredovisning.

Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swapar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Under det första kvartalet har ytterligare en swap tecknats på löptiden 10 år och med en fast ränta om 1,3 procent. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Periodens värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till -1,9 Mkr (-0,2) vilket innebär att undervärdet uppgår till 2,5 Mkr (0,5). 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.

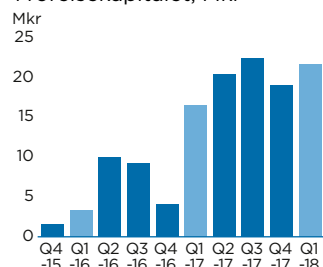
## Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick 2018-03-31 till 1 240,3 Mkr (1 219,9) eller 17,2 kr per aktie (16,9). Soliditeten uppgick till 35,7 procent (37,2) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 45,3 Mkr (66,2).

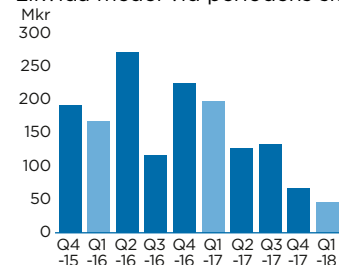
### Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag, Mkr

|                                                                         | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Totalt eget kapital vid periodens början</b>                         | <b>1 219,9</b> | <b>1 121,6</b> |
| <i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>            |                |                |
| <b>Belopp vid periodens början</b>                                      | <b>1 219,9</b> | <b>1 121,6</b> |
| Periodens resultat                                                      | 20,4           | 98,3           |
| Övrigt totalresultat                                                    | 0,0            | 0,0            |
| <b>Belopp vid periodens slut</b>                                        | <b>1 240,3</b> | <b>1 219,9</b> |
| <i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i> |                |                |
|                                                                         | 0,0            | 0,0            |
| <b>Totalt eget kapital vid periodens slut</b>                           | <b>1 240,3</b> | <b>1 219,9</b> |

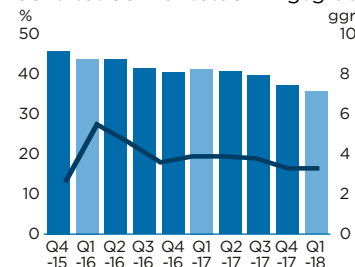
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



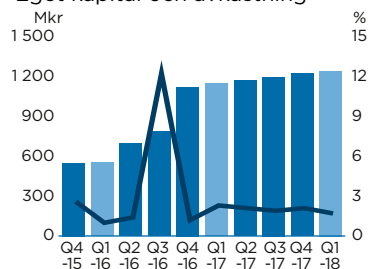
Likvida medel vid periodens slut



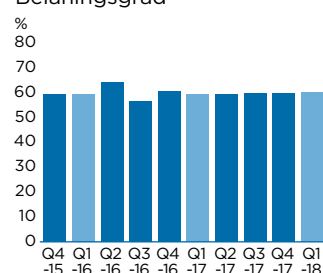
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



## Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Mkr                                                                                 | 2018<br>Jan-mar | 2017<br>Jan-mar | 2017<br>Jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat före skatt                                                                 | 26,6            | 33,8            | 120,6           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | -4,9            | -17,3           | -42,4           |
| Betald skatt                                                                        | -1,3            | 0,0             | -0,1            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>20,4</b>     | <b>16,5</b>     | <b>78,1</b>     |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | -9,0            | -0,3            | 4,3             |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | 14,2            | -12,8           | -16,0           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>25,6</b>     | <b>3,4</b>      | <b>66,4</b>     |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -60,9           | 0,0             | -266,5          |
| Avyttring av förvaltningsfastigheter                                                | 0,0             | -17,9           | 8,1             |
| Investering i förvaltningsfastigheter                                               | -55,7           | 0,0             | -162,8          |
| Förvärv av inventarier                                                              | 0,0             | 0,0             | -1,3            |
| Försäljning av finansiella tillgångar                                               | -1,4            | 0,0             | 0,0             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-118,0</b>   | <b>-17,9</b>    | <b>-422,5</b>   |
| Upptagna lån                                                                        | 142,1           | 569,3           | 979,9           |
| Amortering av låneskulder                                                           | -70,6           | -581,5          | -782,7          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>71,5</b>     | <b>-12,2</b>    | <b>197,2</b>    |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>-20,9</b>    | <b>-26,7</b>    | <b>-158,9</b>   |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>66,2</b>     | <b>225,1</b>    | <b>225,1</b>    |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>45,3</b>     | <b>198,4</b>    | <b>66,2</b>     |

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

| Mkr                                              | 2018-03-31     | 2017-03-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |                |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |                |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                          | 3 348,7        | 2 526,8        | 3 136,6        |
| Inventarier                                      | 1,5            | 0,6            | 1,5            |
| Uppskjuten skattefordran                         | 7,8            | 14,2           | 9,3            |
| Andra långfristiga fordringar                    | 26,8           | 7,0            | 31,8           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               | <b>3 384,8</b> | <b>2 548,6</b> | <b>3 179,2</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |                |                |                |
| Kortfristiga fordringar                          | 40,4           | 29,2           | 31,5           |
| Likvida medel                                    | 45,3           | 198,4          | 66,2           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               | <b>85,7</b>    | <b>227,6</b>   | <b>97,7</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          | <b>3 470,5</b> | <b>2 776,2</b> | <b>3 276,9</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                  |                |                |                |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare | 1 240,3        | 1 148,0        | 1 219,9        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |                |                |                |
| Uppskjuten skatteskuld                           | 71,1           | 56,8           | 66,8           |
| Skulder till kreditinstitut                      | 1 721,8        | 1 404,4        | 1 686,7        |
| Derivatinstrument                                | 2,5            | 0,8            | 0,6            |
| Övriga långfristiga skulder                      | 17,5           | 0,0            | 0,0            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                | <b>1 812,9</b> | <b>1 462,0</b> | <b>1 754,1</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |                |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                      | 279,9          | 85,5           | 180,9          |
| Övriga kortfristiga skulder                      | 137,4          | 80,7           | 122,0          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                | <b>417,3</b>   | <b>166,2</b>   | <b>302,9</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>            | <b>3 470,5</b> | <b>2 776,2</b> | <b>3 276,9</b> |

