

Q1 Q2 Q3 Q4

Koncernen i siffror

	2016	2015
	jan-mar	jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	3,3	11,5
Periodens totalresultat, Mkr	5,4	23,8
Balansomslutning, Mkr	1 264,8	1 197,9
Eget kapital per aktie, kr	13,2	13,0
Resultat per aktie, kr	0,1	3,6
Hysesintäkter, Mkr	21,8	39,1
Driftsöverskott, Mkr	8,8	22,3
Hysesvärde, Mkr	113,5	104,6
Uthyrbar yta, tkvm	116,7	108,9



Landskrona Erik Dahlberg 13

Väsentliga händelser under första kvartalet

- Förvärv av fastigheterna Karlskrona Lindblad 10 och 24. Fastighetsvärdet uppgick till 75 Mkr och fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 8 700 kvm. Fastigheterna tillträdde den 15 februari 2016.
- Magnus Blomsterberg har avslutat sin tjänst som VD.
- Beslut om uppdelning på två aktieslag, A- respektive B aktier.

Väsentliga händelser efter första kvartalet

- Per Johansson har den 1 april tillträtt som ny VD.
- Refinansiering av ca 229 Mkr med en ny kapitalbindning om 3 år.
- Nyemission om ca 10 miljoner aktier och 135 Mkr.

Pågående aktiviteter

- Ombyggnad till Kulturskola för Landskrona Stad. Total investering om 23 Mkr med inflyttning i juni 2016.
- Ombyggnad till Komvux för Landskrona Stad. Total investering om 65 Mkr med inflyttning i juni 2017.
- Ombyggnad till Trafikverket i Kristianstad. Total investering om 18 Mkr med inflyttning augusti 2016.

Kvartalsrapport

januari–mars 2016

Koncernens rapport över totalresultat

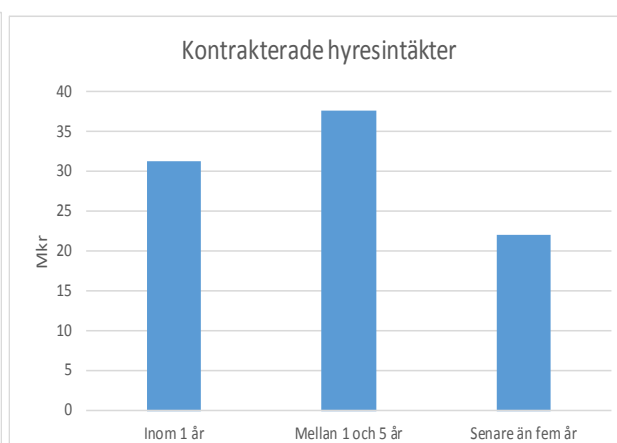
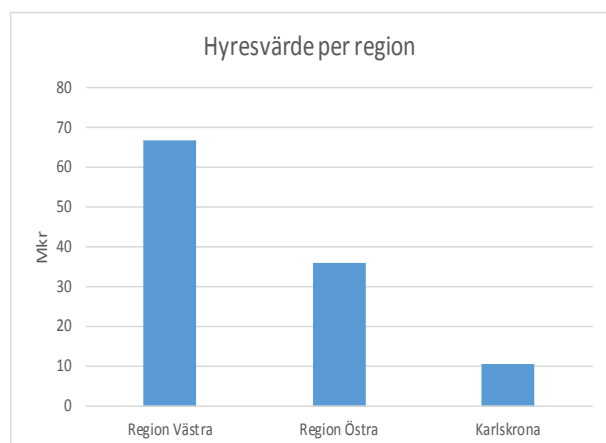
Mkr	2016 jan-mar	2015 jan-dec
Hysesintäkter	21,8	39,1
Övriga intäkter	0,5	1,8
Fastighetskostnader	-13,5	-18,6
Driftsöverskott	8,8	22,3
Central administration	-3,4	-6,9
Andel i resultat från intressebolag	0,0	0,4
Finansiella intäkter	0,0	0,4
Finansiella kostnader	-2,1	-4,7
Förvaltningsresultat	3,3	11,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	2,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	5,0	15,2
Resultat före skatt	8,3	29,4
Skatt	-2,9	-5,6
Periodens totalresultat	5,4	23,8
Nyckeltal före och efter utspädning		
Eget kapital, kr per aktie	13,2	13,0
Periodens totalresultat, kr per aktie	0,1	3,6
Antal utestående aktier, miljoner	42,2	42,2

I koncernen återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat. Koncernen har inget innehav utan bestämmande inflytande därför är hela totalresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Kommentar till rapport över totalresultatet

Det totalt hyresvärdet för beståndet per 2016-03-31 uppgår till 113,5 Mkr (104,6). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 81,9 Mkr. Brinovas fokus ligger på att öka uthyrningsgraden, som uppgår till 80,1 procent (78,3), där en stor potential finns, främst i Landskrona.

Brinova arbetar även med att effektivisera drift och skötsel, bland annat genom lokal närvaro av egen personal. Projektledning av ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljningar görs av egen personal tillsammans med köpta tjänster lokalt, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.



