Fastigheten Göingegeten 1 i Dalby, en fastighet belägen på en attraktiv bostadsort med goda kommunikationer.

Brinova

Q1 2017

Lönsam tillväxt

Denna information är sådan information som Brinova AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoners som visas på sidan 13 försorg, för offentliggörande den 4 maj 2017.

Perioden i korthet

Lönsam tillväxt

- Hyresintäkterna ökade som en effekt av de förvärv som tillträddes under 2016 med 110 procent till 45,9 Mkr (21,8).
- Driftsöverskottet ökade med 192 procent till 25,7 Mkr (8,8).
- Förvaltningsresultatet ökade som en följd av det förbättrade driftsöverskottet med 400 procent till 16,5 Mkr (3,3).
- Periodens resultat ökade till 26,4 Mkr (5,4), motsvarande ett resultat per aktie om 0,37 kronor (0,13).
  - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 17,5 Mkr (5,0).
  - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med -0,2 Mkr (0,0).
- Fastighetsportföljens värde ökade med 135 procent till 2 526,8 Mkr (1 074,9).

Väsentliga händelser under kvartalet

- För att öka närvaron på en av bolagets prioriterade orter beslutades om etablering av ett nytt förvaltningskontor i Eslöv och en enhetschef har anställts. I Eslöv har bolaget cirka 460 lägenheter plus ett pågående projekt om uppförande av 39 lägenheter samt 10 000 kvadratmeter lokaler.
- Brinova sålde samtliga sina fastigheter i Hässleholm till K-Fastigheter. Samtidigt förvärvar Brinova av K-Fastigheter ett pågående bostadsprojekt i Eslöv på 39 lägenheter. Tillträde till fastigheten i Eslöv beräknas till hösten 2017 och frånträde av fastigheterna i Hässleholm sker den 1 juni 2017.
- Brinova tilldelades en markanvisning för drygt 53 hyreslägenheter i Kristianstad.

Läs mer om väsentliga händelser på sidan 11.

Uthyrbar yta

184 tkvm

Hyresvärde

205 Mkr

Uthyrningsgrad

90 %

Koncernen i siffor	2017 Jan-mar	2016 Jan-mar	R12	2016 Jan-dec
Fastighetsvärde	2 526,8	1 074,9	2 526,8	2 491,4
Hyresintäkter, Mkr	45,9	21,8	135,7	111,6
Driftsöverskott, Mkr	25,7	8,8	77,8	60,9
Överskottsgrad, %	56,0	40,4	57,3	54,6
Uthyrningsgrad, %	89,8	80,1	89,8	89,5
Förvaltningsresultat, Mkr	16,5	3,3	46,6	33,4
Periodens resultat, Mkr	26,4	5,4	137,4	116,4
Avkastning på eget kapital, %	2,3	1,0	16,1	13,3
Soliditet, %	41,4	43,9	41,4	40,5
Resultat per aktie, kr	0,4	0,1	2,4	2,4
Eget kapital per aktie, kr	15,9	13,2	15,9	15,5

VD har ordet

Tydlig tillväxt speglas i kvartalet

Årets första kvartal är också det första kvartalet då vi kan redovisa omsättning och resultat i en relativt fast struktur som på ett avgörande sätt inte påverkats av transaktioner, vilket var fallet under hela 2016. Det var i mångt och mycket ett uppbyggnadsår som avlutades med förvärvet av totalt sju fastigheter i Eslöv, Kävlinge och Vellinge till ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 960 Mkr. Av detta utgör Eslöv, 685 Mkr, vilka vi tillträdde redan i november 2016 och därför ingår i kvartalets räkenskaper. Fastigheterna i Vellinge och Kävlinge tillträder vi i maj 2017 respektive juni 2018.

Våra förvärv under fjolåret, som vi redan tillträtt, ökade kvartalets hyresintäkter till 46 Mkr. Vi har därmed ökat hyresintäkterna med 110 procent sedan utgången av kvartal 1 2016 och med 26 procent jämfört med det närmast föregående kvartalet, trots att alla förvärv inte är tillträdda.

Vi har också anledning att vara nöjda med driftsöverskottet som ökade till 26 Mkr. Överskottsgraden närmade sig vårt mål och uppgick vid kvartalets slut till 56 procent.

Tydligt hållbarhetsfokus

Men vi börjar också se effekter av de satsningar vi initierat för att bidra till en bättre miljö genom att sänka vår energiförbrukning. Vi har som mål att energiförbrukningen ska vara 20 procent lägre i vårt fastighetsbestånd redan 2019. Förutom de miljöfördelar detta ger räknar vi med att det positivt ska påverka vår överskottsgrad, vårt resultat och vår långsiktiga utveckling.