### Kapitalbindning

| År            | Avtalsvolym, Mkr | Utnyttjat, Mkr | Ej utnyttjat, Mkr |
|---------------|------------------|----------------|-------------------|
| 2018          | 269,3            | 219,3          | 50,0              |
| 2019          | 1 666,8          | 1 547,9        | 118,9             |
| 2020          | 234,5            | 234,5          | 0,0               |
| <b>Totalt</b> | <b>2 170,6</b>   | <b>2 001,7</b> | <b>168,9</b>      |

### Ränteförfall

| År            | Lånebelopp, Mkr | Ränta, %   | Andel, %    |
|---------------|-----------------|------------|-------------|
| 2018          | 1 290,7         | 1,6        | 65%         |
| 2019          | 207,8           | 2,1        | 10%         |
| 2020          | 103,2           | 2,1        | 5%          |
| 2024          | 100,0           | 2,5        | 5%          |
| 2026          | 100,0           | 2,8        | 5%          |
| 2027          | 100,0           | 3,0        | 5%          |
| 2028          | 100,0           | 3,0        | 5%          |
| <b>Totalt</b> | <b>2 001,7</b>  | <b>1,9</b> | <b>100%</b> |

### Räntesäkringar via ränteswap

| Startår       | Slutår | Ränta, % | Mkr          |
|---------------|--------|----------|--------------|
| 2016          | 2024   | 0,8      | 100,0        |
| 2016          | 2026   | 1,1      | 100,0        |
| 2017          | 2027   | 1,3      | 100,0        |
| 2018          | 2028   | 1,3      | 100,0        |
| <b>Totalt</b> |        |          | <b>400,0</b> |

# Fastighetsbeståndet

## Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 3 348,7 Mkr (3 136,6) vid utgången av det första kvartalet. Detta är en ökning med 212,1 Mkr jämfört med utgången av det fjärde kvartalet 2017. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till de av Brinova prioriterade orterna Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Karlskrona, Lund, Vellinge och Kävlinge. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhälls- och kommersiella fastigheter.

Fastighetsinnehavet består av 69 fastigheter (62) med en total uthyrningsbar yta om 210 755 kvm (203 772) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö och Lund. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet per 2018-03-31 uppgick till 259,6 Mkr (248,6). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 239,4 Mkr (229,1). Brinovas fokus ligger på att behålla nivån på den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 92 procent (92).

## Fastighetsbestånd per region

| Region       | Antal fastigheter | Fastighetsvärde, Mkr | Hyresvärde, Mkr | Kontrakterad hyra, Mkr | Uthyrningsgrad, % | Yta, tkvm  |
|--------------|-------------------|----------------------|-----------------|------------------------|-------------------|------------|
| Väst         | 45                | 2 659                | 196             | 188                    | 96                | 152        |
| Öst          | 24                | 690                  | 64              | 52                     | 81                | 59         |
| <b>Summa</b> | <b>69</b>         | <b>3 349</b>         | <b>260</b>      | <b>240</b>             | <b>92</b>         | <b>211</b> |

| Yta per ort  | Kvm            | Yta per fastighetstyp | Kvm            |
|--------------|----------------|-----------------------|----------------|
| Eslöv        | 58 731         | Bostäder              | 76 386         |
| Karlskrona   | 14 369         | Samhällsfastigheter   | 59 284         |
| Kristianstad | 44 818         | Kommersiellt          | 75 085         |
| Landskrona   | 43 099         | <b>Summa</b>          | <b>210 755</b> |
| Lund         | 13 779         |                       |                |
| Malmö        | 33 883         |                       |                |
| Trelleborg   | 2 076          |                       |                |
| <b>Summa</b> | <b>210 755</b> |                       |                |

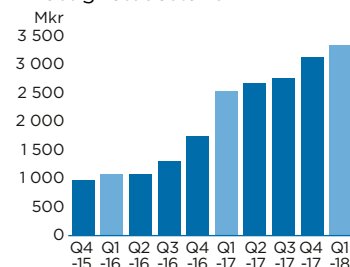
| Förändring fastighetsvärde                                | Mkr            |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| Ingående verkligt värde                                   | 3 136,6        |
| Fastighetsförvärv                                         | 146,5          |
| Investeringar i ny-, till- och ombyggnad                  | 55,7           |
| Försäljningar                                             | 0,0            |
| Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter | 9,9            |
| <b>Summa</b>                                              | <b>3 348,7</b> |

## Förändringar i fastighetsbeståndet

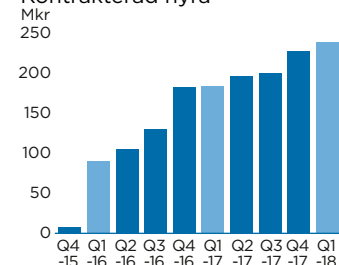
### Förvärv

Brinova tecknade i januari avtal om förvärv av fastigheterna Malmö Flaggskjepparen 3, Äggsvampen 1 samt Yran 3 samt tomträtten Äggsvampen 3. Fastigheterna, som innehåller vård- och förskoleverksamhet, är belägna i på bra lägen i Malmö, i Södra Sofielund, Rosenvång och Västra Hamnen och är väl anpassade till sitt verksamhetsinnehåll. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 4 000 kvm, hyresgäster är Malmö Kommun och Provita AB, ett dotterbolag till AMBEA. Fastigheterna som förvärvas i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda och har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträdde den 31 januari 2018.

