

Gasverket 18, Karlskrona Arena

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

A modern, dark-colored building with large glass windows, identified as Brinova Arena Karlskrona. The building is situated on a waterfront with several boats moored in the water in the foreground. A rainbow flag is visible on a pole to the right of the building. The sky is blue with some clouds.
Brinova Arena Karlskrona

Stabil utveckling enligt plan

Stabil utveckling enligt plan

Koncernen i siffror	2019 apr-jun	2018 apr-jun	Föränd- ring	2019 jan-jun	2018 jan-jun	Föränd- ring	2018 jul- 2019 jun	2018 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	68,4	60,6	13%	134,4	120,0	12%	260,8	246,4
Driftsöverskott, Mkr	43,1	38,8	11%	81,7	74,5	10%	164,3	157,1
Förvaltningsresultat, Mkr	25,0	24,5	2%	47,8	46,2	4%	96,1	94,5
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	34,7	6,5	434%	47,2	16,4	188%	89,1	58,3
Värdeförändring derivat, Mkr	-24,1	-6,5	2,7	-41,5	-8,4	3,9	-43,2	-10,1
Periodens totalresultat, Mkr	28,0	24,4	15%	40,9	44,8	-9%	112,8	116,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,39	0,34	15%	0,57	0,62	-8%	1,56	1,61
Eget kapital per aktie, kr	19,05	17,49	9%	19,05	17,49	9%	19,05	18,48
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	21,05	18,49	14%	21,05	18,49	14%	21,05	19,7
Fastighetsvärde, Mkr	4 024,9	3 431,0	17%	4 024,9	3 431,0	17%	4 024,9	3 759,2
Uthyrbar yta, tkvm	224,9	212,0	6%	224,9	212,0	6%	224,9	218,4
Hysesvärde, Mkr	295,1	262,8	12%	295,1	262,8	12%	295,1	274,5
Uthyrningsgrad, %	93,7	92,8	1%	93,7	92,8	1%	93,7	92,6

Fastighetsvärde

4 025 Mkr

Uthyrbar yta

225 tkvm

Hysesvärde

295 Mkr

Uthyrningsgrad

94 %

Januari-juni

Hysesintäkterna ökade för det första halvåret med 12 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hysesintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 10 procent. Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 4 procent, rensat för räntor avseende byggnadskreditiv som ej aktiveras ökades förvaltningsresultatet med 7 procent. Totala orealiserade värdeförändringar uppgick till 5,7 Mkr (8,0), som består av värdeförändringar på fastigheter om 47,2 Mkr (16,4) och värdeförändringar på derivat om -41,5 (-8,4) Mkr. Det gav sammantaget ett resultat för perioden om 40,9 Mkr (44,8) motsvarande ett resultat per aktie om 0,57 kronor (0,62).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Brinova tecknade avtal om förvärv och tillträde en samhällsfastighet i Karlskrona, Frimuraren 2, den 1 april.
- Refinansierings- och utökningsavtal, med en kapitalbindningsperiod om 3 år tecknades med SBAB avseende en lånefacilitet om 338 Mkr.
- Beslut om installation av solcellsanläggningar och laddstolpar i Kristianstad.
- Brinova tillträdde tre bostads- och projektfastigheter i Kristianstad.
- Avtal tecknades med Malmö Stad om förvärv av mark för nya hyresrätter i Malmö.
- Brinova tecknade två gröna hyresavtal, ett med Trafikverket i Kristianstad och ett med Försäkringskassan i Karlskrona.
- Brinova tecknade ett 25-årigt hyresavtal med Trelleborgs kommun avseende uppförande av en förskola.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Inga händelser.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari-juni 2018 och för balansposter per 31 december 2018.



Ett av periodens förvärv
Bajonetten 5 i Kristianstad.



Trehörningen 15, Kävlinge.

Brinova Fastigheter AB är en utvecklingsintensiv fastighetsförvaltare med en attraktiv portfölj av samhällsfastigheter och moderna hyresbostäder. Fastigheterna är belägna på växande orter med goda kommunikationer i eller i anslutning till större befolkningscentra i södra Sverige. På de utvalda orterna är Brinova en aktiv och betydande aktör och en för de offentliga beslutsfattarna viktig partner. Kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter skapar goda och stabila kassaflöden som primärt investeras i fortsatt värdetillväxt.

Fortsatta tillväxtinitiativ

Vi fortsätter att växa. Under första halvåret ökade våra hyresintäkter med cirka 12 procent. Det fortsatta starka förvaltningsresultatet kommer nästan helt in som ett löpande kassaflöde, vilket ger oss stora möjligheter att på ett lönsamt sätt fortsätta utveckla verksamheten.

Flera nya objekt börjar nu generera intäkter och resultat

För oss var det en stor dag när vi den 1 juni kunde inviga Brinova Arena Karlskrona. Bland annat med en VM-kvalmatch mot Slovenien som de svenska handbollsdamerna vann. Vi är naturligtvis stolta över detta komplexa projekt som utformats i tätt samarbete med Karlskrona kommun, som vi har ett 25-årigt hyresavtal med.

I vårt förtätningsprojekt i Vellinge, där vi har byggt 10 kvalitativa hyreslägenheter på ett bra och centralt läge, har hyresgästerna nu flyttat in.

Dessutom är flera större objekt snart klara

Uthyrningen i de objekt som inom en snar framtid kommer att öka våra intäkter går också bra.

I vårt bostadsprojekt Hammar i Kristianstad med totalt 60 hyreslägenhet är den första etappen med 30 lägenheter fullt uthyrd, med inflyttning redan i augusti.

Samtliga 24 lägenheter i kvarteret Kvadraten 1 i Bjuv är nu uthyrda med inflyttning 1 juli respektive sista september. Nu börjar uthyrningen av de 77 lägenheterna i Helsingborg och Mariastaden där de första hyresgästerna kommer att flytta in under sommaren 2020. Båda projekten tillträder vi i samband med inflyttningen.

Kundnöjdheten i fokus

Våra hyresgästers syn på oss och våra fastigheter är naturligtvis viktig för oss. Vi kommer under hösten att genomföra en NKI-undersökning på hur alla de som hyr lokaler av oss ser på oss och vår verksamhet. Vi gjorde under 2018 en motsvarande undersökning om bostadshyresgästernas syn på oss och hur nöjda de var med vårt totala erbjudande. Undersökningarna är viktiga i vår ambition att löpande utveckla vår förvaltning och öka kundnöjdheten. De resultat och synpunkter som vi får fram använder vi för att vässa vår förvaltning med en rad aktiviteter. Den senaste är den hyresgästapp som vi kommer att lansera efter sommaren. Det är ett sätt att göra det enklare för våra hyresgäster och ett led i vår digitalisering. Vi kommer framöver också att löpande initiera uppföljande NKI-undersökningar för att säkerställa att vi alltid gör rätt saker på rätt sätt.