Aktiv kundnära förvaltning

Bakom vår förbättrade överskottsgrad ligger också vår aktiva och kundnära förvaltning. Den har vi för övrigt också byggt ut under kvartalet genom att initiera ett nytt förvaltningskontor i Eslöv och anställt en enhetschef. Kontoret kommer, liksom all vår förvaltning, när det öppnar i september att vara bemannat med vår egen personal. Vi är förvissade om att det ökar engagemanget. Närheten ger oss möjligheter att på ett aktivt sätt hålla kontakten med våra kunder, hyresgästerna, och fånga upp de problem, men också möjligheter, som löpande visar sig i alla relationer. Den nära förvaltningen ger oss också goda möjligheter att på ett konstruktivt sätt utveckla våra relationer och hålla kontakt med, inte minst, de offentliga beslutsfattarna i de kommuner vi verkar. Det ger oss goda förutsättningar att bidra till kommunernas utveckling med hjälp av en långsiktig och ansvarsfull utveckling och förvaltning av såväl bostäder som samhällslokaler.

Egen personal skapar engagerad förvaltning.

Fokuserad tillväxt prioriterad

Relationerna med de offentliga beslutsfattarna är också centrala för våra tillväxtambitioner. Vi fokuserar på hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna i utvalda växande kommuner som vi redan är aktiva inom. Vår tidiga etablering inom dessa ger oss en komparativ fördel när vi nu ser hur andra aktörer börjar visa intresse för dessa orter.

Vi ska i våra prioriterade områden växa genom såväl förvärv av attraktiva bestånd som nybyggnation. För det har vi såväl finansiell som organisatorisk kapacitet. Redan nu har vi några byggprojekt igång, men det kommer naturligtvis att ta tid innan dessa börjar generera intäkter. Men redan under innevarande år kommer lejonparten av de fastigheter vi förvärvade under 2016 att generera ökande hyresintäkter under hela året.

Fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige.

Fjolårsförvärv genererar intäkter hela året.

Per Johansson
CEO

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 45,9 Mkr (21,8). För det första kvartalet innebar det en ökning med 9,5 Mkr jämfört med det fjärde kvartalet 2016. Ökningen kan främst hänföras till de fastigheter som tillträddes i november 2016.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 25,7 Mkr (8,8) vilket ger en överskottsgrad om 56 procent (40). Det långsiktiga målet är att överskottsgraden ska uppgå till 60 procent. Det ska ske främst genom lägre fastighetskostnader, bland annat genom energioptimering.

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 21,1 Mkr (13,5). Jämfört med fjärde kvartalet 2016 ökade kostnaderna med 5,0 Mkr, främst på grund av förvärvade och tillträdda fastigheter. Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 16,5 Mkr (3,3). Jämfört med fjärde kvartalet 2016 ökade förvaltningsresultatet under det fjärde kvartalet med 5,5 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -5,7 Mkr (-2,1) som en följd av ökad belåning i samband med förvärv. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswapar som tecknades i november 2016.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 26,4 Mkr (5,4).

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 526,8 Mkr (1 074,9). Ökningen består till största delen av förvärvade fastigheter men även av investeringar i befintligt bestånd. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 17,5 Mkr (5,0) vilket kan hänföras till nyuthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Närstående

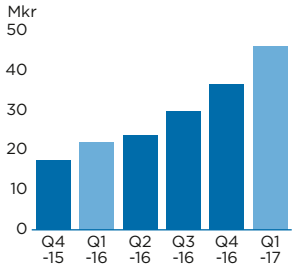
I periodens resultat ingår närståendetransaktioner med Ateneum AB om konsulttjänster uppgående till 0,1 Mkr, räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,2 Mkr. Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 1,7 Mkr.

Ovanstående närståendebolag utgör alla ägarbolag till Brinova Fastigheter AB, förutom Ateneum AB som är ett bolag ägt av styrelseledamoten Lars Rosvall.

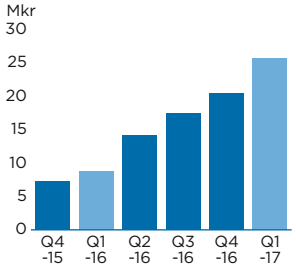
Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i nedanstående segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 25,7 Mkr (8,8) och resultat före skatt 33,8 Mkr (8,3) består av central administration -3,5 Mkr (-3,4), räntenetto -5,7 Mkr (-2,1) samt värdeförändringar på fastigheter och derivat 17,3 Mkr (5,0).

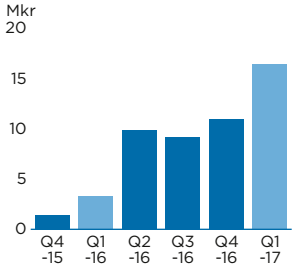
Hyresintäkter



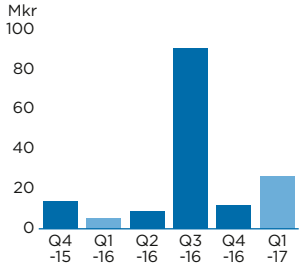
Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Totalresultat