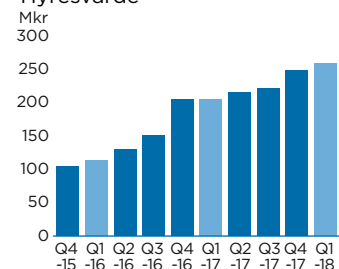
## Fastighetsbestånd



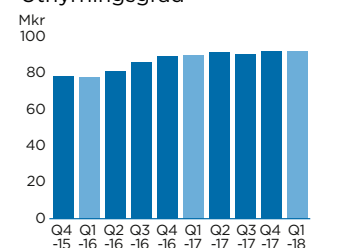
## Kontrakterad hyra



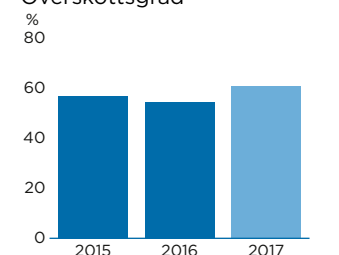
## Hyresvärde



## Uthyrningsgrad



## Överskottsgrad



I februari tecknades avtal om förvärv av fyra fastigheter i Karlskrona. Fastigheterna Karlskrona Hammarby 1:123, Mjövik 2:23 och 2:76 samt Västra Nättraby 10:87, som har en uthyrbar yta på cirka 2 500 kvm, och innehåller LSS-boende, förskola samt bostäder. Fastigheterna är fullt uthyrda och har en genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen om 10 år, hyresgäster är bland annat Karlskrona kommun. Fastigheterna, där två förvärvas i bolagsform och resterande som ett direkt fastighetsförvärv, förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. Tre av fastigheterna tillträdades den 1 mars, den resterande beräknas tillträdas i februari 2019.

#### Investeringar

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 55,7 Mkr jämfört med 55,7 Mkr under det fjärde kvartalet 2017, varav större delen avser en byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

#### Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 9,9 Mkr (17,5), 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 2017.

#### Tillträdde förvärv under 2018

| Fastighet        | Ort        | Typ           | Tillträde | Yta, Fastighets-kvm | värde, Mkr | Hyres-värde, Mkr |
|------------------|------------|---------------|-----------|---------------------|------------|------------------|
| Äggsvampen 1     | Malmö      | Samhällsfast. | 18-01-31  | 1 525               | 34         | 2,3              |
| Äggsvampen 3     | Malmö      | Samhällsfast  | 18-01-31  | 828                 | 16         | 1,2              |
| Yran 3           | Malmö      | Samhällsfast  | 18-01-31  | 363                 | 8          | 0,3              |
| Flaggskepparen 3 | Malmö      | Samhällsfast  | 18-01-31  | 1 281               | 47         | 2,4              |
| Hammarby 1:123   | Karlskrona | Samhällsfast  | 18-03-01  | 710                 | 27         | 1,8              |
| Mjövik 2:36      | Karlskrona | Samhällsfast  | 18-03-01  | 90                  | 1          | 0,1              |
| Mjövik 2:76      | Karlskrona | Samhällsfast  | 18-03-01  | 1 198               | 14         | 1,2              |
| <b>Summa</b>     |            |               |           | <b>5 995</b>        | <b>147</b> | <b>9,3</b>       |

#### Förvärv, ej tillträdde

| Fastighet               | Ort        | Typ           | Tillträde | Yta, Fastighets-kvm | värde, Mkr | Hyres-värde, Mkr |
|-------------------------|------------|---------------|-----------|---------------------|------------|------------------|
| Bäcken 9,20             | Kävlinge   | Bostäder      | 18-05-31  | 1 049               | 22         | 1,2              |
| Trehörningen 15Kävlinge |            | Bostäder      | 18-10-01  | 3 420               | 121        | 6,6              |
| Västra Nättraby 10:87   | Karlskrona | Samhällsfast. | 19-02-01  | 724                 | 23         | 1,6              |
| <b>Summa</b>            |            |               |           | <b>5 193</b>        | <b>166</b> | <b>9,4</b>       |

#### Några av kvartalets förvärv



**Äggsvampen 1, Malmö.** Cirka 1 500 kvadratmeter för vård verksamhet beläget i Rosenvång, Malmö, med Nytida Provita AB, som ingår i Ambeakoncernen, som hyresgäst.



**Yran 3, Malmö.** Cirka 400 kvadratmeter för vårdboende beläget i södra Sofielund, Malmö, med Nytida Provita AB, som ingår i Ambeakoncernen, som hyresgäst.



**Flaggskepparen 3, Malmö.** Cirka 1 300 kvadratmeter för LSS-boende och förskola beläget i västra Hamnen, Malmö, med Malmö kommun som hyresgäst.