Finansiell ställning för koncernen

Mkr	2016 31-mar	2015 31-dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1074,9	976,2
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,2
Finansiella anläggningstillgångar	7,8	7,8
Uppskjuten skattefordran	7,5	10,5
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	5,8	11,5
Likvida medel	168,3	191,7
Summa tillgångar	1 264,8	1 197,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	555,3	549,9
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	185,7	125,2
Uppskjuten skatteskuld	24,3	25,7
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	452,5	455,6
Övriga kortfristiga skulder	47,0	41,5
Summa eget kapital och skulder	1 264,8	1 197,9

Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 638,2 Mkr (580,8). Ökningen kan i huvudsak hänföras till nyupptagna lån i förvärvade fastigheter.

Av den totala skulden är 71 procent (78) kortfristig. En så kort kapitalbindning innebär en risk, om skulden ej refinansieras. Brinova har efter första kvartalets utgång förlängt en kredit om 229 Mkr med SBAB till april 2019. Brinova kommer att fortsätta arbetet med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, genom en låneupphandling under hösten 2016.

Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per 2016-03-31 uppgick till 1,2 procent (1,4).

Förändring i fastighetsbeståndet

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 18,0 Mkr, varav större delen avser investeringar i ombyggnation av Östra Roten 21 till Kulturskola och av Karl XV 18 till Komvux, bägge ombyggnationer åt Landskrona kommun.

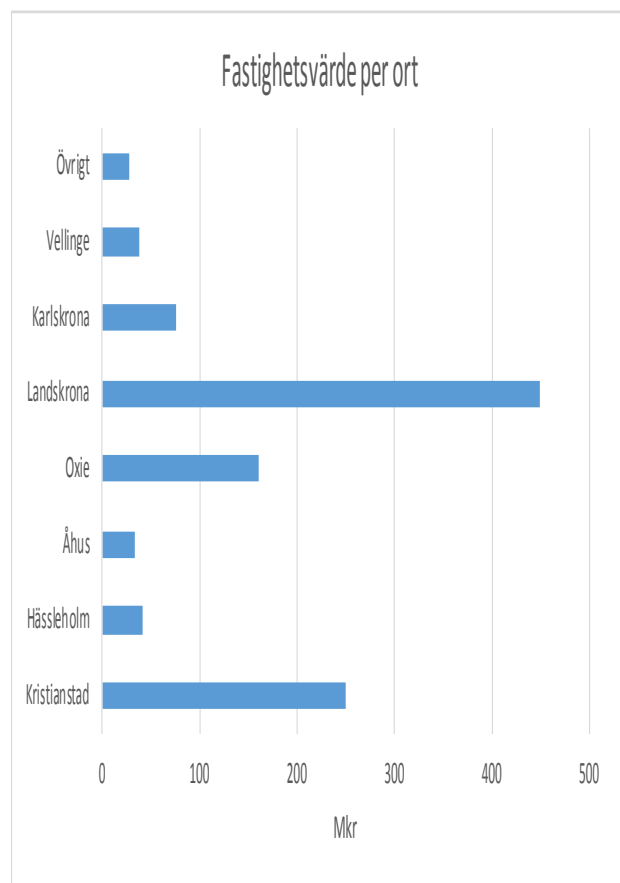
Fastigheterna Karlskrona Lindblad 10 och 24 förvärvades den 15 februari till ett fastighetsvärde om 75 Mkr. Säljare var Kungsleden. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 8 700 kvm och ligger belägna på Trossö i centrala Karlskrona.

Fastighetsvärde

Brinova har genomfört en intern värdering av beståndet, som ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapporten över finansiell ställning. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2015.



Karlskrona Lindblad 10 & 24



Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt till- skjutet kapital	Annat eget ka- pital inkl. årets resultat	Minori- tetsin- tresse	Totalt
Mkr					
Ingående balans 2015-01-01	20,2	0,7	1,2	–	22,1
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Nyemission	168,6	335,4	–	–	504,0
Nedsättning av aktiekapital	-19,9	–	19,9	–	–
Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	–	–	23,8	–	23,8
Utgående balans 2015-12-31	168,9	336,1	44,9	–	549,9
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	–	–	5,4	–	5,4
Utgående balans 2016-03-31	168,9	336,1	50,3	–	555,3

Ägarstruktur 2016-05-20	Antal aktier, tusental	Andel av kapital , %	Andel av röstetal, %
Backahill Holding AB	18 796 411	44,5	48,1
Fastighets AB Balder	14 736 242	34,9	37,8
ER-HO Förvaltning AB	4 820 624	11,4	12,2
Acrinova AB	3 094 266	7,3	1,4
Övriga aktieägare	778 108	1,9	0,5
Summa	42 225 651	100,0	100,0

Brinovas aktie

Vid extra bolagsstämma den 29 januari 2016 beslutade om en uppdelning mellan A- respektive B aktier, där en aktie av serie A berättigar till 10 röster och en aktie av serie B berättigar till 1 röst.

