

Stark start på året, fortsatt god lönsamhetsutveckling

Q1
2022



Pågående projekt
Inflyttning 2022

Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 16, för offentliggörande den 26 april 2022.

Stabila fastighetstillgångar och kassaflöden

Fastighetsvärde

8 011 Mkr

Uthyrbar yta

338 tkvm

Hyresvärde

486 Mkr

Uthyrningsgrad

94 %

Koncernen i siffror

	2022 jan–mar	2021 jan–mar	Föränd- ring, %	2021 apr– 2022 mar	2021 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	114,2	96,9	18	416,3	399,0
Driftsöverskott, Mkr	68,8	56,8	21	265,1	253,1
Förvaltningsresultat, Mkr	40,5	32,9	23	161,5	153,9
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,42	0,39	8	1,72	1,70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36,1	30,4	19	158,1	152,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	55,0	36,1	52	327,1	308,2
Värdeförändring derivat, Mkr	112,6	21,4	426	143,6	52,4
Periodens totalresultat, Mkr	162,7	75,7	115	486,8	399,8
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,67	0,90	86	5,18	4,41
Eget kapital per aktie, kr	31,03	24,35	27	31,03	29,36
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,29	26,96	23	33,29	32,30
Fastighetsvärde, Mkr	8 011,2	6 199,9	29	8 011,2	7 697,6
Uthyrbar yta, tkvm	338,2	304,4	11	338,2	328,2
Hyresvärde, Mkr	485,7	410,3	18	485,7	462,3
Överskottsgrad, %	60,2	58,6		63,7	63,4
Uthyrningsgrad, %	94,3	93,6		94,3	94,3

Januari–mars

Hyresintäkterna ökade med 18 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 21 procent.

Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 23 procent. Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 55,0 Mkr (36,1) och värdeförändringar på derivat till 112,6 Mkr (21,4). Det gav sammanlagt ett resultat om 162,7 Mkr (75,7) motsvarande ett resultat per aktie om 1,67 kronor (0,90).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Avtal om förvärv har tecknats avseende ett bostadsprojekt med 14 hyresbostäder och en bostadsyta om 932 kvadratmeter i Helsingborg intill Vallåkra station. Tillträde sker när projektet är avslutat vilket beräknas ske första kvartalet 2024.
- Bygglov har erhållits för att uppföra lokalytor om 1 758 kvadratmeter inom fastigheten Skeppsbron 4 i Karlskrona, vilket innebär att byggnationen påbörjas omgående med inflyttning beräknad till första kvartalet 2023.
- Bygglov har erhållits om att uppföra åtta hyresbostäder inom befintlig fastighet Binga 9:237 vilket kommer komplettera befintligt LSS-boende.

- Hyresavtal har tecknats med Region Skåne om 750 kvadratmeter inom fastighetsområdet Sjöhem i Kristianstad.
- Ny detaljplan har vunnit laga kraft inom fastigheten Lugnet 9 i Bromölla som möjliggör att förtäta fastigheten med ytterligare hyresbostäder.
- Ett grönt hyresavtal på drygt 2 200 kvm har tecknats med Försäkringskassan i Karlskrona.
- Den 31 januari 2022 tillträdde fastigheten Klas Klättermus 2 i Landskrona med sina 76 lägenheter och byggrätter om 9 500 kvm BTA.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Hyresavtal har tecknats med Eslövs kommun avseende en ny förskola på 560 kvm på fastigheten Dannemannen 33.
- Inflyttning i bostadsprojekt i fastigheten Saxen 11 i Tollarp har skett.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

På omslaget:

Billesholms gård, här står nya hyresbostäder klara i slutet av sommaren 2022.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Brinova Fastigheter AB äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Stark start på året, fortsatt god lönsamhetsutveckling

Brinova fick en bra inledning på året med ett antal inflyttade projekt, nya projektstarter och tillträde till förvärvade fastigheter.

Tydliga tillväxtmål, ett fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter samt en egen lokal förvaltning bidrog till ett starkt driftsöverskott på 68,8 Mkr och ett kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital om 36,1 Mkr, vilket är helt i linje med vår nya affärsplan och våra strategier.

Det geopolitiska läget i Europa, med bland annat inflationstryck och höjda räntor som följd, är en ny verklighet som vi följer mycket noggsamt.

Viktiga förvärvstillträden och framgångsrika inflyttningar

Under första kvartalet tillträdde vi bostadsfastigheten Klas Klättermus 2 i Landskrona med 76 hyreslägenheter samt cirka 9 500 kvm byggrätter för nya bostäder. Vi har omedelbart satt i gång arbetet med planeringen av de nya bostäderna på det populära läget i Landskrona.

Vid årsskiftet hade vi inflyttning av våra nya bostäder i Åhus, 48 attraktiva hyresbostäder i ett naturskönt och havsnära läge. Med sin mycket låga energiförbrukning och de medvetna miljövalen kommer fastigheten att miljöcertifieras.

En annan inflyttning vid årsskiftet gjordes i den nya förskolan i det växande kvarteret Bajonetten i Kristianstad. Förskolan som Kristianstads kommun hyr på ett 25-årigt hyresavtal är unik med både dag- och nattverksamhet, stora lektyr på taket och uppförd med hänsyn till en hållbar framtida förvaltning enligt Basta och Sunda Hus.

Vi har även haft inflyttning i fastigheten Saxen 11 i Kristianstad där en tidigare banklokal nu är ombyggd till 11 välplanerade hyreslägenheter.

Fortsatt aktiv projektutveckling

Vår projektsida är prioriterad och en viktig del i vår fortsatta tillväxt. Med en projektutvecklingsportfölj om cirka 53 000 kvm och med en fortsatt stark efterfrågan är egen projektutveckling bästa vägen. Samtidigt ser vi höjda materialpriser som gör att vi måste vara ännu mer kreativa och hitta nya lösningar för att fortsatt kunna skapa lönsamma projekt.

Vi har under kvartalet satt igång ett antal nya projekt. Skeppsbron 4 i Karlskrona med 1 758 kvm lokalyta beräknas vara klart under senare delen av första kvartalet 2023. Då ska även bostäderna inom kvarteret Bajonetten i Kristianstad med sina 94 lägenheter stå klara för inflyttning.

Vi har även påbörjat uthyrningen av våra nyproducerade bostäder i Bjuv, totalt 25 lägenheter där vi räknar med att inflyttning kan ske i slutet av sommaren. Inom fastigheten finns även ett LSS-boende som redan är inflyttat med ett 15-årigt hyresavtal med kommunen.

Vi fortsätter också den strategiska konverteringen av kontor till bostäder. I två av projekten blir det inflyttning under sommaren med totalt 14 lägenheter och vi räknar med att sätta i gång nya projekt under andra kvartalet i samband med bygglov.

Stabila tillgångsslag i en osäker tid

Det är dramatiska och osäkra tider med det krig som nu pågår i Europa. Vi förfasas över det mänskliga lidandet och bidrar med det som vi kan genom att erbjuda bostäder till migrationsverket och att stödja organisationer ekonomiskt som hjälper till på plats i Ukraina.