➤ Lista över fastigheterna finns på [www.brinova.se](http://www.brinova.se)

## Projektportföljen

I Kävlinge uppförs en fastighet, Trehörningen 15, med 52 bostäder, som Brinova tillträder i oktober 2018 när den är inflyttningsklar.

Brinova uppför totalt 60 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019 på området Hammar i Kristianstad.

I Helsingborg pågår produktionen av en förskola i Ödåkra, med plats för cirka 100 elever, som beräknas stå klar för inflyttning i augusti 2018. Avtal är tecknat med Tenoren Förskola AB.

I fastigheten Karlskrona Gasverket 18 pågår arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 9 000 kvm ska stå klar under våren 2019 och kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett totalt hyresvärde om cirka 300 Mkr.

Nya bostäder kommer även att uppföras på fastigheten Påfågel 1 i Vellinge. 10 lägenheter beräknas stå klar under 2019.

Brinova fortsätter under 2018 arbetet med att identifiera potentiella byggrätter och nyttjandet av befintliga sådana.

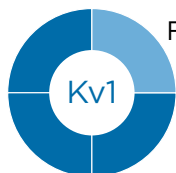
## Projektportföljen

| Fastighet       | Ort          | Kvm           | Lgh        | Typ      | Beräknat färdigt |
|-----------------|--------------|---------------|------------|----------|------------------|
| Tenoren 1       | Helsingborg  | 1 100         |            | Förskola | 2018             |
| Trehörningen 15 | Kävlinge     | 4 000         | 52         | Bostäder | 2018             |
| Gasverket 18    | Karlskrona   | 9 000         |            | Arena    | 2019             |
| Påfågeln 1      | Vellinge     | 650           | 10         | Bostäder | 2019             |
| Hammar          | Kristianstad | 3 400         | 60         | Bostäder | 2019             |
| <b>Summa</b>    |              | <b>18 150</b> | <b>122</b> |          |                  |



**Dannemannen 33, 36 och 37 i Eslöv**  
är ett utvecklingsområde där Brinova  
planerar att uppföra bostäder.

# Väsentliga händelser



## Första kvartalet

Brinova förvärvade fastigheterna Malmö Flaggskepparen 3, Äggsvampen 1, Yran 3 samt tomträtten Äggsvampen 3, med en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvm för vård- och förskoleverksamhet. Fastigheterna, som förvärvas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda. Hyresgäster är Malmö Kommun och Provita AB. Fastigheterna har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträdde den 30 januari.

Brinova förvärvade de fyra samhällsfastigheterna Hammarby 1:123, Västra Nättraby 10:87, Mjövik 2:36 och 2:76 i Karlskrona. På den uthyrbara ytan om cirka 2 500 kvm finns LSS-boende, förskola samt bostäder. Fastigheterna, varav två förvärvas i bolagsform och två som direkta fastighetsförvärv, förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda bland annat till Karlskrona kommun. Den genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen uppgår till 10 år. Tillträde sker den 1 mars 2018 för tre av fastigheterna och omkring februari 2019 för den kvarstående, när en tillbyggnad på fastigheten är uppförd och hyresgäst inflyttad.

Inför årsstämman i Brinova den 2 maj 2018 föreslog valberedningen nyval av Anders Jarl och Anneli Jansson som styrelseledamöter. Valberedningen föreslog även omval av Erik Selin, Svante Paulsson, Mikael Hofmann och Johan Ericsson som styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Erik Selin.

Anders Jarl är född år 1956 och är för närvarande verkställande direktör och styrelseledamot i Wihlborgs Fastigheter AB (publ.) samt föreslagen som styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB. Anders Jarl är utbildad civilingenjör och är styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB (publ.).

Anneli Jansson är född år 1974 och är för närvarande verkställande direktör för Humlegården Fastigheter AB (publ.). Anneli Jansson är utbildad civilingenjör från KTH.

Erik Paulsson och Johan Edenström har meddelat valberedningen att de inte står till förfogande för omval.

## Händelser efter periodens utgång

Inga händelser efter periodens utgång.



### Trehörningen 15, Kävlinge.

Kävlings högsta hus med 9 våningar centralt placerad nära järnvägsstationen. Bostadsfastighet med två huskroppar och totalt 50 lägenheter, underjordiskt garage och takterass som samtliga hyresgäster har tillgång till. Ett LSS-boende om cirka 300 kvm finns även som en egen byggnad inom fastigheten. Inflyttning beräknad till oktober 2018.



#### Lokala värden - kvarteret Piggvaren, Berga

Berga i Eslöv är ett miljonprogramsområde som byggdes under åren 1966-69. Området, med sammanlagt 360 lägenheter, som är mycket barnvänligt ligger endast tio minuters promenad från centrum. I enlighet med samhällets intentioner har Brinova där tagit ett initiativ till en aktivitetspark för att, i samverkan med framförallt hyresgästerna, förbättra utemiljöer och stimulera till aktivitet, social gemenskap och bidra till attraktiva, funktionella, jämställda och trygga utemiljöer. Samtidigt som bostadsområdets gestaltning bevaras eller utvecklas. Aktivitetsparken som utformas efter skissen ska vara klart senast den 28 juni 2018.