Under maj månad genomförs en riktad nyemission vilket kommer att tillföra bolaget ca 10 miljoner aktier och 135 Mkr i eget kapital.

Brinova har starka och långsiktiga ägare, som ger kapacitet och resurser att utveckla fastighetsbeståndet i egen regi.



Landskrona Erik Dahlberg 1



Landskrona Karl XV 17

Kassaflöde

Mkr	2016	2015
	jan-mar	jan-dec
Resultat före skatt	8,3	29,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-5,0	-17,8
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	3,3	24,2
Förändring av rörelsefordringar	5,5	8,6
Förändring av rörelseskulder	4,4	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13,2	17,9
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	–	47,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-93,7	-55,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	–	21,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,4	-0,3
Förändring av finansiella tillgångar	–	8,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94,1	21,5
Nyemission	–	74,5
Förändring av lån	57,5	71,9
Utbetald utdelning	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	57,5	146,4
Periodens kassaflöde	-23,4	185,8
Likvida medel vid periodens början	191,7	5,9
Likvida medel vid periodens slut	168,3	191,7

Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till -23,4 Mkr. Kassaflödet har minskat genom förvärv av förvaltningsfastigheter om 93,7 Mkr, delvis finansierat via upptagande av lån. Likvida medel vid periodens utgång uppgår till 168,3 Mkr.



Malmö Oxievång 2,3,6

Nyckeltal

	2016	2015
	jan-mar	jan-dec
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	1,0	8,4
Avkastning på totalt kapital, %	0,8	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	4,0
Genomsnittlig ränta, %	1,2	1,4
Soliditet, %	43,9	45,9
Förvaltningsresultat, Mkr	3,3	11,5
Resultat före skatt, Mkr	8,3	29,4
Periodens resultat, Mkr	5,4	23,8
Balansomslutning, Mkr	1 264,8	1 197,9
Aktierelaterade		
Före och efter utspädning		
Eget kapital per aktie, kr	13,2	13,0
Resultat per aktie, kr	0,1	3,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,1	1,7
Antal utestående aktier, miljoner	42,2	42,2
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	42,2	6,6
Fastighetsrelaterade		
Hyresintäkter, Mkr	21,8	39,1
Driftsöverskott, Mkr	8,8	22,3
Hyresvärde, Mkr	113,5	104,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	80,1	78,3
Överskottsgrad, %	40,4	57,0
Belåningsgrad, %	59,1	59,4
Uthyrbar yta, tkvm	116,7	108,9

Händelser efter periodens utgång

Styrelsen i Brinova utsåg Per Johansson till ny VD i Brinova. Han tillträdde tjänsten den 1 april och Magnus Blomsterberg lämnade i samband med detta sin befattning.

Vid årsstämman den 15 april utökades styrelsen med en ledamot. Styrelsens sammansättning utgörs därmed av styrelseordförande Erik Selin, ledamöterna Svante Paulsson, Mikael Hofmann och Lars Rosvall, samt den nyvalde ledamoten Johan Ericsson. Styrelsesuppleant är fortsatt Erik Paulsson.

Vid årsstämman togs även beslut om att bemyndiga styrelsen om att emittera nya aktier av serie B.

Ett avtal har tecknats med SBAB avseende refinansiering om 229 Mkr med kapitalbindning om 3 år.

En riktad nyemission har inletts som kommer att slutföras under maj månad, den kommer att öka antalet aktier med ca 10 miljoner och öka det egna kapitalet med ca 135 Mkr.

Moderbolagets räkningar

Rapport över totalresultat	2016	2015
Mkr	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning	2,2	0,4
Rörelsens kostnader	-4,9	-3,3
Rörelseresultat	-2,7	-2,9
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	–	0,1
Resultat från andelar i intresseföretag	–	0,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	–	0,3
Räntekostnader och liknande kostnader	–	0,0
Resultat efter finansiella poster	-2,7	-2,1
Bokslutsdispositioner	–	0,7
Resultat före skatt	-2,7	-1,4
Skatt på periodens resultat	0,6	1,2
Periodens totalresultat	-2,1	-0,2

Balansräkning	2016	2015
Mkr	jan-mar	jan-dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,2
Finansiella anläggningstillgångar	463,1	463,0
Uppskjuten skattefordran	1,3	1,3
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	87,0	15,4
Kortfristiga fordringar	0,4	–
Likvida medel	110,2	48,0
Summa tillgångar	662,6	527,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	524,7	526,8
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	–	–
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	135,3	–
Övriga kortfristiga skulder	2,6	1,1
Summa eget kapital och skulder	662,6	527,9

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid årets slut.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen.

Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

För vidare information vänligen kontakta:

Per Johansson, Verkställande direktör
per.johansson@brinova.se, tel. 0708-17 13 63

Malin Rosén, Ekonomichef
malin.rosen@brinova.se, tel. 0709-29 49 52

Finansiell rapportering

Delårsrapport 2:a kvartalet 2016 12 juli 2016

Delårsrapport 3:e kvartalet 2016 22 november 2016

Bokslutskommuniké 2016 28 februari 2017