Samtidigt följer också en ekonomisk osäkerhet av konflikten som sprider sig långt vidare med ett tydligt ökat inflationstryck och med höjda räntor. Vi bevakar vår omvärld och det nya säkerhetsläget noggrant och följer upp vår verksamhet på en ny detaljnivå bland annat avseende projekt-kostnader.

Det är nu en stor trygghet att vi arbetar med stabila tillgångsslag som hyresbostäder och samhällsfastigheter som ger oss långsiktigt starka kassaflöde. Vi ser också en efterfrågan som trots omvärldsoro är underliggande stark. På finansieringssidan har vi endast traditionell bankfinansiering som skapar långsiktig trygghet. Vi har också säkrat upp utrymme för kommande projekt och förvärv där dessutom 50 procent av den totala låneportföljen är räntesäkrad.

Därför ser vi trots omvärldsoron goda möjligheter att fortsätta växa lönsamt inom våra tillgångsslag tack vare etablerade processer i en stabil verksamhet med hög efterfrågan.



- Viktiga tillträden och inflyttningar i kvartalet
- Projekt i skarpt läge till ett fastighetsvärde om 970 Mkr
- Omvärldsoro ger ökad fokus på kostnadskontroll

Helsingborg, 26 april 2022
Per Johansson, VD

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Hyresintäkter

I det första kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 18 procent till 114,2 Mkr (96,9). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det första kvartalet uppgick till 45,7 Mkr (40,2). En ökning med 5,5 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter samt färdigställda projekt. Driftsöverskottet för det första kvartalet ökade till 68,8 Mkr (56,8) vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 60,2 procent (58,6). 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 kundnytta.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det första kvartalet uppgick till 40,5 Mkr (32,9). Förvaltningsresultatet förbättrades med 7,6 Mkr motsvarande 23 procent.

Finansnetto

Finansnettot för det första kvartalet uppgick till -22,4 Mkr (-18,7). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad skuldvolum i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 7.

Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det första kvartalet uppgick till 55,0 Mkr (36,4) och kan primärt hänföras till uthyrningar av vakanta ytor, omförhandlingar och höjda bostadshyror. Värdeförändringen på räntederivat för det första kvartalet uppgick till 112,6 Mkr (21,4).

Skatt

Det första kvartalets skattekostnad uppgick till 45,4 Mkr (14,7), vilket huvudsakligen hänför sig till uppskjuten skatt kopplat till realiserade värdeförändringar på derivat och förvaltningsfastigheter. Skatt beräknas med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Totalresultat

Det första kvartalets totalresultat uppgick till 162,7 Mkr (75,7).

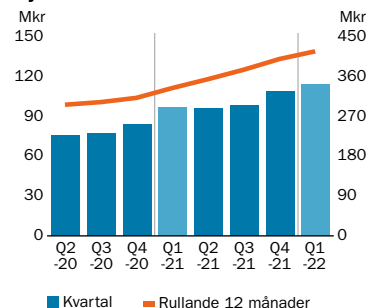
Närstående

I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader på en säljarrevers till Backahill AB om 0,1 Mkr (0,1). Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

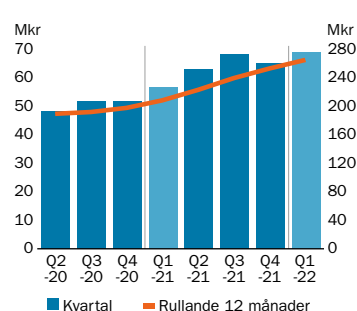
Segmentsrapportering

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

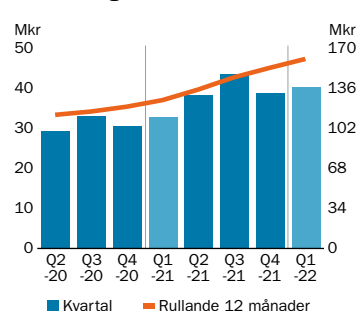
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Kristianstad Bajonetten 3

Bostadsprojekt om 94 hyresbostäder i centrala Kristianstad. Beräknad inflyttning i början av 2023.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr- 2022 mar	2021 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	114,2	96,9	416,3	399,0
Övriga intäkter	0,3	0,1	1,4	1,2
Fastighetskostnader	-45,7	-40,2	-152,6	-147,1
Driftsöverskott	68,8	56,8	265,1	253,1
Central administration	-5,9	-5,2	-22,7	-22,0
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,1	0,1
Finansiella kostnader	-22,4	-18,7	-81,0	-77,3
Förvaltningsresultat	40,5	32,9	161,5	153,9
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	-0,3	1,4	1,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	55,0	36,4	325,7	307,1
Värdeförändringar derivat	112,6	21,4	143,6	52,4
Resultat före skatt	208,1	90,4	632,2	514,5
Skatt	-45,4	-14,7	-145,4	-114,7
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	162,7	75,7	486,8	399,8
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	162,7	75,7	486,8	399,8
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	1,7	0,9	5,2	4,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,4	84,4	93,9	90,7

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till mars 2022 utgör 5,1 Mkr (4,9) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncerngemensamt		Totalt	
	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2022 jan-mar	2021 jan-mar
Intäkter ¹⁾	80,7	70,5	33,5	26,5	0,3	0,0	114,5	97,0
Driftsöverskott	48,4	41,4	20,1	15,4	0,3	0,0	68,8	56,8
Förvaltningsresultat	35,0	29,0	15,2	11,9	-9,7	-8,0	40,5	32,9
Värdeförändringar fastigheter	42,4	31,8	12,6	4,3	0,0	0,0	55,0	36,1
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	112,6	21,4	112,6	21,4
Resultat före skatt	77,4	60,8	27,8	16,2	102,9	13,4	208,1	90,4
Fastighetsvärde	5 748,6	4 637,6	2 262,6	1 562,3	-	-	8 011,2	6 199,9
Årets fastighetsförvärv	178,9	58,3	0,0	0,1	-	-	178,9	58,4
Övriga investeringar i fastigheter	17,2	19,5	62,5	62,2	-	-	79,7	81,7

1) Av intäkterna utgör 3,0 Mkr (3,0) serviceintäkter från region Väst, respektive 2,1 Mkr (1,9) från region Öst.

Kvartalsöversikt

	2022 jan-mar	2021 okt-dec	2021 jul-sep	2021 apr-jun	2021 jan-mar	2020 okt-dec	2020 jul-sep	2020 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	114,2	108,3	98,3	95,5	96,9	84,1	77,0	75,5
Driftsöverskott, Mkr	68,8	65,2	68,1	63,0	56,8	51,7	51,6	48,3
Överskottsgrad, %	60,2	60,2	69,3	66,0	58,6	61,5	67,0	64,0
Uthyrningsgrad, %	94,3	94,3	93,7	94,3	93,6	94,1	95,1	94,6
Förvaltningsresultat, Mkr	40,5	38,9	43,7	38,4	32,9	30,8	33,3	29,4
Periodens totalresultat, Mkr	162,7	155,0	97,1	72,0	75,7	91,1	37,3	17,1
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	55,0	144,2	75,8	52,1	36,1	84,7	9,8	3,1
Värdeförändringar derivat, Mkr	112,6	15,9	10,2	4,9	21,4	9,3	1,1	-9,2
Avkastning på eget kapital, %	5,5	5,6	3,8	3,2	4,7	4,7	2,1	1,1
Soliditet, %	36,1	36,3	37,0	35,6	32,5	31,6	34,7	34,8
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,67	1,59	1,04	0,81	0,90	1,08	0,46	0,22
Eget kapital per aktie, kr	31,03	29,36	27,77	25,81	24,35	23,45	22,38	21,50
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,29	32,30	30,42	28,35	26,96	26,14	24,78	23,99

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till mars uppgick till 36,1 Mkr (30,4). Periodens kassaflöde har främst påverkats av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till 172,0 Mkr (117,1) samt ökad skuldvolym om 203,6 Mkr (21,6).