# 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                                        | 2018<br>Jan-mar | 2017<br>Jan-mar | 2017<br>Jan-dec | Definitioner                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                      |                 |                 |                 |                                                                                                                                                     |
| Hysesintäkter, Mkr                               | 59,4            | 45,9            | 202,9           | Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat                                                                                                     |
| Driftsöverskott, Mkr                             | 35,7            | 25,7            | 124,0           | Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat                                                                                                   |
| Hysesvärde, Mkr                                  | 259,6           | 205,3           | 248,6           | Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor                                                                      |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                      | 92,2            | 89,8            | 92,1            | Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde                                                          |
| Överskottsgrad, %                                | 60,1            | 56,0            | 61,1            | Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna                                                                                                        |
| Belåningsgrad, %                                 | 59,8            | 59,0            | 59,5            | Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut                                                              |
| Uthyrbar yta, tkvm                               | 210,8           | 184,0           | 203,8           |                                                                                                                                                     |
| <b>Finansiella</b>                               |                 |                 |                 |                                                                                                                                                     |
| Avkastning på eget kapital, %                    | 1,7             | 2,3             | 8,4             | Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital                                                                                     |
| Avkastning på totalt kapital, %                  | 1,1             | 1,4             | 5,0             | Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av ett genomsnittlig balansomslutning                                           |
| Räntetäckningsgrad, ggr                          | 3,3             | 3,9             | 3,7             | Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader           |
| Genomsnittlig ränta, %                           | 1,9             | 1,7             | 1,7             | Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut              |
| Soliditet, %                                     | 35,7            | 41,4            | 37,2            | Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen                                                                          |
| Förvaltningsresultat, Mkr                        | 21,7            | 16,5            | 77,8            | Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar                                                                                           |
| Resultat före skatt, Mkr                         | 26,6            | 33,8            | 120,6           | Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat                                                                                               |
| Periodens resultat, Mkr                          | 20,4            | 26,4            | 98,3            | Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat                                                                                                |
| Balansomslutning, Mkr                            | 3 470,5         | 2 776,2         | 3 276,9         | Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag                                                                   |
| <b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>              |                 |                 |                 |                                                                                                                                                     |
| Eget kapital per aktie, kr                       | 17,2            | 15,9            | 16,9            | Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut                                               |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr          | 18,1            | 16,5            | 17,7            | Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång |
| Resultat per aktie, kr <sup>2)</sup>             | 0,3             | 0,4             | 1,4             | Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier                                |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr               | 0,3             | 0,2             | 1,1             | 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 utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

2) Definition enligt IFRS.

# Härledning av nyckeltal

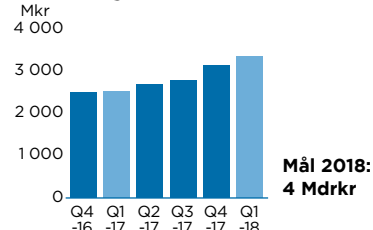
Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 4 Mdkr före årsskiftet 2018
- 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

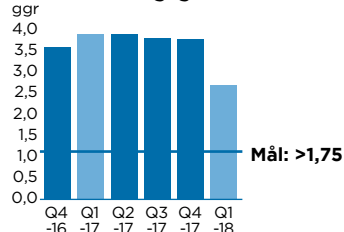
|                                                                 | Hänvisning | 2018<br>jan-mar | 2017<br>jan-mar | 2017<br>jan-dec |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Fastigheternas redovisade värde, Mkr</b>                     |            |                 |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr                                    | BR         | 3 348,7         | 2 526,8         | 3 136,6         |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                                  |            |                 |                 |                 |
| Resultat före skatt, Mkr                                        | RR         | 26,6            | 33,8            | 120,6           |
| Återläggning av finansiella poster, Mkr                         | RR         | 8,2             | 5,7             | 29,0            |
| Orealiserade värdeförändringar, Mkr                             | RR         | -8,0            | -17,3           | -42,7           |
| <b>Justerat resultat före skatt, Mkr</b>                        |            | 26,8            | 22,2            | 106,9           |
| Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr |            | 3,3             | 3,9             | 3,7             |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                            |            |                 |                 |                 |
| Resultat efter skatt, Mkr                                       | RR         | 20,4            | 26,4            | 98,3            |
| Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr                       | BR         | 1 230,1         | 1 134,8         | 1 170,8         |
| Avkastning på eget kapital, %                                   |            | 1,7             | 2,3             | 8,4             |
| <b>Soliditet, %</b>                                             |            |                 |                 |                 |
| Eget kapital, Mkr                                               | BR         | 1 240,3         | 1 148,0         | 1 219,9         |
| Balansomslutning, Mkr                                           | BR         | 3 470,5         | 2 776,2         | 3 276,9         |
| Soliditet, %                                                    |            | 35,7            | 41,4            | 37,2            |
| <b>Belåningsgrad, %</b>                                         |            |                 |                 |                 |
| Skulder till kreditinstitut, Mkr                                | BR         | 2 001,7         | 1 489,9         | 1 867,6         |
| Förvaltningsfastigheter, Mkr                                    | BR         | 3 348,7         | 2 526,8         | 3 136,6         |
| Belåningsgrad, %                                                |            | 59,8            | 59,0            | 59,5            |
| <b>Avkastning på totalt kapital, %</b>                          |            |                 |                 |                 |
| Resultat före skatt, Mkr                                        | RR         | 26,6            | 33,8            | 120,6           |
| Återläggning av finansiella poster, Mkr                         | RR         | 8,2             | 5,7             | 29,0            |
| Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr                     | RR         | 1,9             | 0,2             | -0,1            |
| Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr                   | BR         | 3 373,7         | 2 771,5         | 3 021,8         |
| Avkastning på totalt kapital, %                                 |            | 1,1             | 1,4             | 5,0             |
| <b>Långsiktigt substansvärde per aktie, kr</b>                  |            |                 |                 |                 |
| Eget kapital, Mkr                                               | BR         | 1 240,3         | 1 148,0         | 1 219,9         |
| Uppskjuten skattefordran, Mkr                                   | BR         | -7,8            | -14,2           | -9,3            |
| Derivatinstrument, Mkr                                          | BR         | 2,5             | 0,8             | 0,6             |
| Uppskjuten skatteskuld, Mkr                                     | BR         | 71,1            | 56,8            | 66,8            |
| Långsiktigt substansvärde, Mkr                                  |            | 1 306,1         | 1 191,4         | 1 278,0         |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner          |            | 72,3            | 72,3            | 72,3            |
| Långsiktigt substansvärde per aktie, kr                         |            | 18,1            | 16,5            | 17,7            |