Våra regioner

	Hyresintäkter, Mkr				Driftsöverskott, Mkr			
	2017 Jan-mar	2016 Jan-mar	Rullande 12 mån	2016 Jan-dec	2017 Jan-mar	2016 Jan-mar	Rullande 12 mån	2016 Jan-dec
Region Väst	35,3	13,6	94,6	72,9	20,4	4,3	54,2	37,8
Region Öst	10,6	8,2	41,1	38,7	5,3	4,5	23,6	23,1
Total	**45,9**	**21,8**	**135,7**	**111,6**	**25,7**	**8,8**	**77,8**	**60,9**

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2017 Jan-mar	2016 Jan-mar	Rullande 12 mån	2016 Jan-dec
Hyresintäkter	45,9	21,8	135,7	111,6
Övriga intäkter	0,9	0,5	1,8	1,4
Fastighetskostnader	-21,1	-13,5	-59,7	-52,1
Driftsöverskott	**25,7**	**8,8**	**77,8**	**60,9**
Central administration	-3,5	-3,4	-16,4	-16,3
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-5,7	-2,1	-14,9	-11,3
Förvaltningsresultat	**16,5**	**3,3**	**46,6**	**33,4**
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,7	0,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	17,5	5,0	127,6	115,1
Värdeförändringar derivat	-0,2	0,0	-0,8	-0,6
Resultat före skatt	**33,8**	**8,3**	**174,1**	**148,6**
Skatt	-7,4	-2,9	-36,7	-32,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**26,4**	**5,4**	**137,4**	**116,4**
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**26,4**	**5,4**	**137,4**	**116,4**
Nyckeltal före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	15,9	13,2	15,9	15,5
Periodens resultat, kr per aktie	0,4	0,1	2,4	2,4
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	42,2	72,3	72,3

Kvartalsöversikt	2017 Jan-mar	2016 Okt-dec	2016 Jul-sep	2016 Apr-jun	2016 Jan-mar	2015 Okt-dec
Hyresintäkter, Mkr	45,9	36,4	29,8	23,6	21,8	17,4
Driftsöverskott, Mkr	25,7	20,5	17,5	14,1	8,8	7,3
Uthyrningsgrad, %	89,8	89,5	86,2	81,2	80,1	78,3
Förvaltningsresultat, Mkr	16,5	11,0	9,2	9,9	3,3	1,4
Periodens totalresultat, Mkr	26,4	11,7	90,5	8,8	5,4	13,8
Avkastning på eget kapital, %	2,3	1,2	12,2	1,4	1,0	2,6
Soliditet, %	41,4	40,5	41,5	43,8	43,9	45,9
Resultat per aktie, kr	0,4	0,2	1,7	0,2	0,1	0,3
Eget kapital per aktie, kr	15,9	15,5	15,0	13,3	13,2	13,0

Finansiell ställning

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -26,7 Mkr (-23,4). Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter och amorteringar på lån. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 16,5 Mkr (3,3), ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under 2016.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 489,9 Mkr (638,2) uppdelat på lån från fyra olika svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån i förvärvade fastigheter. Under första kvartalet tecknades avtal med Swedbank om en kreditfacilitet om 600 Mkr med en kapitalbindning om tre år där 401,5 Mkr utgörs av refinansiering av befintliga krediter. Avtal har även tecknats med Danske Bank om refinansiering om 168 Mkr med en kapitalbindning om två år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 2,6 år. Av den totala skulden är 6 procent (71) 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 andra kvartalet uppgick till 59,0 procent (59,1) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr (2,6). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per 2017-03-31 uppgick till 1,7 procent (1,2).

Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swapar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Periodens värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till -0,2 Mkr (0,0) vilket innebär att undervärdet uppgår till 0,8 Mkr (0,0). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

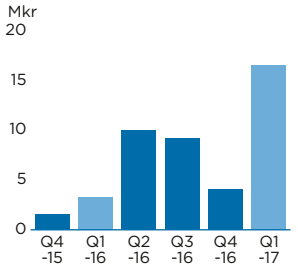
I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

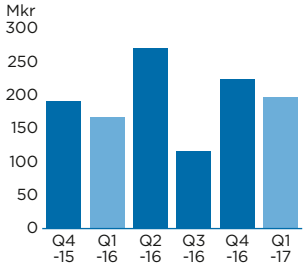
Det egna kapitalet uppgick 2017-03-31 till 1 148,0 Mkr (555,3) eller 15,9 kr per aktie (13,2). Soliditeten uppgick till 41,4 procent (43,9) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 198,4 Mkr (168,3).

Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**1 121,6**	**549,9**	**549,9**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	**1 121,6**	**549,9**	**549,9**
Nyemission	0,0	0,0	444,5
Ändring av redovisningsprincip	0,0	0,0	10,8
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	26,4	5,4	116,4
Belopp vid periodens slut	**1 148,0**	**555,3**	**1 121,6**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	**1 148,0**	**555,3**	**1 121,6**

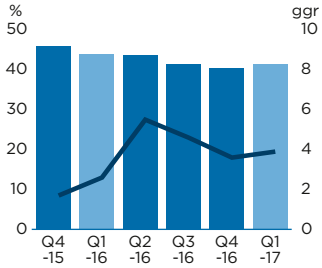
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



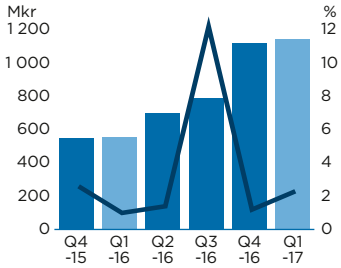
Likvida medel vid periodens slut



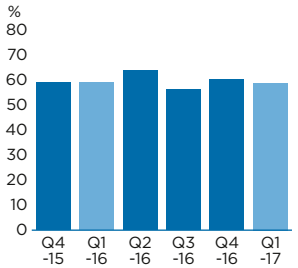
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag, Mkr	2017 Jan-mar	2016 Jan-mar	2016 Jan-dec
Resultat före skatt	33,8	8,3	148,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-17,3	-5,0	-116,7
Betald skatt	0,0	0,0	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**16,5**	**3,3**	**26,6**
Förändring av rörelsefordringar	-0,3	5,5	-9,1
Förändringar av rörelseskulder	-12,8	4,4	17,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3,4**	**13,2**	**35,2**
Förvärv av koncernföretag/ fastigheter	0,0	0,0	-426,9
Förvärv av och investering i förvaltningsfastigheter	-17,9	-93,7	-186,5
Försäljning av förvaltnings-fastigheter	0,0	0,0	4,2
Förvärv av inventarier	0,0	-0,4	-0,6
Försäljning av finansiella tillgångar	0,0	0,0	1,9
Kassaflöde från investerings-verksamheten	**-17,9**	**-94,1**	**-607,9**
Nyemission	0,0	0,0	444,5
Förändring av lån	-12,2	57,5	161,6
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	**-12,2**	**57,5**	**606,1**
Periodens kassaflöde	**-26,7**	**-23,4**	**33,4**
Likvida medel vid periodens början	**225,1**	**191,7**	**191,7**
Likvida medel vid periodens slut	**198,4**	**168,3**	**225,1**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, Mkr	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 526,8	1 074,9	2 491,4
Materiella anläggnings-tillgångar	0,6	0,6	0,6
Finansiella anläggnings-tillgångar	7,0	7,8	6,0
Uppskjuten skattefordran	14,2	7,5	14,1
Summa anläggningstillgångar	**2 548,6**	**1 090,8**	**2 512,1**
Omsättningstillgångar			
Korfristiga fordringar	29,2	5,7	29,5
Likvida medel	198,4	168,3	225,1
Summa omsättningstillgångar	**227,6**	**174,0**	**254,6**
SUMMA TILLGÅNGAR	**2 776,2**	**1 264,8**	**2 766,7**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 148,0	555,3	1 121,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kredinstitut	1 404,4	185,7	851,3
Uppskjuten skatteskuld	56,8	24,3	49,7
Övriga långfristiga skulder	0,8	0,0	0,6
Summa långfristiga skulder	**1 462,0**	**210,0**	**901,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	85,5	452,5	650,9
Övriga kortfristiga skulder	80,7	47,0	92,6
Summa kortfristiga skulder	**166,2**	**499,5**	**743,5**
Summa eget kapital och skulder	**2 776,2**	**1 264,8**	**2 766,7**

Ränteförfall

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2017	977,1	1,4	66
2019	208,6	2,1	14
2020	104,2	2,1	7
2024	100,0	2,4	7
>2025	100,0	2,7	7
Totalt	**1 489,9**	**1,7**	**100**

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2017	101,0	71,0	30,0
2019	1 510,7	1 312,2	198,5
2020	104,2	104,2	0,0
2021	2,4	2,4	0,0
Totalt	**1 718,3**	**1 489,8**	**228,5**

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2016	2026	1,1	100,0
Totalt			**200,0**

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 2 526,8 Mkr (1 074,9) vid utgången av det första kvartalet. Detta är en ökning med 35,4 Mkr jämfört med utgången av det fjärde kvartalet. Ökningen består av investeringar i det befintliga beståndet och värdeförändringar.

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

Fastighetsinnehavet består av 50 fastigheter (31) med en total uthyrningsbar yta om 184 032 kvm (116 882) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, och Lund. Region Öst utgörs bland annat av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet per 2017-03-31 uppgick till 205,3 Mkr (113,5). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 184,3 Mkr (81,9). Brinovas fokus ligger på att behålla den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 90 procent (80).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Yta, tkvm
Väst	35	2 064	156	143	92	130
Öst	15	463	49	41	84	54
Summa	**50**	**2 527**	**205**	**184**	**90**	**184**