Fortsatt projektutveckling för framtida tillväxt

Projektutveckling är en prioriterad och lönsam del i vår fortsatta tillväxt. Vi har därför flera initiativ på gång:

I Malmö förvärvade vi av kommunen fastigheten Oxievång 7. Där ska vi uppföra ett bostadshus med cirka 50 hyreslägenheter, ett projekt vi räknar med att komma igång med under hösten 2019.

Under kvartalet har vi förvärvat kvarteret Bajonetten 3, 5 och 6 på ett attraktivt läge i Kristianstad med 32 befintliga hyreslägenheter. Men framförallt ett projekt där vi ska uppföra en ny förskola åt Kristianstads kommun. Det ger oss vidare möjligheter att uppföra cirka 200 hyresbostäder. Inom fastigheterna finns ett underjordiskt garage med plats för cirka 200 bilar. Det möjliggör en effektiv produktion och ändå uppfylla parkeringsnormen.

Vi är också glada över ytterligare ett planarbete inom vårt befintliga bostadsområde Berga i Eslöv, där vi genom förtätning ska kunna producera fler bostäder. Det innebär att vi i Eslöv nu har två pågående planarbeten där vi räknar med att kunna bygga 500 nya hyresbostäder, men även några samhällsfastigheter. Det kommer befästa vår position som ledande aktör inom våra segment i Eslöv.

På samma sätt ska vi fortsätta öka våra aktiviteter och stärka vår närvaro i våra utvalda orter, med ambitionen att bibehålla vår position som, eller bli, en ledande aktör inom våra två prioriterade segment samhällsfastigheter och bostäder. Marknaden för dessa är fortsatt positiv med en stor efterfrågan på hyresrätter och inom många sektorer i samhällssektorn såsom äldreboende, trygghetsboende och förskolor.

Ett arbete som jag och mina medarbetare ser fram emot.

Helsingborg den 15 juli 2019
Per Johansson, VD



Fortsatt tillväxt skapar starkt kassaflöde för fortsatt utveckling av verksamheten.

Vi är naturligtvis stolta över detta komplexa projekt som utformats i tätt samarbete med Karlskrona kommun, som vi har ett 25-årigt hyresavtal med.

NKI-undersökningarna är viktiga i vår ambition att löpande utveckla vår förvaltning och öka kundnöjdheten.

Projektutveckling är en prioriterad och lönsam del i vår fortsatta tillväxt. Vi har därför flera initiativ på gång:

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-juni 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Hyresintäkter

I det andra kvartalet 2019 ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 13 procent till 68,4 Mkr (60,6). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. För det första halvåret uppgick hyresintäkterna till 134,4 Mkr (120,0).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 25,5 Mkr (22,0). En ökning med 3,5 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter. För det första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 53,3 Mkr (46,3).

Driftsöverskottet för det andra kvartalet ökade till 43,1 Mkr (38,8) och för det första halvåret 81,7 Mkr (74,5) vilket ger en överskottsgrad för det första halvåret om 60,1 procent (62,1). Brinova har som mål att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent beräknat på helåret. För rullande 12 månader uppgick överskottsgraden till 63,0 procent (62,2). Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 25,0 Mkr (24,5) och för det första halvåret 47,8 Mkr (46,2). Förvaltningsresultatet förbättrades med 1,6 Mkr eller 4 procent som en effekt av de ökade intäkterna och det ökade driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet rensat för räntor avseende byggnadskreditiv som ej aktiveras förbättrades med 3,2 mkr eller 7%.

Finansnetto

Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -13,7 Mkr (-10,7), och för det första halvåret -26,3 Mkr (-18,9). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad belåning i samband med förvärv, räntor avseende byggnadskreditiv under projektgenomförande om 1,6 mkr (0,5) och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswapar, se sidan 6.

Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det andra kvartalet uppgick till 34,7 Mkr (6,5) och för det första halvåret 47,2 Mkr (16,4) och kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt. Värdeförändringen på räntederivat för det andra kvartalet uppgick till -24,1 Mkr (-6,5) och för det första halvåret -41,5 Mkr (-8,4).

Skatt

Det andra kvartalets skattekostnad uppgick till 7,6 Mkr (0,1) och för det första halvåret 12,6 Mkr (6,3). Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. I enlighet med den nya företagsbeskattningen har den uppskjutna skatteskulden beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under 2019-2020 har beräknats enligt för året gällande skattesats 21,4 procent.

Totalresultat

Det andra kvartalets totalresultat uppgick till 28,0 Mkr (24,4) och för det första halvåret 40,9 Mkr (44,8). Trots det förbättrade driftsöverskottet och högre positiva realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter minskade resultatet då perioden belastades av värdeförändringar på derivat om -41,5 Mkr (-8,4). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

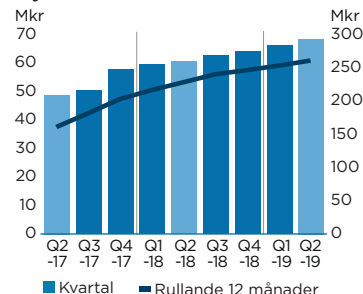
Närstående

I periodens resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,0 Mkr (0,4). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 7,3 Mkr (15,8) som avser entreprenader beställda 2017 och framförallt för produktion av bostäder i Vellinge. Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

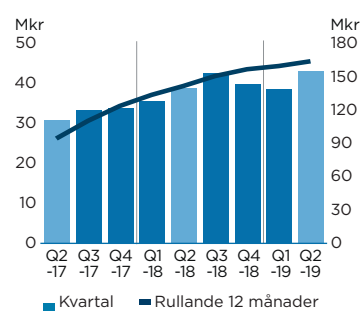
Segmentsrapportering

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

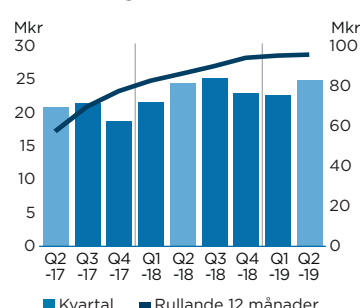
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jul- 2019 jun	2018 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	68,4	60,6	134,4	120,0	260,8	246,4
Övriga intäkter	0,2	0,2	0,6	0,8	2,5	2,7
Fastighetskostnader	-25,5	-22,0	-53,3	-46,3	-99,0	-92,0
Driftsöverskott	43,1	38,8	81,7	74,5	164,3	157,1
Central administration	-4,4	-3,6	-7,6	-9,4	-18,6	-20,4
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-13,7	-10,7	-26,3	-18,9	-49,6	-42,2
Förvaltningsresultat	25,0	24,5	47,8	46,2	96,1	94,5
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	-3,1	0,0	-3,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	34,7	6,5	47,2	16,4	89,3	58,5
Värdeförändringar derivat	-24,1	-6,5	-41,5	-8,4	-43,2	-10,1
Resultat före skatt	35,6	24,5	53,5	51,1	142,0	139,6
Skatt	-7,6	-0,1	-12,6	-6,3	-29,2	-22,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	28,0	24,4	40,9	44,8	112,8	116,7
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	28,0	24,4	40,9	44,8	112,8	116,7
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,4	0,3	0,6	0,6	1,6	1,6
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3	72,3	72,3