# Finansiella mål

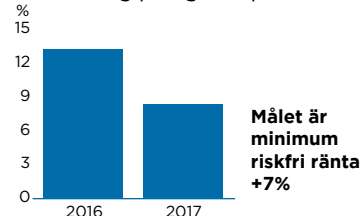
Tillväxt, fastighetsportföljens utveckling



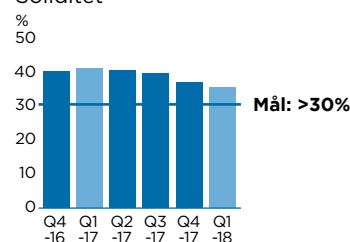
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Soliditet



# Moderbolagets räkningar

| <b>Resultaträkning i sammandrag, Mkr</b>         | <b>2018<br/>Jan-mar</b> | <b>2017<br/>Jan-mar</b> | <b>2017<br/>Jan-dec</b> |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsättning                                  | 3,6                     | 4,1                     | 19,7                    |
| Rörelsens kostnader                              | -9,1                    | -6,8                    | -29,6                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | <b>-5,5</b>             | <b>-2,7</b>             | <b>-9,9</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |                         |                         |                         |
| Resultat från andelar i koncernbolag             | -3,2                    | 0,0                     | 0,0                     |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 3,9                     | 1,2                     | 10,7                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -5,0                    | -2,9                    | -17,1                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | <b>-9,8</b>             | <b>-4,4</b>             | <b>-7,3</b>             |
| Värdeförändringar derivat                        | -1,9                    | -0,2                    | 0,1                     |
| Bokslutsdispositioner                            | 0,0                     | 0,0                     | 37,7                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                       | <b>-11,7</b>            | <b>-4,6</b>             | <b>30,5</b>             |
| Skatt på periodens resultat                      | 1,9                     | 1,0                     | -4,8                    |
| <b>Periodens resultat</b>                        | <b>-9,8</b>             | <b>-3,6</b>             | <b>25,7</b>             |

| <b>Balansräkning i sammandrag, Mkr</b>    | <b>2018-03-31</b> | <b>2017-03-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                         |                   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>              |                   |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter                   | 62,5              | 0,0               | 40,9              |
| Materiella anläggningstillgångar          | 1,5               | 0,6               | 1,5               |
| Långfristiga fordringar på koncernföretag | 545,3             | 402,3             | 506,0             |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar  | 872,1             | 920,2             | 871,5             |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>        | <b>1 481,4</b>    | <b>1 323,1</b>    | <b>1 419,9</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>              |                   |                   |                   |
| Fordringar på koncernföretag              | 374,5             | 205,9             | 372,7             |
| Kortfristiga fordringar                   | 16,9              | 8,5               | 20,7              |
| Kassa och bank                            | 40,5              | 100,3             | 65,0              |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>        | <b>431,9</b>      | <b>314,7</b>      | <b>458,4</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   | <b>1 913,3</b>    | <b>1 637,8</b>    | <b>1 878,3</b>    |
| <b>Eget kapital och skulder</b>           |                   |                   |                   |
| Eget kapital                              | 917,2             | 897,6             | 927,0             |
| <b>Långfristiga skulder</b>               |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut               | 576,6             | 401,5             | 536,0             |
| Övriga långfristiga skulder               | 2,5               | 0,8               | 0,6               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>         | <b>579,1</b>      | <b>402,3</b>      | <b>536,6</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>               |                   |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut               | 30,0              | 0,0               | 0,0               |
| Skulder till koncernföretag               | 355,6             | 335,1             | 400,0             |
| Övriga kortfristiga skulder               | 31,4              | 2,8               | 14,7              |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>         | <b>417,0</b>      | <b>337,9</b>      | <b>414,7</b>      |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>     | <b>1 913,3</b>    | <b>1 637,8</b>    | <b>1 878,3</b>    |

# Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Stängningskursen den 29 mars 2018 var 12,90 kronor, att jämföra med stängningskursen den 29 december 2017 som var 11,95 kronor, vilket innebär att kursen under perioden ökade med 7,9 procent. Fastighetsindexet Crex sjönk under perioden med 2,3 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI sjönk med 1,6 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst noterats i 13,00 kronor senast den 27 januari och som lägst 11,85 kronor den 19 mars.