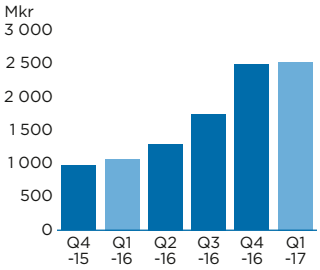
Yta per ort	Kvm
Eslöv	47 704
Karlskrona	7 979
Kristianstad	45 698
Landskrona	42 834
Lund	13 815
Malmö	26 002
Summa	184 032

Yta per fastighetstyp	Kvm
Bostäder	71 656
Samhällsfastigheter	51 402
Kommersiellt	60 974
Summa	184 032

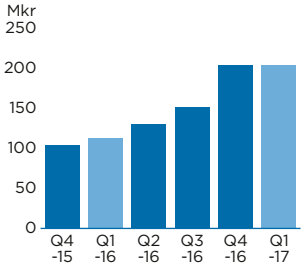
Förändringar i fastighetsbeståndet

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	2 491,4
Fastighetsförvärv	0,0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	17,9
Försäljningar	0,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	17,5
Summa	2 526,8

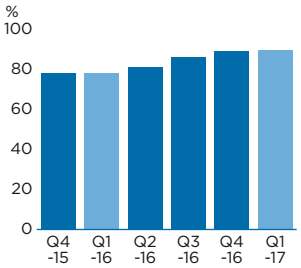
Fastighetsbestånd



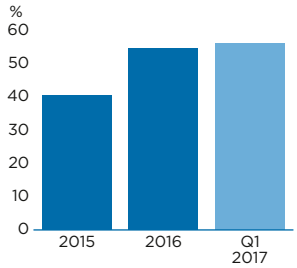
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Förvärv och avyttringar
Avtal om förvärv av en fastighet i Eslöv och försäljning av Brinovas samtliga fastigheter i Hässleholm tecknades 2017-01-24. Fastigheten i Eslöv är ett pågående bostadsprojekt om 39 lägenheter som beräknas stå inflyttningsklara hösten 2017 då även tillträdet sker. Fastigheterna i Hässleholm är projektfastigheter och består i princip av byggrätter, frånträde sker den 1 juni 2017.

Investeringar
Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 17,9 Mkr (18,0), varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Karl XV 18 till Komvux åt Landskrona kommun samt en pågående ombyggnation i fastigheten Oxievång 2 och 3 till Malmö Stad.

Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 17,5 Mkr (5,0), bland annat på grund av effekter av nyuthyrningar, färdigställda projekt samt sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Projektportföljen
Brinova tilldelades under perioden en markanvisning i Hammar i Kristianstads kommun för uppförande av bostäder. Brinova planerar att uppföra totalt 53 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019.

I Helsingborg är bygglovet klart avseende uppförandet 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.

Efter periodens utgång har Brinova tillträtt fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona, som innebär att Brinova kan påbörja arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvm ska stå klar under hösten 2018 och kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett hyresvärde om cirka 300 Mkr.

Brinova förvärvade och tillträdde, efter periodens utgång, en bostadsfastighet i Rödeby, cirka 1 mil utanför Karlskrona. Fastigheten består av 14 bostadslägenheter samt ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun om cirka 350 kvm. Transaktionen sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr.

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. En viss avvikelse tillåts mellan den externa värderingen och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2016.

Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Sjöhem 4, Kristianstad.
En av fyra fastigeheter som Brinova äger i Sjöhemsområdet, beläget cirka en kilometer utanför citykärnan i Kristianstad, i nära anslutning till regionsjukhuset.

Banér 1, Landskrona.
En av Brinovas cityfastigheter i Landskrona som för närvarande genomgår underhålls- och energioptimeringsåtgärder.

Göingegeten 1, Lund.
Fastigheten Göingegeten 1 i Dalby, en fastighet belägen på en attraktiv bostadsort med goda kommunikationer.

Färgaren 22, Eslöv.
Ett nytt bostadsprojekt i Eslöv om 39 lägenheter fördelade på fem våningar som förvärvades under kvartalet.

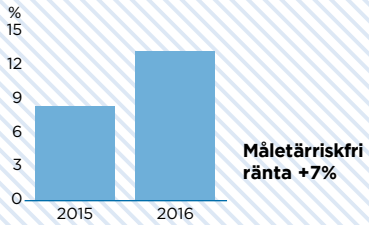
Moderbolagets räkningar

Resultaträkning, Mkr	2017 Jan-mar	2016 Jan-mar	2016 Jan-mar
Nettoomsättning	4,1	2,2	9,7
Rörelsens kostnader	-6,8	-4,9	-25,5
Rörelseresultat	-2,7	-2,7	-15,8
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	0,0	-54,5
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,0	0,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1,2	0,0	0,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-2,9	0,0	-0,6
Resultat efter finansiella poster	**-4,4**	**-2,7**	**-70,8**
Värdeförändringar derivat	-0,2	0,0	-0,6
Resultat före skatt	**-4,6**	**-2,7**	**-71,4**
Skatt på periodens resultat	1,0	0,6	1,4
Periodens resultat	**-3,6**	**-2,1**	**-70,0**