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av kvartalet uppgick till 4 782,5 Mkr, jämfört med 4 489,4 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,2 år (1,3). Överenskommelse med kreditgivare om förlängning av den kortfristiga delen av skuldportföljen beräknas slutligen fastställas under kvartal 2. Av den totala skulden är 62 procent (66) 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 kvartalet uppgick till 59,7 procent (58,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 2,8 ggr (3,0). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal.

Den genomsnittliga räntan vid utgången av kvartalet uppgick till 1,9 procent (1,8). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7.

Kvartalets värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till 112,6 Mkr (21,4) vilket innebär att övervärdet uppgick till 113,7 Mkr (1,1). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivatet till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning. Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med årsskiftet har inneburit ytterligare 355,3 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2021 års årsredovisning.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick vid kvartalets utgång till 3 022,3 Mkr, jämfört med 2 859,6 Mkr vid årets ingång, eller 31,0 kr per aktie (29,4). Soliditeten uppgick till 36,1 procent (36,3) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 135,3 Mkr (69,8).

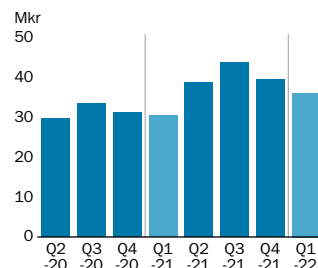
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	2 859,6	1 979,1	1 979,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	2 859,6	1 979,1	1 979,1
Nyemission	0,0	0,0	480,7
Periodens resultat	162,7	75,7	399,8
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	3 022,3	2 054,8	2 859,6
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	3 022,3	2 054,8	2 859,6

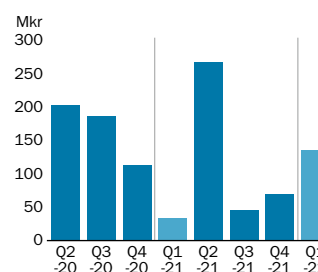


Malmö, Sånckulla 16
Konverteringsprojekt i Malmö från vårdboende till hyresbostäder på attraktivt läge.

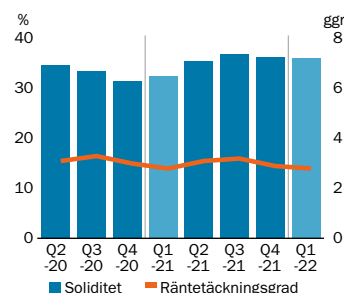
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet



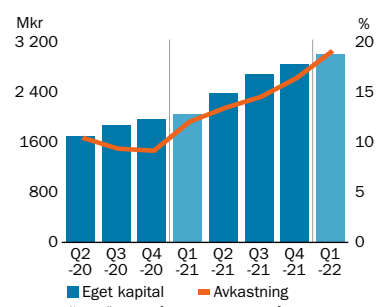
Likvida medel vid periodens slut



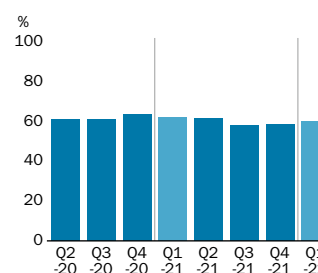
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning⁴⁾



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag			
Mkr	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	208,1	90,4	514,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-167,0	-57,6	-359,7
Betald skatt	-5,0	-2,4	-2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36,1	30,4	152,4
Förändring av rörelsefordringar	7,1	-1,9	-16,7
Förändring av rörelseskulder	-12,5	-15,2	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,7	13,3	147,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-92,3	-35,4	-534,8
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	3,6	75,0
Investering i förvaltningsfastigheter	-79,7	-81,7	-467,0
Förvärv av inventarier	-0,1	-0,2	-0,8
Förändring av finansiella tillgångar	3,8	0,0	3,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-168,3	-113,7	-923,7
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0,0	0,0	479,5
Upptagna lån	615,8	132,3	1 221,7
Amortering leasing	-0,5	-0,4	-1,8
Amortering av låneskulder	-412,2	-110,7	-966,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	203,1	21,2	732,7
Periodens kassaflöde	65,5	-79,2	-43,7
Likvida medel vid periodens början	69,8	113,5	113,5
Likvida medel vid periodens slut	135,3	34,3	69,8

Kapitalbindning			
Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
< 1	3 121	2 932	189
1–2	1 123	1 014	109
2–3	878	708	170
3–4	0	0	0
4–5	128	128	0
Totalt	5 250	4 782	468

Ränteförfall			
Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	2 472	3,0	52
2–3	310	0,4	7
3–4	100	0,0	2
4–5	250	0,8	5
5–6	300	1,1	6
6–7	400	1,1	8
7–8	100	0,8	2
8–9	300	0,0	6
9–10	550	0,7	12
Totalt	4 782	1,9	100

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag			
Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 011,2	6 199,9	7 697,6
Inventarier	1,4	1,2	1,3
Nyttjanderättstillgångar	34,1	34,1	34,2
Uppskjuten skattefordran	9,3	14,6	10,1
Derivatinstrument	113,7	0,0	1,1
Andra långfristiga fordringar	1,0	7,4	1,4
Summa anläggningstillgångar	8 170,7	6 257,2	7 745,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	55,3	33,6	59,6
Likvida medel	135,3	34,3	69,8
Summa omsättningstillgångar	190,6	67,9	129,4
SUMMA TILLGÅNGAR	8 361,3	6 325,1	7 875,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 022,3	2 054,8	2 859,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	342,6	205,1	297,9
Skulder till kreditinstitut	1 807,0	2 995,6	1 511,0
Derivatinstrument	0,0	29,9	0,0
Leasingskulder	32,3	32,5	32,3
Övriga långfristiga skulder	4,4	36,8	4,6
Summa långfristiga skulder	2 186,3	3 299,9	1 845,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 975,5	845,8	2 978,4
Leasingskulder	1,9	1,6	1,8
Övriga kortfristiga skulder	175,3	123,0	189,5
Summa kortfristiga skulder	3 152,7	970,4	3 169,7
Summa eget kapital och skulder	8 361,3	6 325,1	7 875,1

Räntesäkringar via ränteswap			
Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2021	2027	0,7	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2021	2029	0,8	100,0
2019	2029	0,9	200,0
2020	2030	0,0	300,0
2021	2031	0,5	150,0
2021	2031	0,2	200,0
2022	2032	1,4	200,0
Totalt			2 300,0

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till mars 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 8 011,2 Mkr (7 697,6) vid kvartalets utgång. Detta är en ökning med 313,6 Mkr. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 122 fastigheter (121) med en total uthyrningsbar yta om 338 230 kvm (328 249) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av kvartalet uppgick till 485,7 Mkr (462,3). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 458,0 Mkr (435,8). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (94).