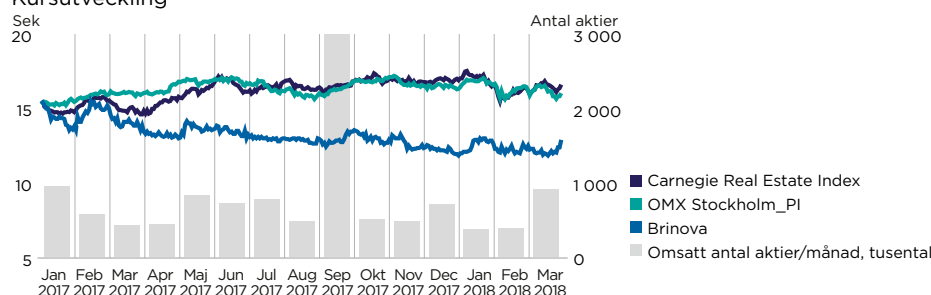
Per den 31 mars har Brinova 2 328 aktieägare som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

## Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2017. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare.

| Ägarstruktur per 2018-03-31<br>Namn        | Antal<br>A-aktier,<br>tusental | Antal<br>B-aktier,<br>tusental | Andel av<br>kapital, % | Andel av<br>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                          | 6 147                          | 11,8                   | 12,3                  |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB        | -                              | 2 350                          | 3,3                    | 1,0                   |
| Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB | -                              | 1 101                          | 1,5                    | 0,5                   |
| TASS AB                                    | -                              | 1 000                          | 1,4                    | 0,4                   |
| Övriga aktieägare                          | -                              | 19 324                         | 26,8                   | 7,8                   |
| <b>Summa</b>                               | <b>19 200</b>                  | <b>53 113</b>                  | <b>100,0</b>           | <b>100,0</b>          |

## Kursutveckling



# Övrig information

## 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 2017. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2017 förutom för IFRS 9 och 15.

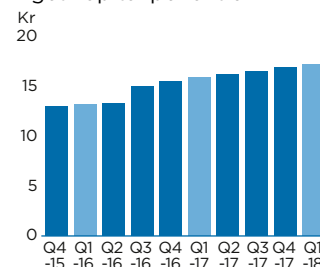
**IFRS 9, Finansiella instrument:** IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Standarden innebär bl a andra kategorier för finansiella tillgångar och skulder, och ändrade kriterier för säkringsredovisning. Rekommendationen kräver dessutom att Brinova gör en bedömning som bygger på förväntade kundförluster. Detta får inte någon påverkan på Brinova då merparten av intäkterna betalas i förskott, men kan innebära ytterligare dokumentation i årsredovisningen. Kostnaden för konstaterade och befarade kundförluster uppgick 2018-03-31 till 0,0 Mkr. Standarden har inte någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

## Aktieinformation

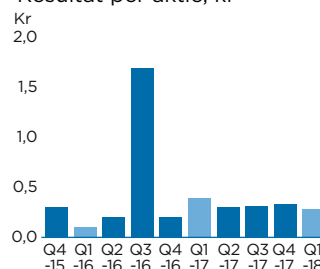
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

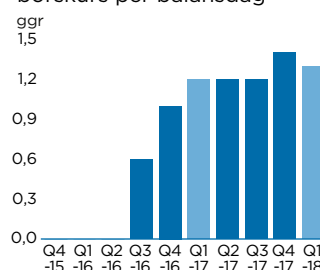
## Eget kapital per aktie



## Resultat per aktie, kr



## Eget kapital per aktie/ börskurs per balansdag



Brinova noterades 30 september 2016.

**IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder:** IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och trädde i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför en samlad modell för intäktsredovisning enligt vilken en intäkt redovisas när en vara eller tjänst överförs till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförd varor eller tjänster. Brinovas intäkter består av hyresintäkter och intäkter från försäljning av fastigheter. Brinova redovisar vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen, och detta påverkas ej av de nya reglerna. Standarden innebär dock utökade upplysningskrav kring försäljningen, som till exempel om det finns någon rörlig eller villkorad köpeskilling, och om det finns något inslag av finansiering. Vad gäller hyresintäkter ska bolaget dra en gräns mellan hyres- och serviceintäkter, och det som benämns vidarefakturerings ska redovisas som serviceintäkt enligt IFRS 15. För olika vidarefaktureringar kan distinktionen mellan huvudman och agent påverka intäktsredovisningen vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent. Brinova har gjort en analys om Brinova är huvudman eller agent för dessa tjänster och konkluderat att koncernen i sin roll som fastighetsägare i huvudsak agerar huvudman. Det innebär att om en motsvarande bedömning gjorts för 2017 så skulle koncernens omsättning om 202,9 Mkr fördelats mellan Hyresintäkter om 192,9 Mkr respektive Serviceintäkter om 10,0 Mkr. Övergången till IFRS 15 inte inneburit någon materiell påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

#### *Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2019 eller senare*

**IFRS 16, Leasingavtal:** IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17.

Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal vilket kommer att innebära en förändring i Brinovas redovisning. Brinova utreder och analyserar för närvarande på vilket sätt som koncernens tomträttsavtal ska redovisas enligt IFRS 16 varför påverkan på resultat och ställning inte vid denna tidpunkt kan uppskattas.

IFRS 16 är tillämpligt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden träder i kraft 1 januari 2019.