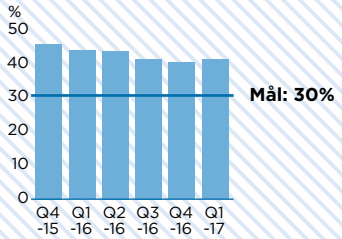
Balansräkning i sammandrag	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,6	0,6
Långfristiga fordringar på koncernföretag	402,3	0,0	0,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	920,2	464,4	920,1
Summa anläggningstillgångar	**1 323,1**	**465,0**	**920,7**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	205,9	87,0	155,3
Kortfristiga fordringar	8,5	0,4	4,1
Kassa och bank	100,3	110,2	144,5
Summa omsättningstillgångar	**314,7**	**197,6**	**303,9**
SUMMA TILLGÅNGAR	**1 637,8**	**662,6**	**1 224,6**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	897,6	524,7	901,2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	401,5	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	0,8	0,0	0,6
Summa långfristiga skulder	**402,3**	**0,0**	**0,6**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	335,1	135,3	311,1
Övriga kortfristiga skulder	2,8	2,6	11,7
Summa kortfristiga skulder	**337,9**	**137,9**	**322,8**
Summa eget kapital och skulder	**1 637,8**	**662,6**	**1 224,6**

Finansiella mål

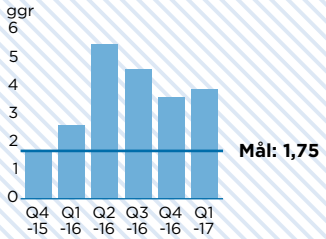
Avkastning på eget kapital



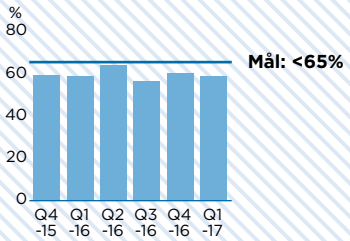
Soliditet



Räntetäckningsgrad



Belåningsgrad



Kreditgivare

Målet är minst 5 kreditgivare. Utfallet är 4.

Väsentliga händelser

Första kvartalet

Brinova sålde samtliga sina fastigheter i Hässleholm till K-Fastigheter. Beståndet i Hässleholm är projektfastigheter och består i princip av byggrätter, cirka 38 000 kvm. Samtidigt förvärvar Brinova av K-Fastigheter ett pågående bostadsprojekt i Eslöv på 39 lägenheter. Tillträde till fastigheten i Eslöv beräknas till hösten 2017 och frånträde av fastigheterna i Hässleholm sker den 1 juni 2017.

Brinova har anställt en enhetschef till en ny förvaltningsenhet i Eslöv. Brinova har idag cirka 460 lägenheter och 10 000 kvadratmeter lokaler i Eslöv, samt pågående projekt om uppförande av 39 lägenheter. Det samlade fastighetsvärdet i Eslöv är cirka 750 Mkr.

Under första kvartalet tecknades avtal med Swedbank om en kreditfacilitet om 600 Mkr med en kapitalbindning om tre år där 401,5 Mkr utgörs av refinansiering av befintliga krediter. Avtal har även tecknats med Danske Bank om refinansiering om 168 Mkr med en kapitalbindning om två år.

Brinova tilldelades, tillsammans med sex andra byggherrar, markanvisning i området Hammar i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 53 hyreslägenheter.

Händelser efter periodens utgång

Brinova förvärvade och tillträdde en bostadsfastighet i Rödeby, cirka 1 mil utanför Karlskrona. Fastigheten består av 14 bostadslägenheter samt ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun om cirka 350 kvm. Transaktionen sker i bolagsform och baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr.

Brinova tillträdde fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona. Avtal om förvärv av fastigheten tecknades 11 oktober 2016. Fastigheten förvärvas för 10 Mkr. Kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett hyresvärde om cirka 300 Mkr. Brinova påbörjar arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena.

Gasverket 18, Karlskrona.
Brinova påbörjar arbetet med den nya arenan, Karlskrona Arena.

Övrig information

Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är sedan den 30 september 2016 noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Stängningskursen den 31 mars 2017 var 13,45 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 december 2016 som var 15,30 kronor, vilket innebär att kursen under perioden sjönk med 12,1 procent. Fastighetsindexet Crex sjönk under perioden med 2,8 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI steg med 5,3 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst noterats i 14,25 kronor den 16 mars och som lägst 13,30 kronor den 30 mars.