Fastighetsbestånd per region						
Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	79	5 748	346	327	95	231
Öst	43	2 263	140	131	93	107
Summa	122	8 011	486	458	94	338

Bokfört värde per fastighetstyp	Mkr	%
Samhällsfastigheter	3 684	46
Bostäder	3 414	43
Kommersiellt	638	8
Projekt/Mark	275	3
Summa	8 011	100

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	7 697,6
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	178,9
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	79,7
Försäljningar	0,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	55,0
Summa	8 011,2

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv och försäljningar under första kvartalet

Den 31 januari 2022 tillträdde fastigheten Klas Klättermus 2 i Landskrona med sina 76 lägenheter och byggrätter om 9 500 kvm BTA.

Investeringar

Under perioden januari till mars har investeringar i befintliga fastigheter skett med 79,7 Mkr jämfört med 81,7 Mkr samma period 2021, varav större delen avser nybyggnation av ett omsorgsboende i Bromölla, nyproduktion av hyresbostäder i Kristianstad samt uppförande av parkeringshus i Karlskrona.

Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det första kvartalet uppgick till 55,0 Mkr (36,4) på grund av effekter av hyreshöjningar, uthyrningar och projektvinster.

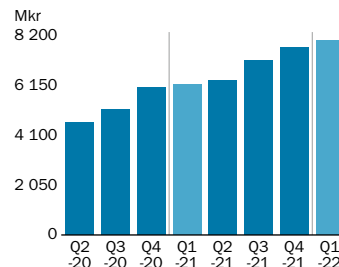
Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen utförs av Newsec Advice AB. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning.

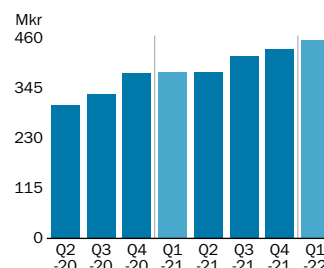
Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin.

En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2021.

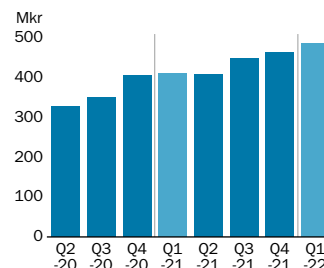
Fastighetsbestånd



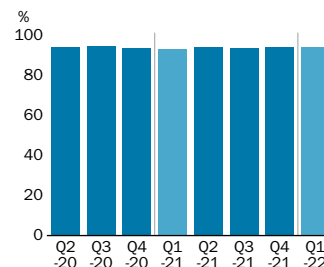
Kontrakterad hyra



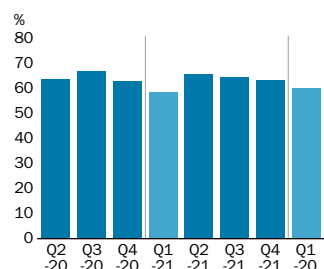
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Klas Klättermus 2	Landskrona	Bostäder	2022-01-31	5 000	185	8
Summa				5 000	185	8

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Billesholms gård 9:467	Bjuv	Bostäder	2022-06-01	2 700	88	5
Bankmannen 14	Eslöv	Bostäder	2023-06-01	777	27	2
Varmröken 1	Kävlinge	Bostäder	2023-09-01	5 000	195	10
Hjärup 4:306	Staffanstorp	Bostäder	2024-01-01	2 000	83	4
Lerkuset 4	Helsingborg	Bostäder	2024-03-01	1 000	37	2
Summa				11 477	430	23

Staffanstorp Hjärup 4:306

Bostadsprojekt om 34 hyresbostäder i Staffanstorp. Tillträde sker när projektet är avslutat under första kvartalet 2024.



Lund Göingegeten 1

26 moderna hyresbostäder i Lund.



Lund Sandryggen 1

Konverteringsprojekt på centralt läge i Lund från kontor till cirka 100 hyresbostäder.



Projektutveckling

Egen projektutveckling är prioriterat för att öka fastighetsportföljen. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för såväl nya som befintliga kunder, skapa attraktiva hyresbostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Intjäningsförmågan i egna projekt jämfört med avkastning vid förvärv är oftast 25–35 procent bättre. För att åstadkomma det har Brinova väl utarbetade processer och en egen lokal förvaltning- och projektorganisation. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl hyresbostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Brinovas projektportfölj delas upp i pågående projekt, pågående projektutveckling, pågående projekt som tillträtts vid färdigställande och pågående planarbeten. Se definition i kolumnen till höger.

Projektportföljen¹⁾

Pågående projekt

Beslutade investeringar i större pågående projekt uppgick per 31 mars 2022 till 416 Mkr, varav 198 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader.

När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinster. I Jämför, Nättraby och Rödeby i Karlskrona kommun uppför Brinova 40 klimatsmarta lägenheter med inflyttning löpande under 2022.

I Kristianstad pågår projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 vilket innebär 94 nya hyresbostäder som beräknas stå klara i början av 2023.

I Bromölla uppförs ett nytt omsorgsboende med 40 lägenheter som beräknas vara klart i slutet av 2022.

Dessutom pågår konvertering av kontorsytor till hyresbostäder som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll och innebär att cirka 2 900 kvm kontorsytor i Landskrona, Malmö, och Eslöv konverteras till hyresbostäder.

Pågående projektutveckling

Planering pågår för fullt med ett antal projekt som vi bedömer kunna byggstarta under året, som till exempel etapp två gällande 94 lägenheter inom kvarteret Bajonetten i Kristianstad (Bajonetten 7) där vi förväntar oss bygglov under maj 2022, 100 lägenheter i centralt läge i Lund (Sandryggen 1) som är ett konverteringsprojekt, där kontor blir attraktiva hyresbostäder och där vi skickat in ansökan om bygglov under 2022, 40 hyreslägenheter och livsmedelsbutik i Malmö (Oxievång 7), jämte Oxie station, där vi räknar med bygglov under 2022, 12 lägenheter med ett unikt läge vid Limhamnsvägen i Malmö (Sånekulla 16) som är ett konverteringsprojekt från vård till hyreslägenheter där vi erhållit bygglov under 2022, 80 lägenheter i centrala Lund (Sandryggen 1) som blir ett förtätningsprojekt att inom befintlig fastighet addera på ytterligare bostadsvolymer där detaljplanen är klar medans bygglovet räknar vi med att skicka in under kvartal 4 2022.

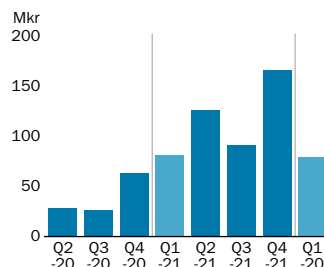
I Jämför uppförs ytterligare klimatsmarta hyresbostäder som beräknas stå klara under hösten 2022.