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till juni 2019 utgör 5,7 Mkr (5,3) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Intäkter		Driftsöverskott		Förvaltnings- resultat		Värdeförändringar		Resultat före skatt	
Mkr	2019 jan-jun ¹⁾	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Region Väst	104,9	94,1	62,6	58,0	46,5	45,9	29,0	18,2	75,6	64,1
Region Öst	29,5	25,9	18,5	15,7	14,1	12,1	18,2	-1,7	32,2	10,4
Central administration	0,6	0,8	0,6	0,8	-12,8	-11,8	-41,5	-11,6	-54,3	-23,4
Total	135,0	120,8	81,7	74,5	47,8	46,2	5,7	4,9	53,5	51,1

1) Av intäkterna utgör 3,4 Mkr (3,6) respektive 2,3 Mkr (1,7) serviceintäkter från Region Väst respektive Region Öst.

Kvartalsöversikt

	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar	2018 okt-dec	2017 jul-sep	2017 apr-jun
Hysesintäkter, Mkr	68,4	66,0	63,9	62,5	60,6	59,4	57,7	50,5	48,8
Driftsöverskott, Mkr	43,1	38,6	40,0	42,6	38,8	35,7	33,9	33,5	30,9
Överskottsgrad, %	63,0	58,5	62,6	68,2	64,0	60,1	58,8	66,3	63,3
Uthyrningsgrad, %	93,7	92,5	92,6	91,7	92,8	92,2	92,1	90,4	91,6
Förvaltningsresultat, Mkr	25,0	22,8	23,0	25,3	24,5	21,7	18,8	21,6	20,9
Periodens totalresultat, Mkr	28,0	12,9	32,0	39,9	24,4	20,4	24,9	23,0	24,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	34,7	12,5	25,4	16,5	6,5	9,9	16,4	0,2	8,6
Värdeförändringar derivat, Mkr	-24,1	-17,4	-8,4	6,7	-6,5	-1,9	-1,0	-0,1	1,4
Avkastning på eget kapital, %	2,0	1,0	2,5	3,1	2,0	1,7	2,1	1,9	2,1
Soliditet, %	33,0	33,9	34,4	36,0	35,8	35,7	37,2	39,8	40,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,39	0,18	0,44	0,55	0,34	0,30	0,34	0,32	0,33
Eget kapital per aktie, kr	19,05	18,66	18,48	18,04	17,49	17,15	16,87	16,53	16,21

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	53,5	51,1	139,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-5,5	-4,8	-44,9
Betald skatt	-6,5	-1,3	-1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	41,5	45,0	93,4
Förändring av rörelsefordringar	-15,9	-3,4	-4,4
Förändring av rörelseskulder	-11,3	-23,4	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14,3	18,2	98,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-72,8	-85,2	-107,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	0,0	-1,4	2,5
Avyttring av långfristig fordran	0,0	0,0	-1,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-86,2	-85,5	-221,2
Förvärv av inventarier	0,0	0,0	-0,1
Förändring av finansiella tillgångar	17,5	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141,5	-172,1	-327,7
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	235,9	224,8	781,4
Amortering av låneskulder	-95,0	-97,9	-575,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	140,9	126,9	206,4
Periodens kassaflöde	13,7	-27,0	-23,0
Likvida medel vid periodens början	43,2	66,2	66,2
Likvida medel vid periodens slut	56,9	39,2	43,2

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 024,9	3 431,0	3 759,2
Inventarier	0,9	1,3	1,1
Nyttjanderättstillgångar	21,0	0,0	0,0
Uppskjuten skattefordran	23,9	6,3	20,0
Andra långfristiga fordringar	13,8	20,2	20,2
Summa anläggningstillgångar	4 084,5	3 458,8	3 800,5
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	34,1	33,1	42,5
Likvida medel	56,9	39,2	43,2
Summa omsättningstillgångar	91,0	72,3	85,7
SUMMA TILLGÅNGAR	4 175,5	3 531,1	3 886,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 377,5	1 264,7	1 336,6
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	116,2	70,0	99,6
Skulder till kreditinstitut	1 843,4	1 240,7	1 392,4
Derivatinstrument	52,1	9,0	10,7
Leasingskulder	19,3	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	13,1	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	2 044,1	1 319,7	1 502,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	677,4	837,6	905,1
Leasingskulder	1,7	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	74,8	109,1	141,8
Summa kortfristiga skulder	753,9	946,7	1 046,9
Summa eget kapital och skulder	4 175,5	3 531,1	3 886,2

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2017	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2018	2028	1,2	200,0
2019	2029	0,9	200,0
Totalt			1 000,0

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2019	636,9	563,4	73,5
2020	231,5	231,5	0,0
2021	477,2	477,2	0,0
2022	1 570,4	1 248,7	321,7
Totalt	2 916,0	2 520,8	395,2

Ränteförfall

År	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2019	1 418,9	1,9	56%
2020	101,9	2,1	4%
2024	100,0	2,3	4%
2025	100,0	2,0	4%
2026	100,0	2,6	4%
2027	200,0	2,5	8%
2028	300,0	2,7	12%
2029	200,0	2,4	8%
Totalt	2 520,8	2,1	100%

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden jan-juni 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 4 024,9 Mkr (3 759,2) vid periodens utgång. Detta är en ökning med 265,7 Mkr. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar.

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till orterna Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Karlskrona, Lund, Vellinge och Kävlinge. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med ett visst inslag av kommersiella fastigheter.

Fastighetsinnehavet består av 76 fastigheter (73) med en total uthyrningsbar yta om 224 918 kvm (218 450) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, Lund, Kävlinge och Vellinge. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av perioden uppgick till 295,1 Mkr (274,5). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 276,5 Mkr (254,2). Brinovas fokus ligger på att behålla nivån på den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 94 procent (93).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	48	2 979	213	204	96	158
Öst	28	1 046	82	72	88	67
Summa	76	4 025	295	276	94	225

Yta per ort

	Kvm
Eslöv	58 334
Kristianstad	50 615
Landskrona	42 786
Malmö	25 590
Karlskrona	16 087
Lund	12 287
Vellinge	8 928
Kävlinge	8 216
Övrigt	2 075
Summa	224 918

Bokfört värde per fastighetstyp

	Mkr	%
Samhällsfastigheter	1 836	46%
Bostäder	1 524	38%
Kommersiellt	665	16%
Summa	4 025	100

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	3 759,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	132,3
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	86,2
Försäljningar	0,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	47,2
Summa	4 024,9

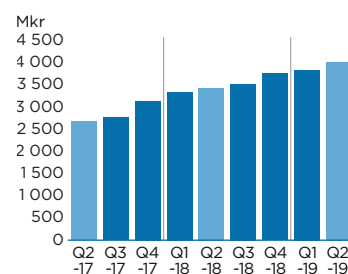
Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv

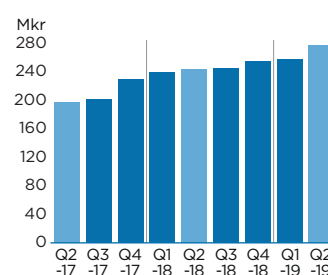
Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karlskrona, Västra Nättraby 10:87. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 714 kvm, innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 24 Mkr och har ett hyresvärde om 1,7 Mkr.

Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projektfastigheter för bland annat bostäder och förskola. Fastigheterna, Kristianstad Bajonetten 3 och 6, förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskilling baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm. En detaljplan har vunnit laga kraft under senhösten

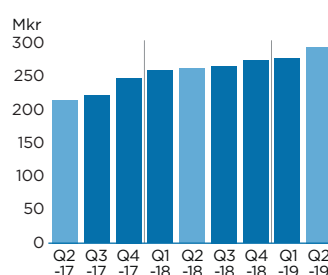
Fastighetsbestånd



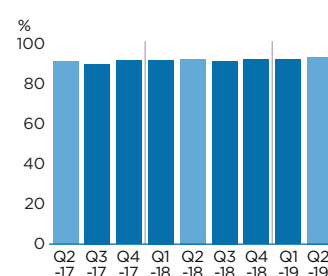
Kontrakterad hyra



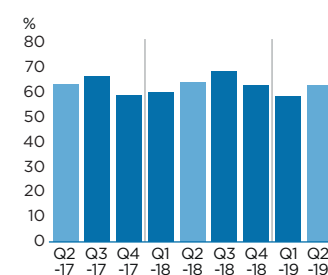
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



2018 som medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. En avsiktsförklaring finns tecknad med Kristianstads kommun att i befintlig byggnad uppföra en förskola om 1 800 kvm med ett 20-årigt hyresavtal, vid tecknande av detta avtal utlöses tilläggsköpeskillingen. I fastigheterna finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt underjordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Transaktionen är att betrakta som en närstående transaktion och förvärvet godkändes av Brinovas bolagsstämma 2019-05-02. Fastigheterna tillträdde den 1 juni.

Brinova tecknade, den 1 april, avtal om förvärv och tillträdde samtidigt en samhällsfastighet i Karlskrona, Frimuraren 2. Fastigheten förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 16 Mkr, har ett hyresvärde om cirka 1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 560 kvm. Fastigheten är ett centralt beläget gruppboende med Karlskrona kommun som hyresgäst. Hyresavtalet med Karlskrona kommun löper tom 2027.

Avtal tecknades i maj om förvärv av Kristianstad, Bajonetten 5. Bostadsfastigheten med en uthyrningsbar yta om 2 300 kvm och ett hyresvärde om 2,6 Mkr förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 41,5 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 juni.

Brinova tecknade avtal om förvärv av mark i Oxie, Malmö. Inom fastigheten planeras att uppföra en byggnad, med två enheter, som främst kommer innehålla bostäder. Köpet omfattar totalt 4 475 kvm BTA och köpeskillingen uppgår till 10 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 juli.

Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-02-01	714	24,4	1,7
Frimuraren 2	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-04-01	560	16,2	1,1
Bajonetten 3	Kristianstad	Projektfastighet	19-06-01	3 500	32,5	1,8
Bajonetten 5	Kristianstad	Bostadsfastighet	19-06-01	2 296	41,6	2,6
Bajonetten 6	Kristianstad	Projektfastighet	19-06-01	2 500	17,6	1,3
Summa				9 570	132,3	8,5

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Oxievång 7	Malmö	Mark	19-07-01	0	10	0,0
Kvadraten 1	Bjuv	Bostäder	19-10-01	2 400	70	4,0
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	20-07-01	5 500	205	11,0
Summa				7 900	285	15,0

Investeringar

Under perioden januari till juni 2019 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 86,2 Mkr jämfört med 85,5 Mkr samma period 2018, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

Orealiserade värdeförändringar

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det andra kvartalet uppgick till 34,7 Mkr (6,5) och för det första halvåret 47,2 (16,4) på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2018.

► Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Gjutaren 15, Eslöv.

Brinova är en av de ledande förvaltarna av såväl hyreslägenheter som samhällsfastigheter i Eslöv. Bilden visar Gjutaren 15, ett centralt väl beläget 3 020 kvadratmeter stort vårdboende uthyrt till Eslövs kommun.



Projektutveckling

Prioriterat för att öka fastighetsportföljen är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder, skapa attraktiva bostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Samtidigt är det ett lönsamt sätt för Brinova att växa. För att åstadkomma det har Brinova väl utarbetade processer och en egen lokal förvaltning- och projektorganisation. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl bostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Projektportföljen

Totalt beslutade och pågående investeringar uppgår per 30 juni 2019 till 342,0 Mkr, varav 72,7 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

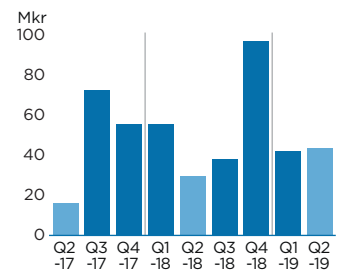
Nya bostäder har uppförts på fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge där 10 lägenheter stod klara för inflyttning den 1 maj 2019.

Projektet på fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Brinova Arena Karlskrona, stod klart under kvartalet. Arenan på 9 000 kvm hade invigning den 1 juni. Kommunen hyr hela arenan på ett 25-årigt hyresavtal.

I området Hammar i Kristianstad pågår uppförandet av totalt 60 hyreslägenheter med en första inflyttning augusti 2019.

I Trelleborg genomför Brinova tillsammans med kommunen en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 285 kvm och kommunen har tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal.

Investeringar



Klara projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Gasverket 18	Karlskrona	9 000		Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Summa		9 650	10		

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Sadeln 2	Trelleborg	1 285		Förskola	2020
Summa		4 685	60		

Framtida projektmöjligheter

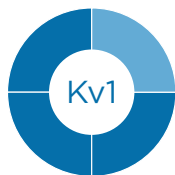
Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Karlskrona	5 400	82	Bostäder, LSS-boende	2019-2021
Malmö	10 000	125	Bostäder	2021-2023
Kristianstad	26 000	200	Bostäder, Förskola	2021-2024
Eslöv	32 500	500	Bostäder	2022-2026
Övriga orter	4 000	54	Äldreboende	2021
Summa	77 900	961		

Rosmarinen 15, Helsingborg.