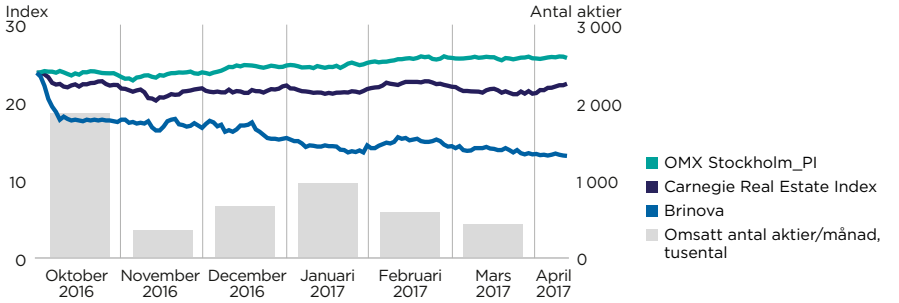
Per den 31 mars har Brinova 2 750 aktieägare som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

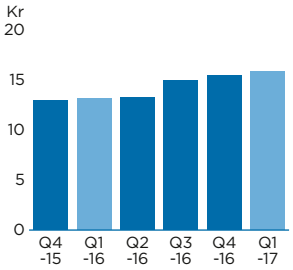
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslog styrelsen att ingen utdelning lämnades för 2016. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare.

Ägarstruktur **Namn**	**Antal A-aktier, tusental**	**Antal B-aktier, tusental**	**Andel av kapital, %**	**Andel av röster, %**
Backhill 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	4 850	10,0	11,8
Acrinova AB	-	2 555	3,5	1,0
Länsförsäkringar Fastighetsfond	-	2 000	2,8	0,8
Övriga aktieägare	-	20 517	28,4	8,4
Summa	**19 200**	**53 113**	**100,0**	**100,0**

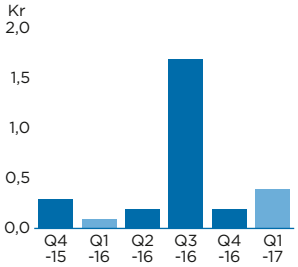
Kursutveckling



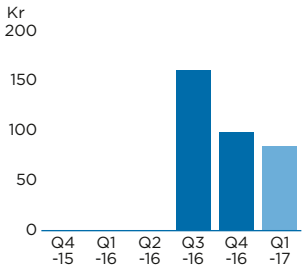
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs per balansdag/ eget kapital per aktie



Brinova noterades 30 september 2016.

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 2016. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2016

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2016 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 möjligast mån miljöklassificera nyproducerade fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Personal, organisation, ledning och styrelse

Antalet anställda uppgick 2017-03-31 till 16 personer. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona och på huvudkontoret i Ängelholm.

Marknadsutsikter

Brinova har ett tydligt fokus på växande attraktiva kommuner i Sveriges sydligaste delar, där det råder en stabil efterfrågan på bolagets fastigheter för primärt hyreslägenheter samt samhällslokaler 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.

Ängelholm den 4 maj 2017
Brinova Fastigheter AB (publ)

Erik Selin

Svante Paulsson

Mikael Hofmann

Lars Rosvall

Johan Ericsson

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

Finansiell kalender

Delårsrapport, januari-juni 2017
17 juli 2017

Delårsrapport, januari-september 2017
9 november 2017

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2017 Jan-mar	2016 Jan-mar	2016 Jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	2,3	1,0	13,3
Avkastning på totalt kapital, %	1,4	0,8	8,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,6	4,0
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,2	1,5
Soliditet, %	41,4	43,9	40,5
Förvaltningsresultat, Mkr	16,5	3,3	33,4
Resultat före skatt, Mkr	33,8	8,3	148,6
Periodens resultat, Mkr	26,4	5,4	116,4
Balansomslutning, Mkr	2 776,2	1 264,8	2 766,7
Aktierelaterade			
Eget kapital per aktie, kr	15,9	13,2	15,5
Resultat per aktie, kr	0,4	0,1	2,4
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,2	0,1	0,7
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	42,2	72,3
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	42,2	49,5
Fastighetsrelaterade			
Hyresintäkter, Mkr	45,9	21,8	111,6
Driftsöverskott, Mkr	25,7	8,8	60,9
Hyresvärde, Mkr	205,3	113,5	205,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	80,1	89,5
Överskottsgrad, %	56,0	40,4	54,6
Belåningsgrad, %	59,0	59,1	60,3
Uthyrbar yta, tkvm	184,0	116,7	184,0

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 periodens 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.
Kapitalbindning	Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.
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.

Brinova i korthet

Brinova är ett fastighetsbolag med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter

Vision
Skapa värden genom att vara den självklara fastighetspartnern och samhällsutvecklaren i södra Sverige med inriktning på bostäder och samhällsfastigheter.

Affärsidé
Skapa hög avkastning genom att erbjuda marknaden attraktiva och prisvärda bostäder och lokaler såväl för offentlig sektor som för näringslivet i övrigt. Värden skapas genom selektiva förvärv, aktiv förvaltning och en effektiv nyproduktion.

Övergripande mål
Att vara ett expanderande fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige.