#### **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 intäkt- 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 desamma beskrivs i 2017 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 sänka energiförbrukningen i sitt fastighetsbestånd med 20 procent till 2019. Bolaget ska även erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3 Mkr samt i möjligaste mån miljöklassificera nyproducerade fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

#### **Personal och organisation**

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 23 personer (16). 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 primärt hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för administration, utbildning, fritid och vård. 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

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

#### **Finansiell kalender**

Delårsrapport,  
januari-juni 2018  
16 juli 2018

Delårsrapport,  
januari-september 2018  
7 november 2018

Bokslutskommuniké 2018,  
26 februari 2019

#### **För vidare information, vänligen kontakta:**

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

Malin Rosén, CFO  
malin.rosen@brinova.se  
Tel. 0709-29 49 52

#### **Certified Adviser**

Remium Nordic AB  
Humlegårdsgatan 20  
114 46 Stockholm  
08-454 32 20

## 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 2018

Erik Selin  
Ordförande

Johan Edenström

Johan Ericsson

Mikael Hofmann

Erik Paulsson

Svante Paulsson

Per Johansson, VD

# Brinova i korthet – lokala värden

Brinova utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

## Vårt löfte

### Lokala värden

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på utvalda växande orter. På så sätt kan vi såväl vårda som ytterligare förbättra våra relationer med beslutsfattarna och bistå dem i den regionala utvecklingen, men också med våra hyresgäster som vi kan erbjuda attraktivt boende och lokaler. Vår mission som lokal hyresvärd, verkande på attraktiva orter, är grunden för vårt värdeskapande som skapar ett starkt kassaflöde. Det medger i sin tur en fortsatt tillväxt av bolaget.

## Vår vision

Vi är södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

## Vår affärsidé

### 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.

## Våra finansiella mål

### Tillväxt

- Fastighetsbestånd + 4 Mdkr senast Q4 2018.

### Resultat

- Räntetäckningsgrad – minst 1,75 ggr.
- Avkastning på eget kapital – minst riskfri ränta plus 7 procent.

### Finansiell stabilitet

- Soliditet – minst 30 procent.

## Övergripande strategier

- Fokus på tillväxtmarknader i södra Sverige.
- Aktiv marknadsaktör.
- Lokal närvaro med engagerad personal.

## Hållbarhetsmål

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Våra tydliga hållbarhetsmål:

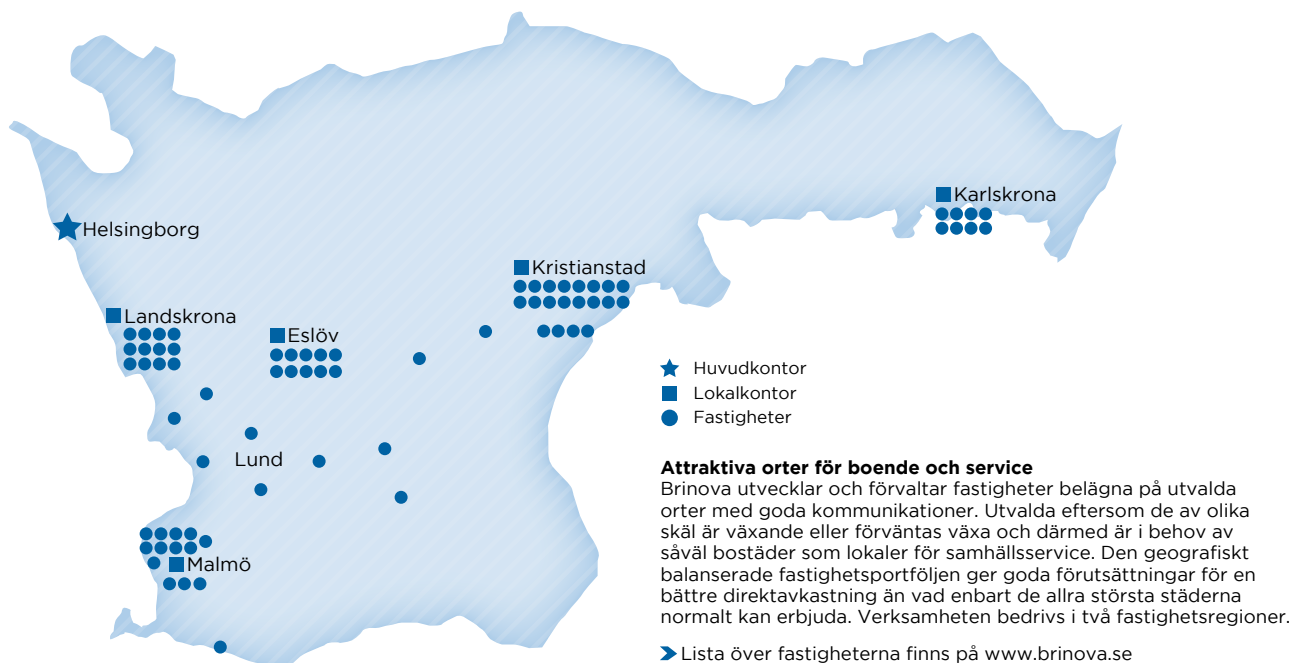
- NKI över genomsnittet.
- 20 procent lägre energiförbrukning till december 2019.
- Erbjuder gröna hyresavtal för årshyra överstigande 3 Mkr.
- I möjligaste mån miljöcertificera samtliga nyproduktioner och större ombyggnadsprojekt enligt Green Building.

# 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 aktivt valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 211 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på cirka 3,3 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 First North Premier. Huvudkontoret finns i Helsingborg.



## Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB  
Landskronavägen 23  
252 32 Helsingborg  
[brinova.se](http://brinova.se) [info@brinova.se](mailto:info@brinova.se)

## Lokalkontor

Brinova – Malmö  
Stengodsvägen 151  
238 30 Oxie

Brinova – Landskrona  
Östergatan 29  
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad  
Björkhemsvägen 15D  
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona  
Drottninggatan 38  
371 32 Karlskrona

Brinova – Eslöv  
Malmgatan 1 B  
241 30 Eslöv