Projektutveckling är en viktig del av Brinovas verksamhet. För det har bolaget väl utarbetade processer som sträcker sig från igångsättning till slutleverans av projektet. Bolagets processer är tillsammans med det förtroende som Brinova, genom långvariga samarbeten, fått i flera kommuner avgörande för alla framgångsrikt genomförda projekt. Inom ramen för den avtalade projektfastigheten Rosmarinen 34 nära stationen i Mariastaden i Helsingborg uppförs för närvarande 77 nya lägenheter som ska stå klara i juli 2020.



Väsentliga händelser



Första kvartalet

Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karlskrona, Västra Nättraby 10:87. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 714 kvm, innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten som förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 24 Mkr har ett hyresvärde om 1,7 Mkr.

Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projektfastigheter för bland annat bostäder och förskola. Fastigheterna, Kristianstad Bajonetten 3 och 6, förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskillning baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm. En detaljplan vann laga kraft under senhösten 2018. Den medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. En avsiktsförklaring finns tecknad med Kristianstads kommun att i befintlig byggnad uppföra en förskola om 1 800 kvm med ett 20-årigt hyresavtal. Vid tecknande av detta avtal utlöses tilläggsköpeskillningen. I fastigheten finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt underjordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Transaktionen är att betrakta som en närstående transaktion och villkorades av beslut på Brinovas bolagsstämma. Fastigheterna tillträdde den 1 juni.

Under det första kvartalet har swapar för 400 Mkr tecknats med löptider på 6–10 år med en fast ränta om 0,55 till 0,93 procent.

Inför årsstämman i Brinova den 2 maj 2019 föreslog valberedningen omval av Erik Selin, Svante Paulsson, Johan Ericsson, Anders Jarl, Anneli Jansson och Johan Tollgerdt som styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslogs omval av Erik Selin.

Den nya arenan i Karlskrona fick ett namn; Brinova Arena Karlskrona, en arena som Brinova byggt, anpassad för event och idrott med ett fantastiskt läge på Trossö.

Brinova erhöll Årets hederspris i Landskrona stad. Motiveringen lød: "Årets hederspris går till Brinova Fastigheter AB som har ett stort engagemang för stadskärnans utveckling och visat mod genom att satsa på Landskrona och därmed bidragit till att fler vill investera i staden".



Andra kvartalet

Brinova tecknade, den 1 april, avtal om förvärv och tillträdde omgående en samhällsfastighet, Karlskrona Primuraren 2. Fastigheten som har en fullt uthyrd

bostadsyta om cirka 560 kvm, innefattar förutom ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun också ett kontor. Beräknade hyresintäkter uppgår till 1 Mkr. Brinova förvärvade fastigheten i bolagsform utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 16,0 miljoner kronor

Ett refinansierings- och utökningsavtal, med en kapitalbindningsperiod om 3 år, tecknades med SBAB avseende en lånefacilitet om 338 Mkr.

Beslut togs om att investera i två solcellsanläggningar och laddstolpar i projektet Hammar i Kristianstad. Dessa kommer att producera både fastighetsel och hushållsel.

Brinova tecknade den 3 maj avtal om förvärv av bostadsfastigheten, Kristianstad Bajonetten 5. Fastigheten ligger i samma kvarter som de tidigare förvärvade projektfastigheterna Bajonetten 3 och 6, och består av 32 bostadslägenheter. Den förvärvas som en del av utvecklingen av hela kvarteret Bajonetten i Kristianstad. Totalt inom kvarteret finns möjlighet att addera på ytterligare cirka 200 hyreslägenheter. Fastigheterna har ett hyresvärde om 2,6 Mkr och en uthyrningsbar yta om 2 300 kvm. Transaktionen gjordes i bolagsform genom att Brinova förvärvade aktierna i Bajonetten 5 i Kristianstad AB utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 41,5 miljoner kronor. Fastigheten tillträdde den 1 juni.

Brinova tecknade avtal om förvärv med Malmö stad den 23 maj avseende fastigheten Oxievång 7 i Malmö, belägen intill Brinovas andra fastigheter i området. Med gällande detaljplan ger det Brinova möjlighet att uppföra 50 nya hyresbostäder. Förvärvet omfattar totalt 4 475 kvm BTA. Köpeskillningen för fastigheten uppgår till 10 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 juli 2019.

Avtal tecknades under kvartalet med Trelleborgs kommun om att genomföra en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 285 kvm och kommunen tecknade ett nytt 25-årigt hyresavtal.

I slutet av juni tecknades två nya gröna hyresavtal med Trafikverket respektive Försäkringskassan. Trafikverket i Kristianstad och Försäkringskassan i Karlskrona utökade sina befintliga ytor med 575 kvm på ett 6-årigt hyresavtal respektive 600 kvm på ett 3-årigt hyresavtal.

Händelser efter periodens utgång

Inga händelser.

Oxie centrum. Torget har av Brinova fräschats upp och nya hyresgäster har flyttat in i lokaler som representerar Brinovas hela bredd av samhällsfastigheter och bostäder. Här finns nu bland annat ett utbyggt bibliotek, en ny Coopbutik och Folketandvården. Här finns också ett LSS-boende med sex lägenheter och 40 hyreslägenheter. Utöver detta planerar Brinova att inom kort iordningställa ytterligare 75 lägenheter.



Bajonetten 3, 6 och 5. Kristianstad.

Brinova har i Kristianstad förvärvat de centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 6 och 5. Bajonetten 3 och 6 som idag hyser en livsmedelsbutik och ett underjordiskt parkeringsgarage med 195 platser är att betrakta som projektfastigheter för bostäder och förskola. Bajonetten 5 är ett attraktivt bostadsläge med 32 hyreslägenheter. Förvärven ger Brinova stora möjligheter att utveckla hela kvarteret. En avsiktsförklaring finns tecknad med Kristianstads kommun om att i befintlig byggnad uppföra en förskola om 1 800 kvm. Dessutom räknar Brinova med att i kvarteret producera cirka 200 hyresrätter.



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Nettoomsättning	16,4	9,5	23,0
Rörelsens kostnader	-23,4	-19,6	-44,1
Rörelseresultat	-7,0	-10,1	-21,1
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	109,7	109,7	109,4
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	8,6	8,1	15,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15,4	-11,6	-25,4
Resultat efter finansiella poster	95,9	96,1	78,7
Värdeförändringar derivat	-41,5	-8,4	-10,1
Bokslutsdispositioner	0,0	-1,6	-18,2
Resultat före skatt	54,4	86,1	50,4
Skatt på periodens resultat	10,0	5,3	11,6
Periodens resultat	64,4	91,4	62,0

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	152,2	63,6	118,1
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,3	1,1
Långfristiga fordringar på koncernföretag	756,8	567,1	685,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	853,2	855,0	849,6
Summa anläggningstillgångar	1 763,1	1 487,0	1 653,8
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	524,1	411,1	433,7
Kortfristiga fordringar	14,6	11,4	20,6
Kassa och bank	42,3	36,5	40,2
Summa omsättningstillgångar	581,0	459,0	494,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 344,1	1 946,0	2 148,3
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	289,3	289,3	289,3
Fritt eget kapital	764,1	729,0	699,7
Summa eget kapital	1 053,4	1 018,3	989,0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	777,4	568,3	689,4
Övriga långfristiga skulder	52,1	9,0	10,7
Summa långfristiga skulder	829,5	577,3	700,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	326,2	263,1	337,3
Skulder till kreditinstitut	125,0	0,0	83,7
Övriga kortfristiga skulder	10,0	87,3	38,2
Summa kortfristiga skulder	461,2	350,4	459,2
Summa eget kapital och skulder	2 344,1	1 946,0	2 148,3

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Smallcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 28 juni 2019 var 21,90 kronor, att jämföra med stängningskursen den 29 mars 2019 som var 18,75 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 16,8 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 3,8 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 4,6 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst, vid stängning, noterats i 23,40 kronor den 20 juni och som lägst 18,40 kronor senast den 18 april. Per den 28 juni har Brinova 2 247 aktieägare (2 156) 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.