1) Information om projektportföljen inkluderar såväl interna som externa bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

”Projektutveckling är vårt mest lönsamma sätt att skapa tillväxt.”

Genomförda investeringar



Pågående projekt som tillträtts vid färdigställande

Värde vid projektavslut, Mkr

430

Projekt som förvärfvas och tillträtts vid färdigställande.

Större pågående projekt

Bedömt värde vid projektavslut, Mkr

540

Projekt som är beslutade och byggstartade.

Pågående projektutveckling

Bedömt värde vid projektavslut, Mkr

1 033

Projekt där detaljplanarbetet är klart men där bygglovsprocess samt upphandling återstår.

Pågående planarbete

Bedömt värde vid projektavslut, Mkr

1 038

Projekt där detaljplanarbete pågår.

Färdigställda projekt 2022

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ
Jämjö 6:5 mfl etapp 3	Karlskrona	144	2	Bostäder
Saxen 11	Tollarp	644	11	Bostäder
Summa		788	13	

Större pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	20	Bostäder	Q2-2022
Banér 11	Landskrona	380	7	Bostäder	Q2-2022
Garvaren 17	Eslöv	514	7	Bostäder	Q3-2022
Jämjö 6:5 mfl etapp 4	Karlskrona	144	2	Bostäder	Q3-2022
Dockan 10	Karlskrona	3 000	-	P-hus	Q4-2022
Östra Rödeby 3:1	Karlskrona	1 159	18	Bostäder	Q1-2023
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	Q1-2023
Skeppsbron 4	Karlskrona	1 758	-	Kontor	Q1-2023
Lugnet 9	Bromölla	3 200	40	Äldreboende	Q1-2023
Summa		17 385	188		

Hyresvärde	28 Mkr
Driftsnetto	25 Mkr
Investering	416 Mkr
Nedlagt per bokslutsdatum	218 Mkr
Värde vid projektslut	540 Mkr

Pågående projekt som tillträds vid färdigställande

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Billesholms Gård 9:467	Bjuv	2 754	32	Bostäder	Q2-2022
Bankmannen 14	Eslöv	777	13	Bostäder	Q1-2023
Varmröken 1	Kävlinge	5 030	77	Bostäder	Q3-2023
Hjärup 4:306	Staffanstorps	2 000	34	Bostäder	Q1-2024
Lerkuset 4	Helsingborg	932	14	Bostäder	Q1-2024
Summa		11 493	170		

Hyresvärde	22 Mkr
Driftsnetto	18 Mkr
Investering	430 Mkr

Pågående projektutveckling

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Karl XV 18	Landskrona	1 200	18	Bostäder	Q1-2023
Sånekulla 16	Malmö	795	12	Bostäder	Q1-2023
Binga 9:237	Karlskrona	560	8	Bostäder	Q1-2023
Lugnet 9	Bromölla	1 200	16	Bostäder	Q3-2023
Bajonetten 7	Kristianstad	5 579	94	Bostäder	Q4-2023
Oxievång 7	Malmö	3 098	39	Bostäder	Q4-2023
Sandryggen 1	Lund	4 790	100	Bostäder	Q1-2024
Lugnet 9	Bromölla	1 050	21	Bostäder	Q1-2024
Klas Klättermus 2	Landskrona	7 600	125	Bostäder	Q3-2024
Sandryggen 1	Lund	6 000	80	Bostäder	Q1-2025
Summa		31 872	513		

Hyresvärde	57 Mkr
Driftsnetto	46 Mkr
Investering	826 Mkr
Värde vid projektslut	1 033 Mkr

Pågående planarbete

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Diverse fastigheter	Karlskrona	4 750	20	Bostäder, P-hus	2023–2024
Diverse fastigheter	Eslöv	18 000	180	Bostäder	2023–2024
Diverse fastigheter	Ängelholm	17 000	200	Bostäder	2024–2026
Summa		39 750	400		

Hyresvärde	54 Mkr
Driftsnetto	43 Mkr
Investering	864 Mkr
Värde vid projektslut	1 038 Mkr

Konvertering av kommersiella ytor till bostäder

Ort	Konverterade ytor 2020–2022, kvm	Pågående konvertering, kvm
Eslöv	460	514
Karlskrona	700	-
Kristianstad	644	-
Landskrona	387	1 580
Lund	-	4 790
Malmö	-	795
Summa	2 191	7 679

Väsentliga händelser

Eslöv, Dannemann 33

Kv 1

Avtal om förvärv har tecknats avseende ett bostadsprojekt med 14 hyresbostäder och en bostadsyta om 932 kvadratmeter i Helsingborg intill Vallåkra station. Tillträde sker när projektet är avslutat vilket beräknas ske första kvartalet 2024.

Bygglov har erhållits för att uppföra lokalytor om 1 800 kvadratmeter inom fastigheten Skeppsbron 4 i Karlskrona, vilket innebär att byggnationen påbörjas omgående med inflyttning beräknad till första kvartalet 2023.

Bygglov har erhållits om att uppföra åtta hyresbostäder inom befintlig fastighet Binga 9:237 vilket kommer komplettera befintligt LSS-boende.

Hyresavtal har tecknats med Region Skåne om 750 kvadratmeter inom fastighetsområdet Sjöhem i Kristianstad.

Ny detaljplan har vunnit laga kraft inom fastigheten Lugnet 9 i Bromölla som möjliggör att förtäta fastigheten med ytterligare hyresbostäder.

Ett grönt hyresavtal på drygt 2 200 kvm har tecknats med Försäkringskassan i Karlskrona.

Den 31 januari 2022 tillträdde fastigheten Klas Klättermus 2 med sina 76 lägenheter och byggrätter om 9 500 kvm BTA.

Händelser efter periodens utgång

Hyresavtal har tecknats med Eslöv kommun avseende en ny förskola på 560 kvm på fastigheten Dannemann 33.

Inflyttning i bostadsprojekt i fastigheten Saxen 11 har skett.

Helsingborg, Lerkuset 4

Bostadsprojekt om 14 hyresbostäder i Helsingborg intill Vallåkra station. Tillträde sker när projektet är avslutat under första kvartalet 2024.



Landskrona, Klas Klättermus 2
Bostadsfastighet som tillträdde i januari 2022 med 76
hyresbostäder och byggrätter om cirka 9 500 kvm bostäder.