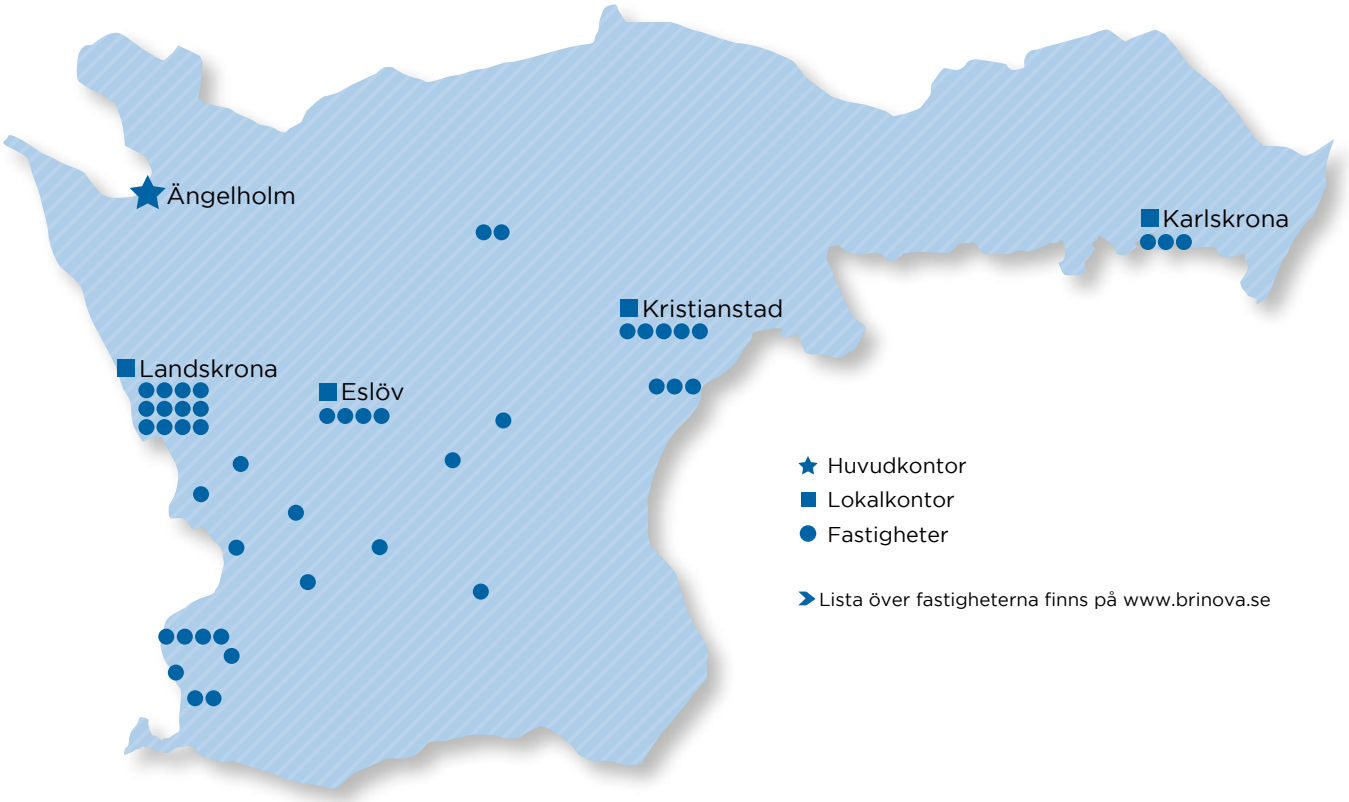
Övergripande strategier
Avsikten är att bolaget skall växa organiskt genom förvärv och nybyggnationer. Detta genomförs med hjälp av bolagets lokala närvaro och engagerade medarbetare med tydligt kundfokus. Bolaget arbetar nära kommunerna på förvaltningsorterna.

Brinovas strategi skall ligga i linje med marknadens efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter.

Hållbarhet
Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Vi ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom engagemang inom prioriterade områden. Vi ska:

- bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i våra fastigheter.
- se över befintligt bestånd för att skapa mer energieffektiva fastigheter – något som på sikt också kan ge lägre driftskostnader för våra hyresgäster.
- vara en spännande och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar, engagerade och kompetenta medarbetare, såväl nya som befintliga.

Fastigheternas lokalisering



Expansiv aktör inom fastigheter för boende och arbete i södra Sverige

Brinova är ett nyetablerat fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Brinova har verksamhet främst inom segmenten hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler. Brinova har ett 50-tal fastigheter om totalt cirka 185 000 kvm. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde på cirka 2,5 miljarder kronor. Brinovas affärsidé är att skapa hög avkastning genom att erbjuda marknaden attraktiva och prisvärda bostäder och lokaler såväl för offentlig sektor som för näringslivet i övrigt. Värden skapas genom selektiva förvärv, aktiv förvaltning och en effektiv nyproduktion. Med starka ägare som Backahill och Balder har bolaget stora tillväxtambitioner i regionen. Huvudkontoret ligger i Ängelholm.

Brinova

Huvudkontor
Brinova Fastigheter AB
Tåstrupsgatan 2
262 63 Ängelholm
brinova.se info@brinova.se

Lokalkontor
Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15D
294 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 38
371 32 Karlskrona