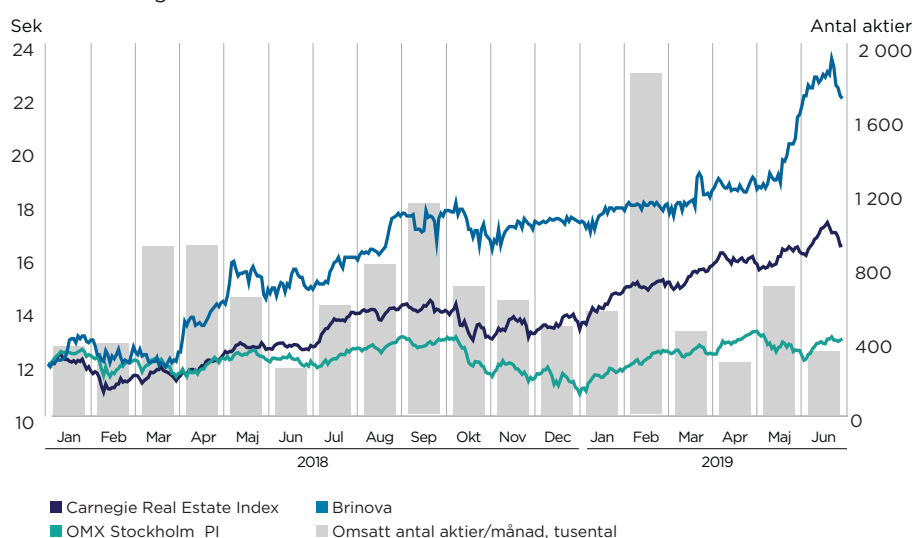
Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslog styrelsen, att ingen utdelning skulle lämnas för 2018. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019–2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

Ägarstruktur per 2019-06-28

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 146	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB	-	1 022	1,4	0,4
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
SEB Nanocap	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	18 404	25,4	7,5
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Kursutveckling

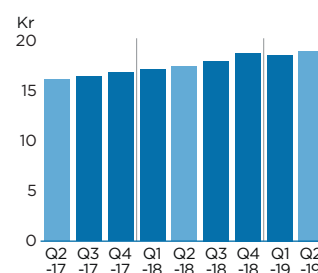


Aktieinformation

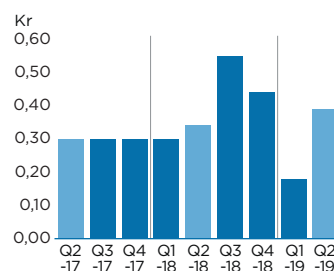
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

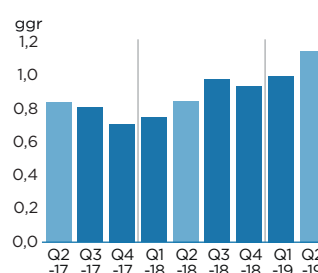
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



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

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 2018 års årsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktigt i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter. Brinova har som mål att jämfört med fastighetsbeståndet 1 januari 2016, nå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent vid utgången av 2021. Dessutom ska Brinova i möjligaste mån överväga att nyproducera och genomföra större ombyggnationer i nivå med vedertagna standarder för miljöcertifiering. Vidare är all inköpt el grön el, från sol, vind eller vatten. Även inköpen av fjärrvärme kommer primärt från förnybara källor. Gröna hyresavtal ska också erbjudas vid tecknande av avtal på alla lokaler.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 31 personer jämfört med 29 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona, Eslöv, Malmö och på huvudkontoret i Helsingborg.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att bolaget ser positivt på utvecklingen de kommande åren.

Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär minskade möjligheter till ränteavdrag, i korthet 30 procent av EBITDA. Vidare en stegvis sänkning av inkomstskatten som blir 21,4 procent under 2019 och 20,6 procent från och med 2020. I dagsläget med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, under förutsättning att effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske, men vid stigande räntor kommer det att få negativa effekter, förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde.

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 2018. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2018 förutom för IFRS 16.



Färgaren 21, Eslöv. Huset som stod klart i slutet av 2017 har fem våningar med 39 attraktiva lägenheter. Fastigheten som är belägen nära tågstationen i centrala Eslöv erbjuder ett modernt boende till en attraktiv kostnad för de som arbetar i såväl kommunen som i de närliggande större städerna som lätt kan nås. Lika lätt når man kringliggandes städers bredare utbud av nöjen och annan service.



IFRS 16, Leasingavtal: IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ersätter IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Brinova avser att tillämpa undantagen, leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17.

Brinova har börjat tillämpa standarden från och med 1 januari 2019 och kommer således inte att tillämpa standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar kommer att sättas samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Brinova gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomt-rättsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomt-rätter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, såsom bilar.

Leasingkulden per 1 januari 2019 avseende tomt-rättsavtal uppgick till 20,2 Mkr där en motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Som en följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomt-rättsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad mot nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomt-rättsavgälder uppgick 2018 till 0,3 Mkr. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2020 eller senare

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

För vidare information, vänligen kontakta:

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

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

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september	7 november 2019
Bokslutskommuniké	27 februari 2020
Delårsrapport januari-mars	6 maj 2020
Årsstämma	6 maj 2020
Delårsrapport januari-juni	13 juli 2020

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	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	134,4	120,0	246,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	81,7	74,5	157,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	295,1	262,8	274,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,7	92,8	92,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	60,8	62,1	63,8	Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna
Belåningsgrad, %	62,6	60,6	61,1	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	224,9	212,0	218,5	
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	3,0	3,6	9,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	2,3	5,4	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3	3,2	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	2,1	2,0	1,9	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	2,7	2,5	2,1	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,2	2,1	2,2	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,0	35,8	34,4	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	47,8	46,2	94,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	53,5	51,1	139,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	40,9	44,8	116,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	4 175,5	3 531,1	3 886,2	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾				
Eget kapital per aktie, kr	19,1	17,5	18,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	21,1	18,5	19,7	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ²⁾	0,6	0,6	1,6	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,7	0,6	1,3	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