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2022 jan–mar	2021 jan–mar	2021 jan–dec
Nettoomsättning	14,4	12,1	52,0
Rörelsens kostnader	-20,7	-17,9	-77,3
Rörelseresultat	-6,3	-5,8	-25,3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	2,8	14,2
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	12,3	10,4	56,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14,2	-12,5	-51,1
Värdeförändringar derivat	16,8	18,8	37,4
Resultat efter finansiella poster	8,6	13,7	31,9
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	32,2
Resultat före skatt	8,6	13,7	64,1
Skatt på periodens resultat	-2,0	-2,5	-9,2
Periodens resultat och periodens totalresultat	6,6	11,2	54,9

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	124,2	136,0	127,4
Materiella anläggningstillgångar	1,4	1,2	1,3
Långfristiga fordringar på koncernföretag	382,7	1 526,6	382,7
Övriga finansiella anläggningstillgångar	840,8	833,9	842,8
Summa anläggningstillgångar	1 349,1	2 497,7	1 354,2
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	3 173,2	1 238,4	2 964,2
Kortfristiga fordringar	12,1	9,2	12,4
Kassa och bank	124,6	10,1	46,2
Summa omsättningstillgångar	3 309,9	1 257,7	3 022,8
SUMMA TILLGÅNGAR	4 659,0	3 755,4	4 377,0
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	389,6	337,5	389,6
Fritt eget kapital	1 623,1	1 144,2	1 616,5
	2 012,7	1 481,7	2 006,1
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	477,8	1 631,2	481,5
Övriga långfristiga skulder	1,7	36,8	18,5
Summa långfristiga skulder	479,5	1 668,0	500,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 432,7	187,7	1 252,0
Skulder till koncernföretag	714,8	392,0	598,8
Övriga kortfristiga skulder	19,3	26,0	20,1
Summa kortfristiga skulder	2 166,8	605,7	1 870,9
Summa eget kapital och skulder	4 659,0	3 755,4	4 377,0

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Midcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 31 mars 2022 var 41,20 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 december 2021 som var 49,80 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet minskade med 17 procent. Fastighetsindexet Crex minskade under perioden med 12 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI minskade med 14 procent. Under det första kvartalet har Brinova-aktien som högst noterats i 52,00 kronor den 3 januari och som lägst 36,00 kronor den 7 mars. Per den 31 mars 2022 hade Brinova 3 482 aktieägare (3 452) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 78,2 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

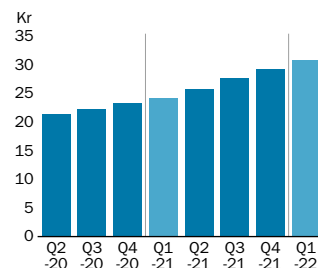
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning ska lämnas för 2021. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2022–2024, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets långsiktiga tillväxtmål har uppnåtts.

Aktieinformation

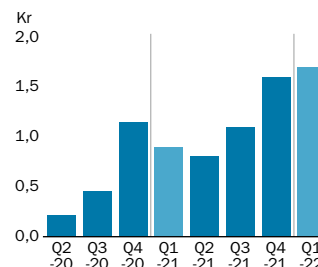
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

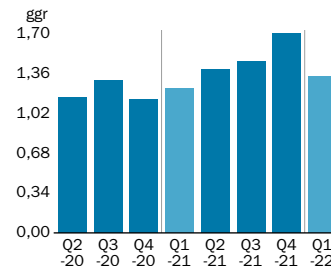
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag

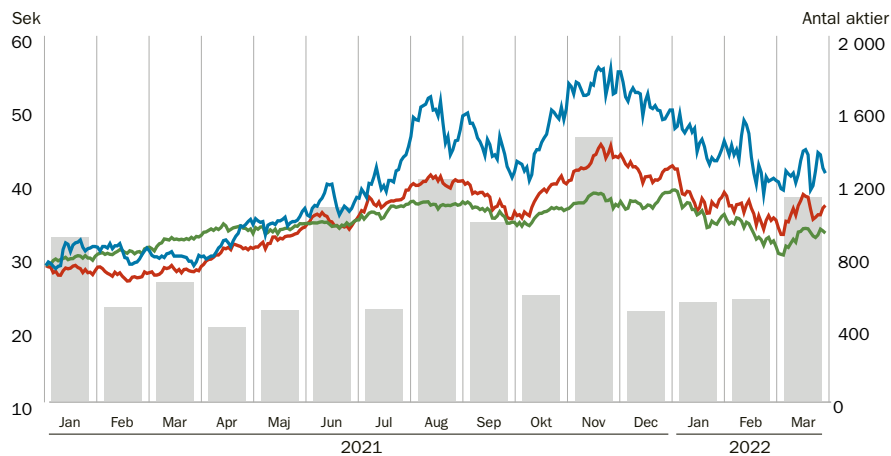


Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. Den 27 september 2018 bytte bolaget lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small-Cap lista i sektorn Real Estate. Från 2021 är Brinovas B-aktie noterad på Nasdaq Nordic Mid-Cap i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Ägarstruktur per 2022-03-31

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	14 096	24,1	40,0
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	18,9	31,5
ER-HO Förvaltning AB	2 400	7 715	10,4	11,7
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 781	9,0	3,2
Bevaclean Aktiebolag		7 498	7,7	2,8
Verdipapirfondet Odin Eiendom		3 811	3,9	1,4
SEB AB, Luxembourg Branch		3 321	3,4	1,2
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning AB		2 384	2,4	0,9
SEB Nanocap		1 883	1,9	0,7
SEB Investment Management		1 751	1,8	0,7
Övriga aktieägare		15 937	16,5	5,9
Summa	19 200	78 197	100,0	100,0

Kursutveckling



■ Carnegie Real Estate Index
 ■ Brinova
 ■ OMX Stockholm_PI
 ■ Omsatt antal aktier/månad, tusental

Övrig information

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs i 2021 års årsredovisning.

Det geopolitiska läget i Europa medför en humanitär kris och olika typer av osäkerhetsfaktorer, så som leveransproblem med vissa råvaror, ökad inflation som också ökar osäkerhet kring det aktuella ränteläget. En direktpåverkan har de ökade materialpriserna inom byggsektorn på kommande projekt. Detta innebär att vi arbetar med att hitta nya metoder och materialval i våra kommande projekt för att säkerställa fortsatt lönsam projektutveckling. De ökade energipriserna påverkar oss mindre då vi har en säkerställd och upphandlad energivolymer för 2022. Vi följer effekterna av det geopolitiska läget noggrant och kan konstatera att våra tillgångsslag är en trygg och säker investering, med långsiktigt stabila kassaflöden.

Hållbarhetsarbetet

Brinovas hållbarhetsarbete, långsiktiga perspektiv och samhällsengagemang är en integrerad del i verksamheten och ses som förutsättningar för framtida värdeskapande och ett sätt att minska de risker som finns kopplade till hållbarhetsfrågor.

Brinovas ramverk för hållbarhet, som är baserat på FN:s 17 hållbarhetsmål, har delats in i fyra fokusområden: lönsam och ansvarsfull verksamhet, den framtida miljön, det trygga samhället och engagerade medarbetare. Dessa områden definierar sådant vi kan påverka, inom koncernen och med externa partners. Till varje fokusområde har knutits både kort- och långsiktiga mål. Läs mer i Brinovas Hållbarhetsrapport på www.brinova.se

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 48 personer jämfört med 48 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Eslöv, Helsingborg, Karlskrona, Kristianstad, Landskrona och Malmö.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknads-kunskande och relationerna med lokala beslutsfattare.

Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att bolaget ser positivt på utvecklingen de kommande åren.

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 2021.

Ändrad redovisningsprincip

Inga redovisningsprinciper är ändrade jämfört med Årsredovisningen för 2021.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2022 eller senare

Inga av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under kommande perioder bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

För vidare information, vänligen kontakta:

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

Malin Rosén
Vice VD och CFO
malin.rosen@brinova.se
Tel. 0709-29 49 52

Finansiell kalender

Årsstämma,
5 maj 2022

Delårsrapport januari–juni,
15 juli 2022

Delårsrapport januari–september,
25 oktober 2022

Bokslutskommuniké 2022,
24 februari 2023



Eslöv, Färgaren 21

Centralt belägen i Eslöv, nära tågstationen, ligger 39 moderna hyresbostäder.

Helsingborg, Sjollen 13

En grundskola belägen centralt i Helsingborg.



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	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr -2022 mar	2021 jan-dec ²⁾	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	114,2	96,9	416,3	399,0	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	68,8	56,8	265,1	253,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	485,7	410,3	485,7	462,3	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	93,6	94,3	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	60,2	58,6	63,7	63,4	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	59,7	62,0	59,7	58,3	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	338,2	304,4	338,2	328,2	
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	5,5	3,8	19,2	16,5	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	1,5	1,4	7,8	7,6	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader och värdeförändringar derivat i procent av en genomsnittlig balans-omslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,8	3,0	3,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,9	1,8	1,9	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,3	2,8	3,3	3,2	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,2	1,5	1,2	1,3	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	36,1	32,5	36,1	36,3	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	40,5	32,9	161,5	153,9	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	208,1	90,4	632,2	514,5	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	162,7	75,7	486,8	399,8	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	8 361,3	6 325,1	8 361,3	7 875,1	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	31,0	24,4	31,0	29,4	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	33,3	27,0	33,3	32,3	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ²⁾	1,7	0,9	5,2	4,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,4	0,4	1,7	1,7	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	97,4	84,4	97,4	97,4	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	97,4	84,4	93,9	90,7	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen för perioden 2022–2024:

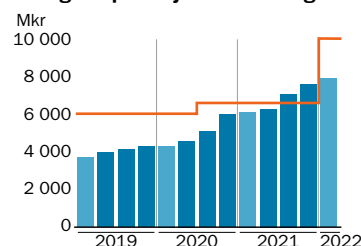
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 10 Mdkr före utgången av 2024.
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr.
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent.
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent.

Finansiella mål

Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.

	Hän- visning	2022 jan-mar	2021 jan-mar	2021 apr -2022 mar	2021 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 011,2	6 199,9	8 011,2	7 697,6
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	208,1	90,4	632,2	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	22,4	18,7	80,9	77,2
Värdeförändringar, Mkr	RR	-167,6	-57,5	-470,7	-360,6
Justerat resultat före skatt, Mkr		62,9	51,6	242,4	231,1
Räntetäckningsgrad, ggr		2,8	2,8	3,0	3,0
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	162,7	75,7	486,8	399,8
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	2 941,0	2 017,0	2 538,6	2 419,4
Avkastning på eget kapital, %		5,5	3,8	19,2	16,5
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	3 022,3	2 054,8	3 022,3	2 859,6
Balansomslutning, Mkr	BR	8 361,3	6 325,1	8 361,3	7 875,1
Soliditet, %		36,1	32,5	36,1	36,3
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	4 782,5	3 841,4	4 782,5	4 489,4
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	8 011,2	6 199,9	8 011,2	7 697,6
Belåningsgrad, %		59,7	62,0	59,7	58,3
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	208,1	90,4	632,2	514,5
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	22,4	18,7	80,9	77,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	-112,6	-21,4	-143,6	-52,4
Genomsnitt av IB och UB balans- omslutning, Mkr	BR	8 118,2	6 289,8	7 343,2	7 064,8
Avkastning på totalt kapital, %		1,5	1,4	7,8	7,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr					
Förvaltningsresultat, Mkr	RR	40,5	32,9	161,5	153,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	RR	97,4	84,4	93,9	90,7
Förvaltningsresultat per aktie, kr	RR	0,42	0,39	1,72	1,70
Lånsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	3 022,3	2 054,8	3 022,3	2 859,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-9,3	-14,6	-9,3	-10,1
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	-113,7	29,9	-113,7	-1,1
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	342,6	205,1	342,6	297,9
Lånsiktigt substansvärde, Mkr		3 241,9	2 275,2	3 241,9	3 146,3
Antal utestående aktier, miljoner		97,4	84,4	97,4	97,4
Lånsiktigt substansvärde per aktie, kr		33,3	27,0	33,3	32,3

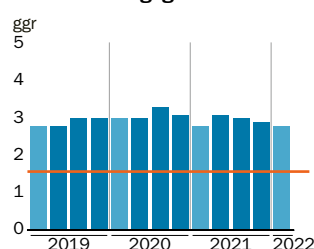
Fastighetsportföljens utveckling



Mål

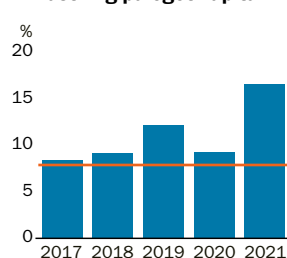
10
Mdkr

Räntetäckningsgrad



1,75
ggr

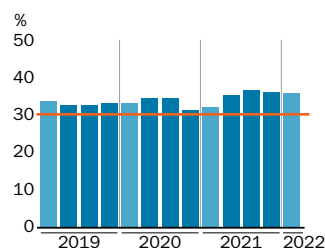
Avkastning på eget kapital



+7
%

Risikfri
ränta,
+7%.

Soliditet



30
%

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 26 april 2022

Erik Selin
Ordförande

Anna Nordström Carlsson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter



Vår mission

Vi äger, utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige.



Vår vision

Vi har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetsägare för hyresbostäder och samhällsfastigheter på utvalda attraktiva tillväxtorter. Den bygger på: Tillväxt, fokus på fastighetstyp och geografi, effektiv förvaltning med egna medarbetare samt finansiell stabilitet.



Vår affärsidé

Vår verksamhet präglas av:

Långsiktighet – Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

Samverkan – Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

Helhetsansvar – Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv-utveckling-förvaltning.



Vårt löfte

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat. På så sätt kan de som bor i våra hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr våra lokaler attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.