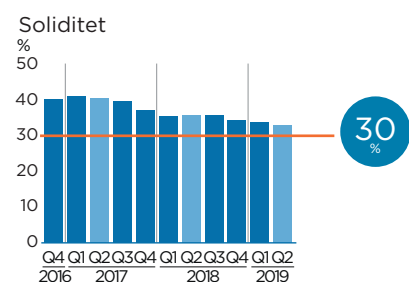
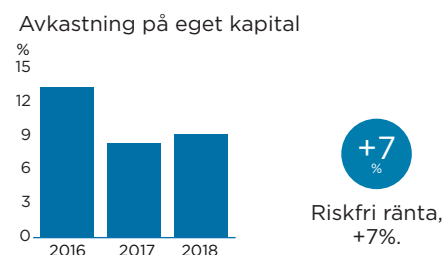
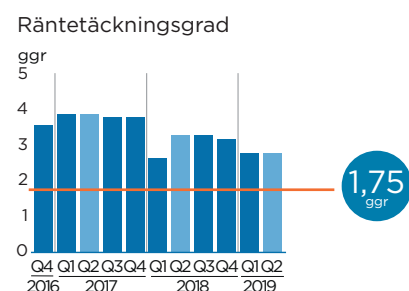
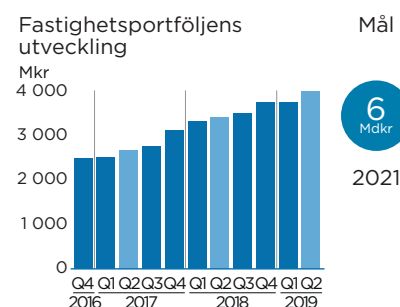
Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

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

	Hänvisning	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr				
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 024,9	3 431,0	3 759,2
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före skatt, Mkr	RR	53,5	51,1	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	26,3	18,9	42,2
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-5,7	-8,0	-48,4
<i>Justerat resultat före skatt, Mkr</i>		<i>74,1</i>	<i>62,0</i>	<i>133,4</i>
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		2,8	3,3	3,2
Avkastning på eget kapital, %				
Resultat efter skatt, Mkr	RR	40,9	44,8	116,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 357,1	1 242,3	1 278,3
Avkastning på eget kapital, %		3,0%	3,6%	9,1%
Soliditet, %				
Eget kapital, Mkr	BR	1 377,5	1 264,7	1 336,6
Balansomslutning, Mkr	BR	4 175,5	3 531,1	3 886,2
Soliditet, %		33,0%	35,8%	34,4%
Belåningsgrad, %				
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 520,8	2 078,3	2 297,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 024,9	3 431,0	3 759,2
Belåningsgrad, %		62,6%	60,6%	61,1%
Avkastning på totalt kapital, %				
Resultat före skatt, Mkr	RR	53,5	51,1	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	26,3	18,9	42,2
Återläggning värdeförändringar derivat, Mkr	RR	41,5	8,4	10,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	4 030,9	3 403,7	3 581,6
Avkastning på totalt kapital, %		3,0%	2,3%	5,4%
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr				
Eget kapital, Mkr	BR	1 377,5	1 264,7	1 336,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-23,9	-6,3	-20,0
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	52,1	9,0	10,7
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	116,2	70,0	99,6
<i>Långsiktigt substansvärde, Mkr</i>		<i>1 521,9</i>	<i>1 337,4</i>	<i>1 426,9</i>
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		72,3	72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		21,1	18,5	19,7

Finansiella mål

Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål som uppdaterades med anledning av att en ny affärsplan för 2019–2021 antogs. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.



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 15 juli 2019

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Svante Paulsson

Per Johansson
VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning

Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter



Vår mission

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



Vår vision

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



Vår affärsidé

Vår verksamhet präglas av att:

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

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

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



Vårt löfte

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



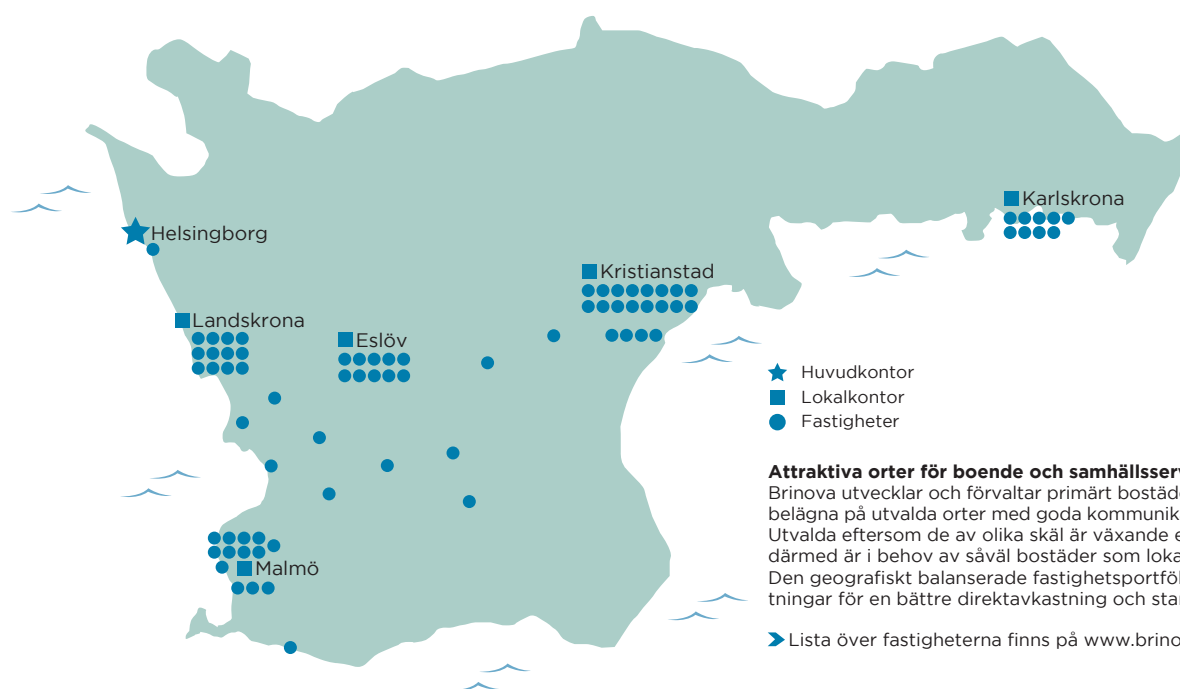
Vårt hållbarhetsarbete

Vi arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö och strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. I det arbetet är tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering centralt. Vi har också skärpt våra hållbarhetsmål: I dagens fastighetsbestånd ska vi nå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent vid utgången av 2021. All inköpt el är grön el. Fjärrvärmen kommer primärt från förnybara källor. Dessutom överväger vi att nyproducera och genomföra större ombyggnationer enligt vedertagna miljöstandards.