Vårt hållbarhetsarbete

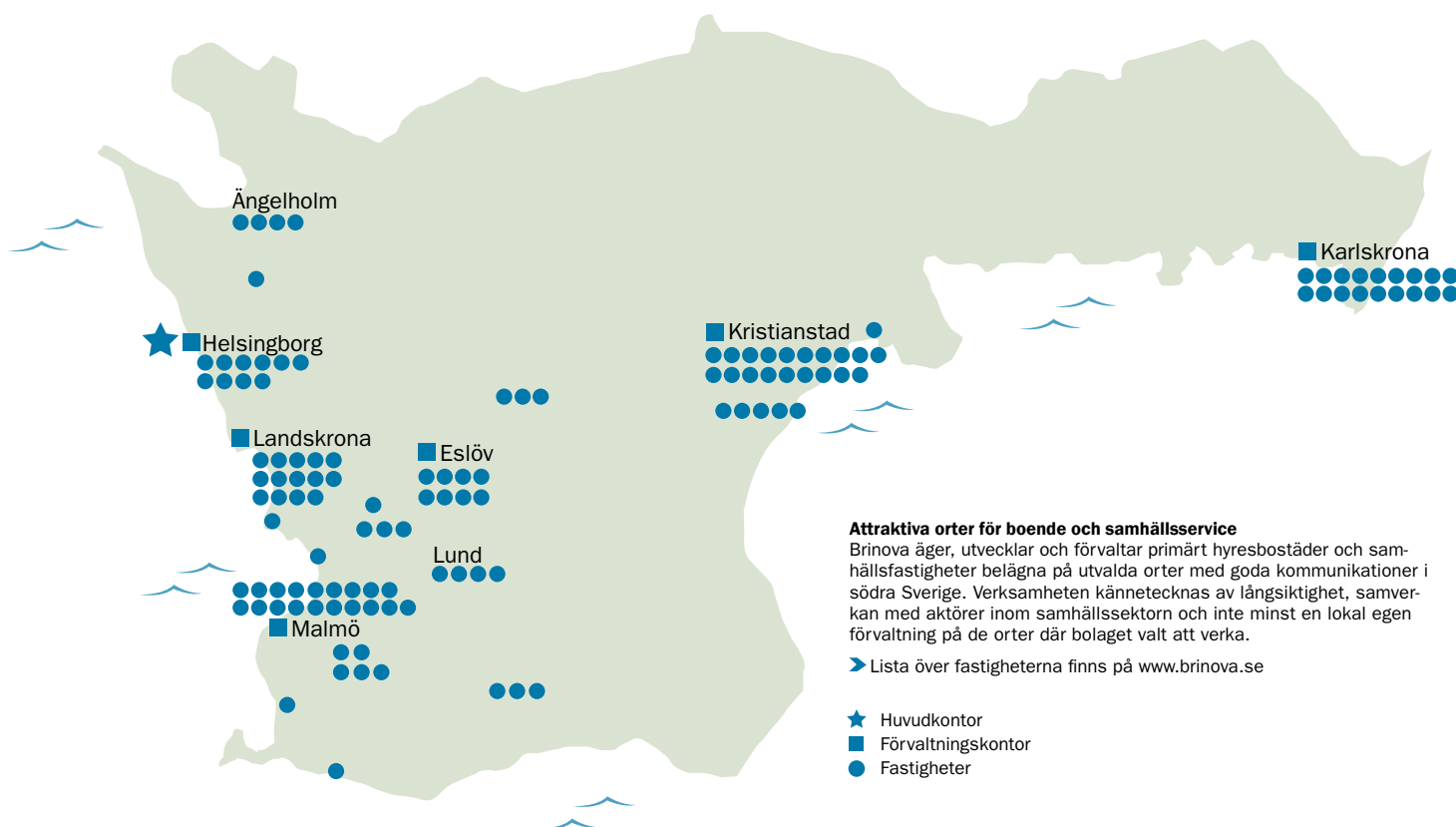
Vi arbetar aktivt för en hållbar utveckling. Brinovas ramverk för hållbarhet är framtaget som ett styrmedel som revideras årligen i takt med att nya insikter och frågeställningar väcks i bolagets dialog med intressenterna.



Vår utveckling

Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till över 8 miljarder i fastighetsvärde. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde över 30 kronor per aktie.

➤ Läs mer på www.brinova.se



Attraktiva orter för boende och samhällsservice

Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

- ★ Huvudkontor
- Förvaltningskontor
- Fastigheter

Viktiga inflyttningar och fortsatt aktiv projektutveckling

Brinovas fastighetsbestånd bygger på ett långsiktigt ägande med en stark och lönsam egen förvaltning. De två fastighetsslagen hyresbostäder och samhällsfastigheter gynnas av ett aktivt förvaltningsarbete nära våra hyresgäster. Samtidigt kompletterar de två fastighetstyperna varandra väl för att skapa attraktionskraft i de fastighetsområde vi bygger upp i växande orter.

De nyligen justerade tillväxtmålen säger att fastighetsportföljen ska ha expanderat till minst 10 Mdkr 2024. Tillväxten ska ske genom utveckling av både befintliga och nyförvärvade fastigheter samt en aktiv projektutveckling.

Det är när vi kombinerar förvärv och projektutveckling med vår egna förvaltning som vi kan säkerställa en lönsam utveckling.

2022 och 2023 blir aktiva inflyttningsår

Vid årsskiftet genomfördes inflyttningar i våra naturnära bostadsfastigheter i Åhus och en förskola i det växande kvarteret Bajonetten i Kristianstad.

Under 2022 och 2023 kommer ytterligare ett antal viktiga inflyttningar ske från projekt som utvecklats de senaste åren samtidigt som vi beviljats bygglov för projektstart i bland annat Malmö.



Förvärv



Projektutveckling



Egen förvaltning

Saxen 11, Tollarp – Konvertering av banklokal till hyreslägenheter

Den charmiga gamla banklokalen i Tollarp, Saxen 11, har genomgått en total förvandling där 11 lägenheter om 1–4 rum och kök nu är klara och inflyttning har skett. Lägenheterna har unika planlösningar och en genomgående hög standard. Bostadsområdet är centralt beläget i ett naturskönt villaområde med direkt närhet till alla bekvämligheter som matbutik, vårdcentral och apotek. Tollarp har ett fördelaktigt läge vid E22:an med bara drygt 20 minuters pendling till Kristianstad och Malmö och Everöds flygplats inom en timmes resa.





Billesholm, Bjuv – Nybyggnation hyresbostäder och LSS-boende

Fastigheten Billesholms gård 9:467, med en uthyrningsbar bostadsyta om 2 754 kvm, innefattar 32 bostadslägenheter varav 7 radhus samt ett LSS-boende med ytterligare 5 lägenheter som kommunen hyr på ett 15-årigt avtal. Kvaliteten är genomgående hög avseende materialval, utrustning och utemiljö. Med sin närhet till tågstationen är läget attraktivt. Inflyttning beräknas ske till sensommaren.



Skeppsbrokajen, Karlskrona – Nybyggnation kontorsbyggnad

Fastigheten, Karlskrona Skeppsbron 4, är belägen på Karlskronas absolut bästa läge, både med tanke på närheten till infarten till Karlskrona, placeringen på kajkanten och intill vårt befintliga fastighetsområde Lindblad 24. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 1 758 kvm, blir ett lönsamt tillskott till vår fastighetsportfölj i Karlskrona och en möjlighet för våra befintliga och nya hyresgäster att flytta in i moderna, klimatsmarta lokaler med fantastisk utsikt över vattnet. Inflyttning är beräknad till det första kvartalet 2023.



Sånekulla, Malmö – konvertering av vårdfastighet till hyreslägenheter

Den klassiska strandvillan utmed Limhamnsvägen i Malmö uppfördes runt år 1900 men har under många år använts som vårdinrättning. Ytterligare en nyare byggnad finns där det idag bedrivs daglig verksamhet. I det lugna och stilla villaområdet bara ett stenkast från stranden och på bästa läge i Malmö har Brinova beviljats bygglov för att konvertera till attraktiva hyreslägenheter.



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova äger, utvecklar och förvaltar primärt hyresbostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 338 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 8,0 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Mid Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.

Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Förvaltningskontor

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv

Brinova – Helsingborg
Stortorget 9
252 23 Helsingborg

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Kristianstad
Blekingevägen 6
291 54 Kristianstad

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Malmö
Olsgårdsgatan 14
215 79 Malmö