Vår utveckling

Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till cirka 4 miljarder det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om cirka 21 kronor per aktie.



Attraktiva orter för boende och samhällsservice

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Utvalda eftersom de av olika skäl är växande eller förväntas växa och därmed är i behov av såväl bostäder som lokaler för samhällsservice. Den geografiskt balanserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning och starka kassaflöden.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Brinova Arena Karlskrona i

Den 1 juni invigdes, efter 3 års projektering och byggande, officiellt Karlskronas nya Arena. Samtidigt fick den sitt namn Brinova Arena Karlskrona, vilket tydligt markerar Brinovas fokusering på samhällfastigheter och inte minst bolagets engagemang för utvecklingen av de orter där bolaget verkar. Det blev ett lyckat arrangemang som gjordes i samband med en VM-kvalmatch i handboll där Sveriges damer inför 2 600 personer slog Slovenien.



Foto: Torbjörn Sunesson

Karlskronas kommunalråd Sandra Bizzzero och Brinovas VD inviger Arenan.



Gasverket 18, Karlskrona Arena

En arena för skolidrott och sportevenemang

Arenan är en anläggning som kan stå som värd för internationella konferenser. Men det är också en sportanläggning, med tre hallar för racketsporter och lagidrotter exempelvis innebandy och handboll. Med sina mått, inkluderande en fri takhöjd på 11,5 meter, håller den för internationella turneringar och landskamper. Där stadens skolor också kan förlägga sina idrottslektioner.

nvigd

Arenan har kallats Sveriges skönast belägna arena. Den centralt placerade byggnaden ligger i anslutning till skärgården där den arkitektritade arenan genom sin moderna form smakfullt kontrasterar Karlskronas världsarvsskyddade delar. Arenan är vid sidan av sina möjligheter för skolidrott och sportevenemang också en viktig del i utvecklingen av stadens centrum och dess attraktion för såväl professionella möten som underhållning, säger Karlskronas kommunalråd Sandra Bizzozero.

Arenan vitaliserar Karlskronas centrum

Arenan är byggd för att ge kommunens skolelever tillgång till moderna lokaler för sina schemalagda idrottslektioner. Men också för alla kommuninvånares sport och fritidsaktiviteter, säger Brinovs VD Per Johansson. Den centrala placeringen gör också den nya anläggningen till ett attraktivt alternativ med tydliga publikvärden för arrangörer som nu kan förlägga större mässor och konferenser till staden. Arenan kan enkelt och på kort tid riggas om från idrott och sport till en mässa eller konferens. Den är också byggd för större konserter. På så sätt vitaliserar vi Karlskronas centrum och ökar stadens attraktivitet för såväl invånarna som en nationell och internationell publik, fyller Sandra Bizzozero i.

En arena för skolidrott och sportevenemang

Arenan är en sportanläggning, med tre hallar där stadens skolor kan förlägga sina idrottslektioner men också för racketsporter och lagidrotter exempelvis innebandy och handboll. Med sina mått, inkluderande en fri takhöjd på 11,5 meter, håller arenan också för internationella turneringar och landskamper. Det märktes redan vid invigningen. Arenans 9 000 kvm i tre plan rymmer mellan 2 000 och 3 500 åskådare. Den har fem loger där företag och organisationer kan hyra in sig per tillfälle eller för en hel säsong,

för att följa en match, ett event eller en konferens. Arenan har också en väl utbyggd service med restaurang, kiosker och toaletter.

En hållbar arena

Hållbarhetsfrågorna är prioriterade inom Brinova säger Per Johansson. Den komfortabla arenan är byggd för att bli så energieffektiv som möjligt. Fasadens glaspartier är noga utformade för att minimera värmeförluster och optimera värmevinster samtidigt som den öppna glasfasaden mot havet bibehålls. På taket är 2 000 kvm solceller installerade. Det gör installationen, som beräknas kunna producera cirka 300 000 kilowattimmar per år, till Blekinges största takmonterade solcellsanläggning. Den kommer därigenom att täcka hela arenans årsbehov av elkraft som uppgår till cirka 150 000 kilowattimmar. Den överskjutande elenergin kommer att säljas i samarbete med Affärsverken, som är det lokala energibolaget.

En smidig produktion

Vi är också nöjda med att vi kunde hålla igång verksamheten i den gamla befintliga anläggning som efter en omfattande ombyggnad är en del av arenan, fortsätter Per Johansson. Vi har dessutom i samverkan med kommunen kunnat hantera logistiken och minimerat de trafikstörningar som alltid förekommer i större centralt belägna byggprojekt. Den största utmaningen torde dock vara saneringen av tomten där merparten av den sanerade marken faktiskt ligger under havsnivån. Även det har vi emellertid kunnat lösa på ett bra sätt, säger Johansson som fortsätter;

När nu Brinova Arena Karlskrona står klar kommer nästa utmaning – driften. Brinova har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med kommunen. För den dagliga driften har de lokala föreningarna ett tydligt ansvar, även om Brinova som huvudansvarig kommer att supporta aktiviteterna. För att fylla arenan med event och konferenser har kommunen också initierat en nybildad grupp, i vilken Brinova ingår, som redan börjat arbeta med uppgiften.

Samhällsfastigheter – ett fokusområde för Brinova

Arenan är en samhällsfastighet i linje med Brinovas mission som inkluderar fastigheter för olika typer av samhällsservice som till exempel fritid, förvaltning, vård och utbildning. Ett exempel är den Montessoriskola som Brinova förvaltar i utkanten av Barsebäcks by. En låg- och mellanstadieskola med en total yta om ca 2 400 kvm inklusive en idrottshall, som uppfördes med hög kvalitet, stor flexibilitet och med omsorg av elever och lärare. Skolan har bland annat en amfiteater som används frekvent för olika typer av föreställningar och övriga samlingar som skolan årligen gör. Inom samhällsfastigheter har vi också Särskilda boenden för de med särskilda behov. Det tangerar vårt andra område hyresbostäder. I Oxie, till exempel, på söder i Malmö ligger förutom ett antal hyresbostäder 12 LSS-lägenheter förhyrda av Malmö kommun. Det är två av Brinovas många boenden för äldre och de med särskilda behov. Dessa två projektexempel illustrerar väl Brinovas kapacitet att bistå kommunerna i deras arbete med de demografiska utmaningarna; det ökande antalet unga och äldre, avslutar Per Johansson.



Sadeln 2 Trelleborg

Brinova erbjuder också lokaler för vård till såväl offentliga som privata aktörer inom det offentliga området. Bilden visar Folktandvårdens lokaler i Kvartret Sadeln i Trelleborg.



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

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

Fastighetsbeståndet om cirka 225 000 kvm har ett marknadsvärde på drygt 4 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Small Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.



Huvudkontor

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

Lokalkontor

Brinova – Malmö
Stengodsvägen 151
238 30 Oxie

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15 D
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv