



Bolagsbeskrivning inför listning på Nasdaq First North Premier



Viktig information om Nasdaq First North

Nasdaq First North ("First North") är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Bolag vars aktier handlas på First North är inte skyldiga att följa samma regler som bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad, utan följer istället ett mindre regelverk anpassat till företrädesvis mindre tillväxtbolag. En placering i ett bolag vars aktier handlas på First North kan därför vara mer riskfylld än en placering i ett bolag, vars aktie handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier handlas på First North har en Certified Adviser som övervakar att bolaget följer First Norths regelverk för informationsgivning till marknaden och investerare. En Certified Adviser granskar bolag, vars aktier ska listas på First North. Nasdaq Stockholm godkänner en sådan ansökan om listning.



Viktig information

Allmänt

Bolagsbeskrivningen har upprättats av styrelsen i Brinova med anledning av förestående listning av Bolagets B-aktier på Nasdaq First North Premier. Inga nya B-aktier kommer att emitteras i samband med listningen. Bolagsbeskrivningen har inte upprättats i enlighet med lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument och Kommissionens förordning (EG) nr 809/2004 (Prospektförordningen) och utgör således inte ett prospekt. Bolagsbeskrivningen har inte godkänts av eller registrerats hos Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lag (1991:980) om handel med finansiella instrument.

Tillämplig lag och tvist

För Bolagsbeskrivningen gäller svensk rätt. Tvist med anledning av Bolagsbeskrivningen och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Risker

En investering i värdepapper är förenad med vissa risker (investorerna uppmanas att särskilt läsa avsnittet "Riskfaktorer"). När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerares får endast förlita sig på informationen i Bolagsbeskrivningen. Ingen person är behörig att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Bolagsbeskrivningen. Om så ändå sker ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget som inte heller ansvarar för sådan information eller sådana uttalanden.

Framtidsinriktade uttalanden och marknadsinformation

Bolagsbeskrivningen innehåller framtidsinriktade uttalanden som återspeglar Bolagets syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Framtidsinriktade uttalanden kan urskiljas genom att de inte uteslutande avser historiska eller aktuella sakförhållanden och genom att de kan innefatta ord som "kan", "ska", "förväntas", "tros", "uppskattas", "planeras", "avses", "beräknas", "förutses", "har som målsättning att", "prognostiseras", "försöker", "skulle kunna" eller negationer av sådana ord och andra variationer därav eller jämförbar terminologi.

Framtidsinriktade uttalanden är till sin natur förenade med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom de är avhängiga framtida händelser och omständigheter. De framtidsinriktade uttalanden som återges i Bolagsbeskrivningen gäller endast vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningens offentliggörande och det görs ingen utfästelse om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framtidsinriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller dylikt, utöver vad som följer av tillämpliga lagar och regler. Även om Bolaget anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. I avsnittet "Riskfaktorer" finns en beskrivning, dock inte uttömmande, av faktorer som kan medföra att faktiskt resultat eller faktisk utveckling kan komma att skilja sig avsevärt från framtidsinriktade uttalanden i Bolagsbeskrivningen.

Information från tredje part

Bolagsbeskrivningen innehåller historisk och framtidsinriktad information för de marknader där Bolaget verkar vid tidpunkten för offentliggörandet av Bolagsbeskrivningen. I de fall information har hämtats från externa källor ansvarar Bolaget för att sådan information har återgivits korrekt. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten av informationen från tredje part inte kan garanteras. Bolagets styrelse påtar sig därför inte något ansvar för fullständigheten eller riktigheten för sådan information som presenteras i Bolagsbeskrivningen. Såvitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om genom jämförelser med annan information som offentliggjorts av de parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. En investerares ska vara medveten om att ekonomisk information, branschinformation och ekonomisk framtidsinriktad information samt uppskattningar av marknadsinformation, som finns i Bolagsbeskrivningen, möjligen inte utgör tillförlitliga indikationer på Bolagets framtida resultat. Sådan information bör läsas med detta i åtanke. De siffror som redovisas i Bolagsbeskrivningen har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer inte alltid summerar. Förutom vad som uttryckligen anges här, har ingen finansiell information i Bolagsbeskrivningen reviderats eller granskats av revisor.

Innehåll

Riskfaktorer	2	Proformaredovisning	19
Bakgrund och motiv	6	Kapitalstruktur och annan finansiell information . . .	23
VD har ordet	7	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer .	24
Marknadsöversikt	8	Aktiekapital och ägarförhållande	28
Verksamhetsbeskrivning	10	Legala frågor och övrig information	30
Fastighetsförteckning	12	Skattefrågor i Sverige	33
Värderingsintyg	14	Bolagsordning	34
Finansiell information i sammandrag	16	Adresser	36
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	18		



Information om aktien

ISIN-kod: SE0008347652

Kortnamn: BRIN B

Handlingar införlivade genom hänvisning

Bolagsbeskrivningen består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som införlivats genom hänvisning och skall läsas som en del av Bolagsbeskrivningen:

- Årsredovisning jan – dec 2015
- Delårsrapport jan – juni 2016

Finansiell kalender

Delårsrapport jan – sep 2016	22 nov 2016
Bokslutskommuniké jan – dec 2016	28 feb 2017
Årsredovisning jan – dec 2016	April 2017
Årsstämma 2017	3 maj 2017

Vissa definitioner

”**Brinova**” eller ”**Bolaget**” avser Brinova Fastigheter AB (organisationsnummer 556840-3918) eller den koncern vari Brinova är moderbolag

”**Koncernen**” avser den koncern vari Brinova är moderbolag

”**Remium**” avser Remium Nordic AB (organisationsnummer 556101-9174)

”**Listningen**” avser listning av Brinovas aktier på First North Premier

”**Bolagsbeskrivningen**” avser denna bolagsbeskrivning som upprättats i samband med Listningen

”**Glimstedt**” avser Advokatfirman Glimstedt Stockholm Kommanditbolag (organisationsnummer 969734-9604)

”**Euroclear Sweden**” avser Euroclear Sweden AB (organisationsnummer 556112-8074)

”**First North Premier**” avser Nasdaq First North Premier

”**Backahill**” avser Backahill Holding AB (organisationsnummer 556891-0524)

”**Balder**” avser Fastighets AB Balder (organisationsnummer 556525-6905)

”**Huvudägarna**” avser Backahill och Balder tillsammans

”**SEK**” avser svenska kronor

Riskfaktorer

En investering i Bolaget är förenad med risk. Vid bedömningen av Bolagets framtida utveckling är det av stor vikt att vid sidan av möjligheterna till resultattillväxt även beakta riskfaktorer. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Följande redovisning gör inte anspråk på att vara fullständig och samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte förutses eller beskrivas i detalj. Nedanstående risker och osäkerhetsfaktorer kan ha en väsentligt negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. De kan även medföra att Bolagets aktier minskar i värde, vilket skulle kunna leda till att aktieägare förlorar hela eller delar av sitt investerade kapital. Ytterligare risker som inte är kända för Bolaget kan också ha en negativ påverkan på Bolaget och dess verksamhet.

Rörelserelaterade risker

Konjunkturutveckling m.m.

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av det allmänna ekonomiska läget och faktorer såsom tillväxt, sysselsättning, inflation och den allmänna konjunkturutvecklingen. Tillväxten i ekonomin är en viktig faktor för utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden och påverkar således vakansgrader och hyresnivåer för fastigheter rent generellt. Förväntningar om inflation styr räntan och påverkar därmed räntekostnaden, vilket är en av Bolagets större kostnadsposter. På längre sikt kan förändringar i räntenivån få en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och kassaflöde. Inflation påverkar även Bolagets fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Ett försvagat konjunkturläge och en allmän pessimism bland investerare kan ha effekten att direktavkastningskraven på fastighetsmarknaden ökar, vilket kan negativt påverka fastigheternas värden. Samtliga ovanstående faktorer kan ha en negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Bolaget verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. Detta skulle kunna påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, oavsett skäl, påverkas Bolagets resultat negativt. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Det finns en risk att Bolagets större hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket på sikt kan leda till minskade hyresintäkter och ökade vakanser. Bolaget är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och det finns risk för att hyresgäster inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förplik-

telser. Om så inträffar kan det medföra negativ påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Hyresavtal inom Koncernen med längre löptid än tre år är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad Bolaget kompenseras för genom sådan indexering, kan Bolagets resultat påverkas negativt. Det finns risk för att Bolaget inte alltid kommer att kunna tillse att hyresavtal tecknas som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Det finns risk för att efterfrågan sjunker på samtliga, eller de flesta, geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Bolagets resultat och finansiella ställning.

Drift- och underhållskostnader

Enligt vissa av Koncernens hyresavtal svarar koncernbolagen för drift- och underhållskostnader samt även taxebundna kostnader som el, renhållning, värme och vatten. Driftskostnader utgörs också av kostnader för fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, och administration. Variationer i priser på dessa tjänster samt effekter med hänsyn till exempelvis väder påverkar Bolagets resultat. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyresavtal, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyresavtal, kan Bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Kredit- och motpartsrisk

Koncernen är exponerat mot risken att motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot bolag inom Koncernen. Koncernens befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte längre löpande kan erlagga avtalade hyror i tid eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förplik-

telser. För det fall Koncernens motparter inte kan uppfylla ovan nämnda åtaganden skulle det kunna ha en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheternas värdeförändring

Bolaget är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Bolagets direkta och indirekta innehav av förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket innebär att fastigheternas koncernmässiga bokförda värde motsvarar deras bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärden på Bolagets förvaltningsfastigheter inverkar negativt på Bolagets resultat och finansiella ställning. Såväl fastighetsspecifika försämringar, såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad, som marknadsspecifika försämringar, såsom högre direktavkastningskrav, kan föranleda att Bolaget skriver ner det verkliga värdet på sina förvaltningsfastigheter. I enlighet med antagna redovisningsprinciper gör Bolaget löpande bedömningar och antaganden om värdet på Bolagets tillgångar och skulder 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. Värdering av förvaltningsfastigheter påverkas kraftigt av de bedömningar och antaganden som görs av Bolaget.

Företags- och fastighetsförvärv

En naturlig del av Bolagets verksamhet är företags- och fastighetsförvärv. Dessa är till sin natur förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgörs riskerna av bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem. Det finns risk för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom förvärv påverkar Bolagets resultat negativt.

Operationell risk

Bolaget kan inom ramen för den löpande verksamheten åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter inom Bolagets organisation.

Nyckelpersoner

Bolaget har en relativt liten organisation, vilket medför ett beroende av enskilda medarbetare. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på ledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Försämrade möjligheter för Bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, leder till risk för sämre resultat.

Renomméförsämring

Bolagets anseende är av väsentlig betydelse för dess verksamhet och intjäningsförmåga och dess lönsamhet baseras på att kunder och andra aktörer på fastighetsmarknaden associerar Bolaget med positiva värden och god kvalitet. Om till exempel Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare agerar på ett sätt som strider mot de värden som representeras av Bolaget, eller om Bolagets fastighetsprojekt inte uppfyller marknadens eller hyresgästernas förväntningar, föreligger risk för att Bolagets

anseende skadas, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning.

Skatter och ändrad lagstiftning

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, kan påverka förutsättningarna för Bolagets verksamhet. Det finns risk att skattesatser förändras i framtiden och att andra ändringar sker i det statliga systemet som påverkar fastighetsäggande. En förändring av skattelagstiftning, innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrade möjligheter till avdragsrätt för räntekostnader eller förändrade möjligheter till att utnyttja underskottsavdrag, kan medföra att Bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet negativt.

Tekniska risker

Fastighetsinvesteringar är förknippade med tekniska risker, såsom risken för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister och skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft). Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra betydligt ökade kostnader för fastigheterna och därmed även komma att påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken är den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till en förorening primärt ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget i egenskap av fastighetsägare eller tomträttsinnehavare, för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten samt resultat och finansiella ställning negativt.

Legala risker

Bolagets verksamhet är i hög utsträckning beroende av lagar och förordningar samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggtåtgärder, miljö, säkerhet och uthyrning. Även om Bolaget bedömer att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagar och förordningar finns det risk att en myndighet kan komma att tolka dessa på ett annat sätt. För att Bolagets fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning för Bolaget eller kunder till Bolaget, vilket kan få till följd att Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt.

Tvister

Bolaget är inte inblandat i någon rättslig tvist eller ett skiljeförfarande som har eller har haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att en rättslig tvist eller ett skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det finns däremot risk att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden.

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Som en följd av detta är Bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Bolagets kapitalstruktur innebär att räntekostnaderna är en betydande kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor samt av den strategi Bolaget väljer för bindningstiden på räntorna. Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten där prissättningen av obligationer och certifikat bestäms av utbud och efterfrågan. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta, vilket utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga, vilket omgående ökar räntekostnaderna för rörliga lån och lån med kort löptid. Ju längre genomsnittlig räntebindningstid som Bolaget har på sina lån desto längre tid tar det innan en ränteförändring påverkar Bolagets räntekostnader. Finansieringen via lån innebär att Bolaget utsätts för ett antal finansiella risker som kan påverka Bolagets resultat och ställning negativt.

Likviditetsrisk

Brist på likviditet för täckande av större betalningsåtaganden kan påverka Bolagets verksamhet och finansiella ställning.

Refinansieringsrisk

Om Bolaget inte kan refinansiera sina utestående lån eller att refinansiering endast kan ske till kraftigt försämrade villkor skulle det kunna ha en negativ effekt på Bolagets finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till aktien

Aktiens utveckling

Vid notering på First North Premier kommer prissättningen på Bolagets aktie att påverkas av faktorer såsom Bolagets resultat och finansiella ställning, förändringar i aktiemarknadens förväntningar om framtida vinster, marknadens bedömning av aktiemarknadens riskpremie, likviditeten i aktien, utvecklingen inom Bolagets marknadssegment samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till att priset på Bolagets aktier minskar, vilket kan leda till en ekonomisk förlust för aktieägarna vid en avyttring av aktierna.

Aktiemarknadsrisk och volatilitet

Värdepappershandel är alltid förknippad med risk och risktagande. Eftersom en aktieinvestering både kan stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare i Bolaget kan komma att få tillbaka investerat kapital. En investering i Bolagets aktier

bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag. En investering i aktier bör aldrig ses som ett snabbt sätt att generera avkastning utan snarare som en investering som genomförs på lång sikt med kapital som kan undvaras.

Aktiernas likviditet

Aktiekursen för nyintroducerade bolag är ofta volatil under en period efter listning. Aktiemarknaden och i synnerhet marknaden för småbolag har upplevt betydande kurs- och volym-svängningar vilka ofta har saknat samband med, eller varit oproportionerliga mot, bolagens redovisade resultat. Sådana kursvariationer kan påverka Bolagets aktiekurs negativt, oavsett faktiskt redovisat resultat.

Framtida utdelning

Eventuella framtida utdelningar och storleken på sådana vinstutdelningar är bland annat beroende av Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, kassaflöden och rörelsekapitalbehov. Negativa förändringar i nämnda faktorer kan leda till att vinstutdelningen minskar jämfört med föregående år eller att ingen vinstutdelning lämnas.

Framtida nyemissioner

Bolaget kan i framtiden komma att emittera aktier eller värdepapper som kan omvandlas till aktier för att anskaffa kapital eller likvid för förvärv och/eller andra investeringar. Alla sådana emissioner kan minska ägar- och röstandelen samt vinst per aktie för de innehavare av aktier i Bolaget som ej deltar i nyemissionen. Om dessa risker skulle realiseras kan det få väsentlig negativ effekt på investerarens placerade kapital och/eller priset på aktierna.

Ingen tidigare publik handel med Bolagets aktier

Det har inte förekommit någon publik handel i Bolagets aktier före Listningen. En investering i ett bolag vars aktier handlas på First North Premier kan vara mer riskfylld än en investering i ett bolag vars aktier handlas på en reglerad marknad. Det är inte möjligt att förutse i vilken utsträckning investerarnas intresse i Bolaget leder till en aktiv handel i Bolagets aktie eller hur handeln med aktien kommer att fungera framgent. Om en aktiv och likvid handel inte utvecklas, eller inte är varaktig, kan det innebära svårigheter för aktieägarna i Bolaget att avyttra aktier, snabbt eller överhuvudtaget.

Försäljning av större aktieposter och utspädning

Betydande försäljningar av aktier som genomförs av större aktieägare, liksom en allmän marknadsförväntan om att emissioner kommer att genomföras, kan påverka kursen på Bolagets aktier negativt. Framtida emissioner av aktier eller andra värdepapper kan späda ut aktieinnehav och väsentligt påverka priset på Bolagets aktier negativt. Riktade emissioner, utan företrädesrätt för befintliga ägare, kan vidare minska proportionella ägande- och rösträtter för innehavare av aktier, vinst per aktie och substansvärde per aktie.

Ökade kostnader till följd av Listningen

Som listat bolag måste Bolaget följa regler som kan innebära en påfrestning på Bolagets resurser och öka dess kostnader. Dessa kostnader skulle kunna komma att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat negativt jämfört med historiskt redovisade kostnader.

Ägare med betydande inflytande

Ett fåtal av Bolagets aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Följaktligen har dessa aktieägare, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på ärenden som kräver godkännande av aktieägarna, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till fusioner, konsolidering eller försäljning av samtliga eller delar av Brinovas tillgångar samt andra företagstransaktioner. Det finns en risk att Huvudägarnas intressen kan stå i strid med andra aktieägares intressen, vilket kan komma att påverka dessa aktieägare negativt. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt.

Bakgrund och motiv

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i södra Sverige och är verksamt inom tre segment: hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Bolaget har idag 43 fastigheter om totalt cirka 137 000 kvm med ett marknadsvärde om cirka 1,7 miljarder SEK¹⁾. De största hyresgästerna är Arbetsförmedlingen, Landskrona stad, Malmö stad, Migrationsverket och Trafikverket. Backahill och Balder är huvudägare till Brinova.

Gamla Brinova

”Gamla” Brinova hade sitt ursprung i fastighetsbolag som under 2002 paketerades i det ”gamla” Brinova, börsnoterades och sedan delades ut till Peab AB (publ):s aktieägare under 2003. I samband med att Backahill ökade sitt ägande i bolaget löstes övriga aktieägare ut och bolaget avnoterades från börsen 2012. Under 2013 såldes Brinovas logistikfastigheter samtidigt som hyresrätter och kommersiella fastigheter överfördes till Backahill genom att ”gamla” Brinova fusionerades med Backahill.

Nya Brinova

”Nya” Brinova har sitt ursprung i samtal mellan Erik Paulsson (Backahill) och Erik Selin (Balder) om att skapa ett gemensamt fastighetsprojekt. I ett första steg apportionerade Balder in ett större fastighetsbestånd beläget i Landskrona samtidigt som Backahill apportionerade in det kvarvarande beståndet av ”gamla” Brinova. I september 2015 genomfördes nämnda apportionering in i bolaget Campina AB som i december 2015 ändrade firma till Brinova Fastigheter AB (publ).

Affärsstrategi med fokus på tillväxt

Brinovas affärsstrategi bygger på tillväxt – att kraftigt expandera fastighetsbeståndet från dagens 1,7 miljarder SEK¹⁾ till cirka 4,0 miljarder SEK år 2018. Avsikten är att växa såväl organiskt som genom förvärv och nybyggnationer. En central del av expansionen blir att i nära arbete med kommunerna på förvaltnings-orderna leverera och förvalta samhällsnyttiga fastigheter som t.ex. äldreboende, LSS-boende och skolor.

Brinovas fastigheter är belägna i södra Sverige, främst i Hässleholm, Kristianstad, Landskrona och Malmö samt mindre bestånd i Hörby, Karlskrona, Löberöd, Vellinge och Åhus. I linje med Bolagets expansionsstrategi förvärvade Brinova under sommaren 2016 sex bostadsfastigheter i Lund med omnejd. Efter 30 juni 2016 förvärvades fem samhällsfastigheter i Malmö, en kontorsfastighet i Kristianstad samt en grundskola i Barsebäck.

Listning av Bolagets aktier underlättar expansionen

Listningen av Brinovas B-aktier på Nasdaq First North Premier är ett viktigt steg i Bolagets expansionsplan. Listningen skapar goda förutsättningar för fortsatt tillväxt med en bred aktieägarbas och bättre finansieringsmöjligheter för kommande förvärv samt möjlighet till billigare lånefinansiering avseende befintliga fastigheter.

Bolagsbeskrivningen har upprättats av styrelsen i Brinova med anledning av upptagande till handel av Brinovas aktier på First North Premier. Brinovas styrelse är ansvarig för innehållet i Bolagsbeskrivningen och försäkrar att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Bolagsbeskrivningen, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

1) Marknadsvärde per 31 augusti 2016. För mer information se Newsec Advice AB:s värderingsintyg på sida 14–15.

VD har ordet

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i södra Sverige. Som VD är det en stor förmån att få leda arbetet tillsammans med duktiga medarbetare för att skapa ett nytt fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter.

Tydlig affärsmodell

Vår affärsmodell är att ha fastigheter av god kvalitet främst inom segmenten hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Bolaget ska säkerställa en god intjäningsförmåga och starkt kassaflöde genom nybyggnationer samt förvärv av fastigheter som vid behov rustas upp och utvecklas samt genom aktiv förvaltning för att skapa effektiva fastigheter för både Brinova och hyresgäster.

Gynnsam fastighetsmarknad

Gemensamt för vår verksamhet är att vi verkar inom fastighetssegment med stora möjligheter. Vi ser framför oss en stabil och gynnsam marknad för fastighetsinvesteringar, där behovet av bostäder och samhällsfastigheter är stort de närmaste åren. Vi ser att fler kommuner önskar privata inslag när det gäller samhällsnyttiga fastigheter såsom äldreboende, LSS-boende och skolor. Även när det gäller bostäder finns det ett stort behov i de allra flesta kommuner. Brinova kommer att vara en aktiv aktör och utveckla och producera prisvärda och effektiva bostäder. Vi har idag byggrätter för att kunna uppföra cirka 500 bostäder.

Affärsstrategi för dubblat fastighetsbestånd

Vi har utvecklat en affärsstrategi som bygger på tillväxt – vi ska kraftigt expandera vårt fastighetsbestånd från dagens 1,7 miljarder SEK¹⁾ till cirka 4,0 miljarder SEK år 2018. Avsikten är att växa såväl organiskt som genom förvärv och nybyggnationer där en central del av Brinovas expansion blir ett nära arbete med kommunerna på förvaltningsorterna för att kunna leverera och förvalta samhällsnyttiga fastigheter som t.ex. äldreboende, LSS-boende och skolor.

I linje med Bolagets expansionsstrategi förvärvade Brinova under sommaren 2016 först sex fastigheter med totalt 145 lägenheter i Lund med omnejd på sammanlagt 8 959 kvm, och därefter fem samhällsfastigheter med vårdcentraler, förskola och äldreboende i Malmö om totalt 7 992 kvm, en kontorsfastighet i Sjöhemsområdet i Kristianstad om 816 kvm samt en grundskola i Barsebäck om 2 400 kvm. Med dessa förvärv har vi nu kommit upp i ett fastighetsvärde om cirka 1,7 miljarder SEK¹⁾. En viktig del i vår expansion är också att utnyttja byggrätterna och arbeta med nyproduktion. Ett sådant aktuellt projekt är utbyggnaden av det s.k. T4-området i Hässleholm där Brinova avser att bygga bostäder, förskola och handel.

Parallellt med förvärven har vi påbörjat arbete med att utveckla och förbättra befintligt bestånd med fokus på energioptimering, uthyrning, underhåll och värdeskapande förbät-



ringsåtgärder vilket resulterat i att vi nyligen initierat ett stort projekt i Landskrona med målet att rusta upp samtliga våra fastigheter på denna ort.

Vi har också ägnat mycket tid åt att bygga en kompetent och erfaren organisation, där målet är att vi i egen regi ska kunna ta hand om alla viktiga processer inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Vår ambition är att själva vara närvarande på våra marknader. Det innebär att både vara nära våra kunder men också kunna vara en del av utvecklingen i staden.

Listningen är en naturlig del i Bolagets utveckling

Brinovas listning på First North Premier är en naturlig del i Bolagets utveckling att bli ett betydligt större fastighetsbolag. Vi får en ökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket underlättar en mer förmånlig finansiering av kommande investeringar. Vi får dessutom en ökad exponering för att stärka varumärket Brinova och bli en mer attraktiv partner för såväl kunder som långivare samtidigt som Brinova blir ett intressant investeringsalternativ för potentiella aktieägare. Vi har påbörjat en spännande resa där jag ser en betydande potential för att utveckla Brinova till ett ledande fastighetsbolag inom sina segment i södra Sverige.

Ängelholm i september 2016

Per Johansson

VD, Brinova Fastigheter AB

1) Marknadsvärde per 31 augusti 2016. För mer information se Newsec Advice AB:s värderingsintyg på sida 14–15.

Marknadsöversikt

Svensk ekonomi

Som ett resultat av ökad inhemsk efterfrågan och bostadsbyggande hade den svenska ekonomin under 2015 en BNP-tillväxt om cirka 4,0 % och under 2016 förväntas BNP-tillväxten att uppgå till 3,7 %. Mellan år 2015 och 2021 förväntas den genomsnittliga tillväxttakten att vara 2,8 %.¹⁾ Från ett övergripande ekonomiskt perspektiv ökar sysselsättningen i Sverige samtidigt som arbetslösheten förväntas minska från 6,9 % till 6,3 % år 2018.^{2,3)} Utöver ovanstående faktorer gynnas även fastighetssektorn av Riksbankens sänkning av reporäntan till rekordlåga -0,50 % i februari 2016. Det låga ränteläget och god tillgång till finansiering förväntas kvarstå till år 2018,⁴⁾ vilket ger goda förutsättningar för den svenska fastighetsmarknaden.

Demografisk utveckling

Sveriges befolkning förväntas öka med cirka 15,0 % fram till år 2030, vilket förväntas resultera i en befolkningsmängd om cirka 11,5 miljoner år 2030⁵⁾ och en ökad efterfrågan på samhällsservice vilket är gynnsamt för Brinova och andra fastighetsbolag med verksamhet inom sektorn. Geografiskt förväntas Sveriges tre storstadsregioner att stå för den största delen av befolkningstillväxten tack vare bland annat en större arbetsmarknad, mångfald i näringslivet, närhet till universitet, större handel och befolkningsunderlag.

För att hantera befolkningstillväxten krävs det uppskattningsvis investeringar om drygt 1 500 miljarder SEK i nyproduktion av bostäder och samhällsfastigheter fram till 2030.⁶⁾ Utöver detta rapporterade 240 av Sveriges 290 kommuner år 2016 brist på bostäder i kommunen vilket är en kraftig ökning från de 126 kommuner som rapporterade bostadsbrist tre år tidigare⁷⁾.

Statistik för kommuner där Brinova är verksamt

Kommun	Tätorter	Invånare 2015	Födelselsetals-netto 2015	Netto-inflyttning 2015	Antal byggda bostäder per 1 000 invånare 2014–2015	Förväntat antal nybyggda bostäder 2016–2017	Arbetslöshet 2015	Förvärvsfrekvens 2014 ¹⁾	Egna företagare 2014
Eslöv	13	32 438	102	155	2,4	520	8,1%	77,8%	7,2%
Hässleholm	16	51 000	53	419	3,4	268	10,7%	76,0%	7,2%
Hörby	19	15 020	-19	113	0,8	79	6,7%	79,5%	11,3%
Karlskrona	18	65 380	23	998	5,4	675	9,7%	76,5%	5,1%
Kristianstad	26	82 500	190	484	3,3	758	11,2%	74,7%	6,5%
Kävlinge	11	30 104	80	214	1,4	474	5,2%	83,7%	7,4%
Landskrona	9	43 961	109	266	5,2	363	15,2%	68,1%	5,1%
Lund	9	116 834	472	390	11,5	2 100	5,8%	67,1%	5,0%
Lomma	3	23 324	63	313	11,4	200	3,3%	84,4%	8,0%
Malmö	9	322 574	2 480	1 991	9,9	3 300	15,0%	64,7%	5,3%
Vellinge	9	34 667	20	533	3,8	619	4,5%	80,7%	10,6%
Sjöbo	9	18 514	8	102	0,1	67	5,7%	79,8%	11,6%
Staffanstorps	5	23 119	85	40	2,6	339	4,9%	82,8%	6,8%
Totalt	156	859 435	3 666	6 018	-	9 762	-	-	-
Medel	12	66 110	282	463	4,7	751	8,2%	76,6%	7,5%
Min	3	15 020	-19	40	0,1	67	3,3%	64,7%	5,0%
Max	26	322 574	2480	1991	11,5	3 300	15,2%	84,4%	11,6%

1) Andel av befolkningen 20–64 år som förvärvsarbetade någon gång under året.

1) MF World Economic Outlook Database, April 2016.

2) SCB (AKU) via Macrobond.

3) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget, juni 2016.

4) Riksbanken, Pressmeddelande nr 15, 6 juli 2016.

5) SCB, Sveriges framtida befolkning 2016–2060, 13 april 2016.

6) Newsec, Bostadsrapport nr 4, 2016.

7) Boverket, bostadsmarknadsenkät, 2016.

Fastighetsmarknaden

Första halvåret 2016 har varit starkt på transaktionsmarknaden med en transaktionsvolym om cirka 94,0 miljarder SEK (baserat på transaktioner med transaktionsvärden överstigande 40 MSEK). Antalet genomförda transaktioner uppgick till 262 vilket är 6,5% fler än för samma period under föregående år (246).

Från ett aktivitetsperspektiv representerades säljsidan av institutioner och privata fastighetsbolag (58,0% av transaktionsvolymen), medan köpsidan primärt bestod av noterade och privata fastighetsbolag (30,0%, respektive 27,0% av transaktionsvolymen) under första halvåret 2016. Till följd av Castellum-affären och dess stora andel av den totala transaktionsvolymen minskade andelen utländska investerare med 10,0 procentenheter, från 22,0% 2015 till 12,0% 2016. Newsec bedömer dock att andelen utländska investerare kommer att återgå till föregående års nivåer i slutet av 2016. Under första halvåret 2016 var cirka 35,0% av transaktionsvolymen hänförlig fastigheter utanför Stockholm, Göteborg och Malmö.¹⁾ Ett antal stora transaktioner genomfördes i bland annat Östersund, Helsingborg och Jönköping²⁾.

Bostadsfastigheter

Under 2015 uppgick bostadssegmentet till cirka 29,0 miljarder SEK motsvarande cirka 22,0% av den totala transaktionsvolymen. Jämfört med 2014 var det en minskning med 3,0 procentenheter vilket sannolikt kan förklaras av det då rådande utbudsunderskottet. Under första halvåret 2016 representerade bostadssegmentet 24,0% av den totala transaktionsvolymen. Intresset för bostadssegmentet har ökat stadigt genom åren och ett flertal stora nybyggen pågår och planeras i Sveriges storstäder.¹⁾

Samhällsfastigheter

Under 2015 stod samhällsfastighetssegmentet för 6,5 miljarder SEK motsvarande cirka 5,0% av den totala transaktionsvolymen. Jämfört med 2014 var det en minskning med 9,0 procentenheter vilket sannolikt kan förklaras av det rådande utbudsunderskottet. Efterfrågan på samhällsfastigheter bedöms därmed vara oförändrad. Under första kvartalet⁴⁾ 2016 representerade samhällsfastighetssegmentet cirka 9,0% av den totala transaktionsvolymen vilket motsvarar en transaktionsvolym om cirka 2,2 miljarder SEK.³⁾

Kommersiella fastigheter (enbart kontor)

Under 2015 stod kontorssegmentet för cirka 39,0 miljarder SEK motsvarande cirka 30,0% av den totala transaktionsvolymen. Jämfört med 2014 var det en ökning³⁾ med 3,0 procentenheter vilket sannolikt kan förklaras av nybyggen och omallokering av kontor till utkanten av storstäder¹⁾. Under första halvåret 2016 representerade kontorssegmentet cirka 40,0% av den totala transaktionsvolymen vilket motsvarar en transaktionsvolym om cirka 38,0 miljarder SEK¹⁾.

Konkurrens

Som ett resultat av den rådande bostadsbristen, lägre utbud på fastigheter och befolkningstillväxten är konkurrensen på marknaden fortfarande hög.⁵⁾ Inom bostadssegmentet i södra Sverige konkurrerar Brinova primärt med Stena Fastigheter AB, Heimstaden AB och Svenska Hus AB. Inom segmentet samhällsfastigheter i södra Sverige konkurrerar Brinova bland annat med Hemsö Fastighets AB. Utöver de större bolagen konkurrerar Brinova även inom båda segmenten med mindre lokala aktörerna.



1) Newsec, Property Outlook, Autumn 2016.

2) Newsec, Marknadsrapport Bostad nr 4 2016.

3) Newsec, Marknadsrapport Samhällsfastigheter nr 2 2016.

4) Halvårssiffror ej tillgängliga för Samhällsfastighetssegmentet vid tidpunkt.

5) Savills, Market Report, Sweden Investment, Q1 2016.

Verksamhetsbeskrivning

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i södra Sverige. Initiativtagarna till Bolaget är Backahill med huvudägare Erik Paulsson, respektive Balder, under ledning av Erik Selin. Brinova bedriver idag verksamhet framför allt inom två segment: hyresbostäder och samhällsfastigheter.¹⁾

Brinova har idag 43 fastigheter om totalt cirka 137 000 kvm och med ett marknadsvärde om cirka 1,7 miljarder SEK²⁾. Beståndet finns främst i Hässleholm, Kristianstad, Landskrona, Lund med omnejd och Malmö men Bolaget innehar även mindre fastigheter i Hörby, Karlskrona, Kävlinge, Löberöd, Vellinge och Åhus.

Affärsmodell

Brinova ska äga fastigheter av god kvalitet företrädesvis inom segmenten hyresbostäder och samhällsfastigheter. Bolaget ska säkerställa en god intjäningsförmåga och starkt kassaflöde genom:

- Förvärv av fastigheter som vid behov rustas upp och utvecklas
- Att vid behov genomföra upprustning och renovering av befintliga fastigheter
- Nybyggnation av fastigheter

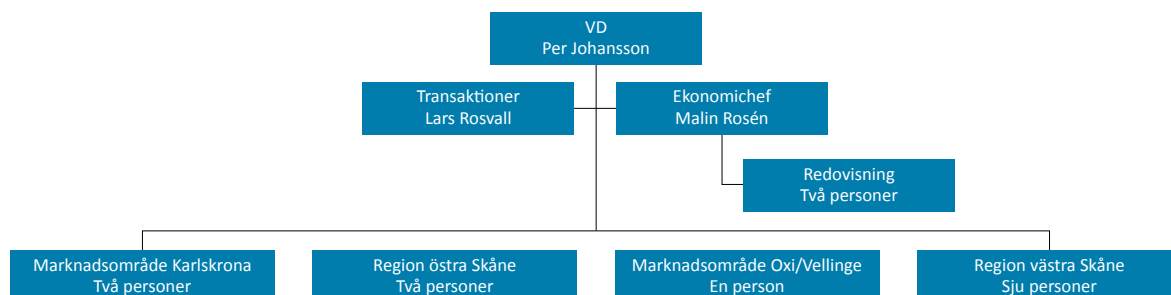
Affärsidé

Brinova ska skapa hög avkastning genom att erbjuda marknaden attraktiva och prisvärda bostäder och lokaler såväl för offentlig sektor som för näringslivet i övrigt. Värden skapas genom selektiva förvärv, aktiv förvaltning och lönsamma försäljningar.

Brinova arbetar nära kommunerna och andra samarbetspartners för att vara en del av samhällsbygget genom att erbjuda attraktiva hyresbostäder och samhällsfastigheter som t.ex. skolor, äldreboende och LSS-boende.

Organisation

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar. Besluten ska tas nära kunden.



Bolaget prioriterar att ha egen anställd personal inom samtliga förvaltningsrelaterade områden, för att kunna säkerställa hög kvalitet, komma nära alla våra kunder samt vara en aktiv part i

Värden skapas genom att förvärva och förädla fastigheter inom Brinovas förvaltningsenheter som företrädesvis är medelstora kommuner i Skåne, Blekinge samt delar av Halland och Småland. Målet är att erbjuda fastigheter av god kvalitet, såväl i form av nybyggnation som upprustning av befintliga och förvärvade fastigheter. Värden skapas även genom aktiv förvaltning med en nära kontakt med hyresgästerna. Bolaget kan även komma att sälja fastigheter som inte passar in i beståndet och/eller som kan säljas till ett attraktivt pris.

Vision

Brinova ska skapa värden genom att vara den självklara fastighetspartnern och samhällsutvecklaren i södra Sverige.

- **Självklara fastighetspartnern** innebär att Brinova ska vara förstahandsvalet som samarbetspartner för kommunerna och deras behov. Det innebär att Bolaget ska vara en av de större fastighetsägarna i medelstora kommuner som har en positiv befolkningsutveckling och goda kommunikationer.
- Som **Samhällsutvecklaren** har Brinova som målsättning att vara med och utveckla samhället tillsammans med kommunerna och andra samarbetspartners.

Hyresgäster

Hyresgästerna består främst av ett antal större hyresgäster. Dessa hyresgäster är Landskrona Stad, Arbetsförmedlingen, Malmö stad, Migrationsverket och Trafikverket.

staden. Organisationen ska präglas av högt kundfokus och tillgänglighet och ledas av värdeord som: professionalism, engagemang och ansvarstagande.

1) Brinovas definition av samhällsfastigheter är en fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet.

2) Marknadsvärde per 31 augusti 2016. För mer information se Newsec Advice AB:s värderingsintyg på sida 14–15.

Byggrätter och projektfastigheter

Byggrätter, som är en viktig del i Brinovas tillväxtambition, finns framför allt i Hässleholm och Malmö (Oxie centrum), totalt cirka 60 000 kvm bruttoarea och med möjlighet att bygga cirka 500 lägenheter.

Brinova arbetar i dagsläget med att utveckla det attraktivt belägna tidigare regementsområdet T4 i Hässleholm, där det totalt skulle kunna bli möjligt att uppföra cirka 400 lägenheter och därigenom skapa en ny och attraktiv stadsdel.

I Oxie centrum arbetar Brinova med att förstärka den befintliga detaljplanen för att kunna uppföra fler attraktiva bostäder.

Brinova arbetar även nära andra mellanstora kommuner i Skåne, som präglas av att vara attraktiva bostadsorter, har ett stort behov av bostäder samt har bra allmänna kommunikationer med tåg.

Mål och strategier

Övergripande

Brinova ska etablera sig som ett av de ledande fastighetsbolagen i södra Sverige med en strategi som återspeglar marknadens efterfrågan på bostäder och lokaler. Bolaget ska eftersträva långsiktiga och goda kundrelationer med hög tillgänglighet på respektive ort.

Detta ska uppnås genom organisk tillväxt samt genom förvärv och nybyggnationer i nära arbete med kommunerna på förvaltningsorterna.

Övergripande strategier för att uppnå målen kan sammanfattas i följande punkter:

- Professionell och beslutsför organisation med kompetenta medarbetare
- Fokus på tillväxtmarknader i södra Sverige
- Lokal närvaro
- Dra fördel av ett starkt nätverk och starka aktiva ägare
- En god finansiell kapacitet med stark kapitalstruktur
- Moderna och effektiva lokaler samt bostäder med nöjda hyresgäster och långsiktiga relationer
- Genom ett starkt kassaflöde möjliggöra en stabil utveckling samt utdelning till aktieägare

Fastighetsutvecklingsmål

Brinova har som målsättning att vid utgången av 2018 ha etablerat 5–6 förvaltningsenheter med ett totalt fastighetsbestånd om cirka 4,0 miljarder SEK. Inom varje förvaltningsenhet ska Brinova inneha egen förvaltning och egen driftsorganisation för fastighetsskötsel. Förvärvade fastigheter ska inom tre år ha en direktavkastning om minst 3,0 % över Brinovas snittränta på investerat kapital och nyproducerade fastigheter ska ha en direktavkastning om minst 3,5 % över Bolagets snittränta. Kvaliteten på vissa delar av det nuvarande beståndet ska även höjas och minst 150,0 MSEK av årlig tillväxt ska ske i form av egna projekt. Bolagets målsättning är även att:

- Överskottsgraden ska uppgå till minst 60 %
- Uthyrningsgraden skall överstiga 90 %

Fastighetsutvecklingsstrategi

Bolaget ska uppnå fastighetsutvecklingsmålen genom att fokusera på moderna och kostnadseffektiva fastigheter med starka kassaflöden, stärka den egna kompetensen framför allt inom segmentet samhällsfastigheter samt förvärva strategiskt belägna fastigheter i befintliga eller förväntade tillväxtorter i södra Sverige.

Hållbarhetsmål

Vid utgången av 2022 är målsättningen att Brinova ska vara ett energineutralt fastighetsbolag med hjälp av alternativa energikällor och förbruka samma mängd energi som Bolaget levererar. Bolaget ska även erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3,0 MSEK samt miljöklassificera samtliga nyproducerade fastigheter och i möjligaste mån de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Hållbarhetsstrategi

För att uppnå hållbarhetsmålen ska Brinova vara delaktig i samhällsutvecklingen genom engagemang inom prioriterade områden, bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i dess fastigheter samt löpande genomgång av befintliga bestånd för att skapa mer energieffektiva fastigheter som på sikt även resulterar i lägre driftkostnader.

Finansiella mål

För att skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning åt aktieägarna har Brinova en långsiktigt hållbar finansiell målsättning med en konservativ syn på risktagande för att säkerställa det löpande kassaflödet. Målsättningen är att Bolagets avkastning på eget kapital ska vara minst riskfri ränta plus 7,0 %, räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,75 samt att det ska finnas minst fem kreditgivare i låneportföljen.

Finansiell strategi

Målsättningen ska uppnås genom Brinovas fastlagda finansiella strategi som innefattar att säkerställa långsiktig stabil finansiering i form av eget kapital och främmande kapital. Främmande kapital ska utgöras av bankfinansiering och säkerställda obligationer. Bolaget ska även arbeta med räntesäkringar för att minska risken för negativ påverkan av kassaflödet vid förändringar av marknadsräntorna.

Fastighetsförteckning

Översikt

Brinovas fastighetsbestånd per 31 augusti 2016 utgjordes primärt av kontor, bostäder och butiker på orterna Landskrona, Malmö och Kristianstad. I tabellen nedanför presenteras information om fastigheternas yta som idag totalt uppgår till 137 378 kvadratmeter.

Fastighetsbestånd Region Väst

Ort	Fastighet	Area (Kvm)	Typ
Eslöv	Ölycke 1:69	310	Kontor
Hörby	Dybeck 4	2 422	Kontor
Kävlinge	Barsebäck 42:53*	2 398	Vård/Skola
Kävlinge	Karaby 2:303	1 332	Bostäder
Landskrona	Banér 1	902	Bostäder/Butik
Landskrona	Banér 11	883	Bostäder/Kontor/Lager
Landskrona	Erik Dahlberg 1	961	Bostäder/Butik
Landskrona	Erik Dahlberg 13	943	Bostäder/Butik/Restaurang
Landskrona	Erik Dahlberg 14	2 723	Bostäder/Butik/Övrigt
Landskrona	Karl XV 17	5 016	Kontor/Lager/Butik/Vård/Skola
Landskrona	Karl XV 4,18	13 891	Kontor/Lager/Butik/Vård/Skola
Landskrona	Köpmannen 13	1 518	Bostäder/Kontor/Butik
Landskrona	Köpmannen 14	2 860	Bostäder/Lager/Butik/Övrigt
Landskrona	Köpmannen 2	937	Bostäder/Butik/Restaurang
Landskrona	Tigern 7	1 580	Kontor/Lager/Butik
Landskrona	Östra Roten 21	10 588	Bostäder/Kontor/Butik/Restaurang
Lomma	Lomma 27:133	1 764	Bostäder
Lund	Bautastenen 4	1 516	Bostäder
Lund	Göingegeten 1	1 920	Bostäder
Malmö	Brandvakten 3	580	Vård/Skola
Malmö	Körmästaren 1*	2 139	Vård/Skola
Malmö	Nattsländan 1*	2 297	Vård/Skola
Malmö	Sånekulla 16*	2 235	Vård/Skola
Malmö	Vannagården 2*	741	Vård/Skola
Oxie	Oxievång 2,3,6	13 900	Bostäder/Kontor/Lager/Butik/Restaurang/Vård/Skola
Sjöbo	Blentarp 67:35	1 120	Bostäder
Staffanstorps	Stanstorp 7:298	1 307	Bostäder
Vellinge	Eskilstorp 27:8	2 667	Kontor/Lager
Vellinge	Vellinge 40:130	2 013	Lager/Kontor
Totalt		83 463	

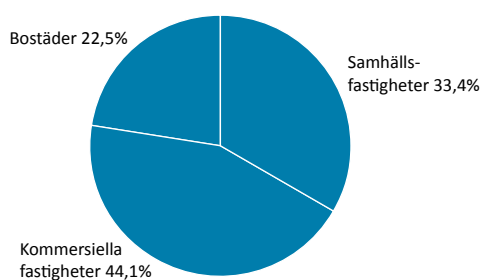
* Nyförvärv

Fastighetsbestånd Region Öst

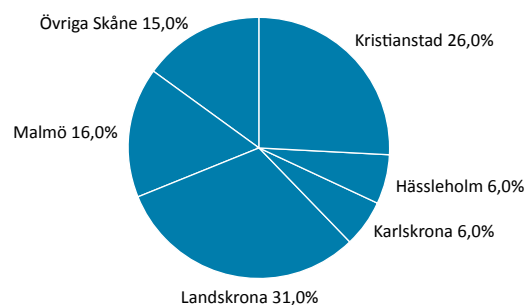
Ort	Fastighet	Area (Kvm)	Typ
Hässleholm	Intendenten 3	4 900	Kontor/Lager
Hässleholm	Magasinet 1 & 4	3 480	Lager/Butik
Karlskrona	Lindblad 10	6 004	Kontor
Karlskrona	Lindblad 24	1 975	Kontor
Kristianstad	Alkronan 3	1 534	Kontor/Lager
Kristianstad	Härlöv 50:57	0	Mark
Kristianstad	Kristianstad 3:86	150	Övrigt
Kristianstad	Sjöhem 10	1 797	Kontor/Övrigt
Kristianstad	Sjöhem 2	12 559	Kontor/Lager/Butik/Restaurang/Övrigt
Kristianstad	Sjöhem 4	19 287	Kontor/Vård/Skola/Övrigt
Kristianstad	Sjöhem 8*	816	Kontor
Åhus	Vesslan 45	94	Bostäder
Åhus	Västerport 16–34	749	Bostäder
Åhus	Åhus 42:528-541	570	Bostäder
Total		53 915	

* Nyförvärv

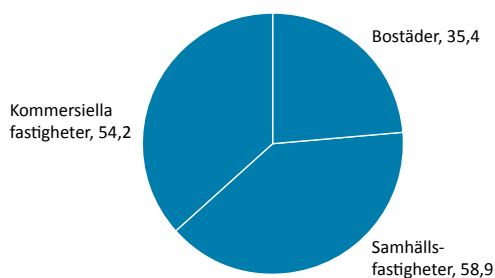
Fastighetsbeståndet totalt (yta)



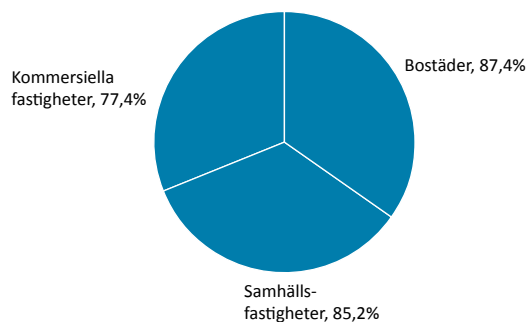
Yta per ort



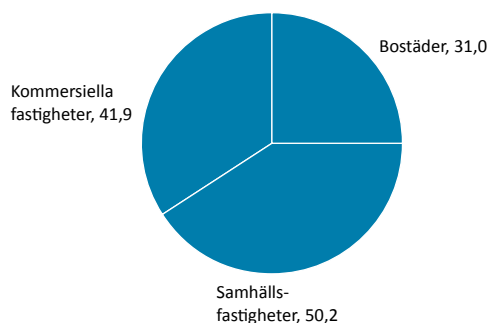
Hyresvärde (MSEK)



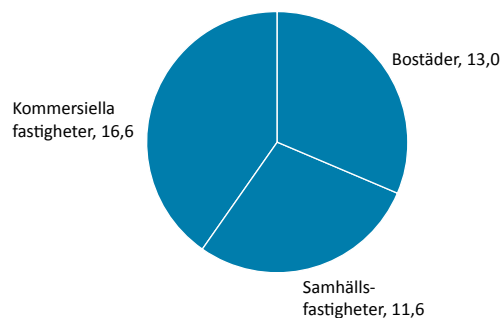
Uthyrningsgrad



Kontraktsvärde (MSEK)



Fastighetskostnader (MSEK)



Värderingsintyg

NEWSEC

SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På uppdrag av Brinova Fastigheter AB, genom Per Johansson, har Newsec genomfört en marknadsvärdering av deras fastighetsbestånd per den 31 augusti 2016 vilket också fungerar som värdetidpunkt. Här aktuellt fastighetsbestånd utgörs av följande fastigheter/tomträtter:

Ahus 42:528-541	Kristianstad
Vesslan 45	Kristianstad
Alkronan 3	Kristianstad
Västerport 16-34	Kristianstad
Harlov 50:57	Kristianstad
Magasinet 1 & 4	Hässelholm
Intendenten 3	Hässelholm
Eskestorp 27:8	Vellinge
Tigern 7	Landskrona
Ostra Roten 21	Landskrona
Köpmannen 2	Landskrona
Köpmannen 13	Landskrona
Köpmannen 14	Landskrona
Baner 1	Landskrona
Baner 11	Landskrona
Erik Dahlberg 1	Landskrona
Erik Dahlberg 13	Landskrona
Erik Dahlberg 14	Landskrona
Karl XV 4, 18	Landskrona
Oxievång 2, 3 & 6	Malmö
Sjöhem 2	Kristianstad
Sjöhem 10	Kristianstad
Kristianstad 3:86	Kristianstad
Barseback 42:53	Kävlinge
Vellinge 40:130	Vellinge
Olycke 1:69	Eslöv
Dylbeck 4	Hörby
Lindblad 10	Karlskrona
Lindblad 24	Karlskrona
Karl XV 17	Landskrona
Sjöhem 4	Kristianstad
Sjöhem 8	Kristianstad
Bautastenen 4	Lund
Lomma 27:133	Lomma
Stanstorp 7:298	Staffanstorps
Göingegeten 1	Lund
Bientarp 67:35	Sjöbo
Karaby 2:303	Kävlinge
Körnästaren 1	Malmö
Sänekulla 16	Malmö
Vannagården 2	Malmö
Brandvåken 3	Malmö
Nattsländan 1	Malmö

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att värderingsobjektens värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av fem till tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

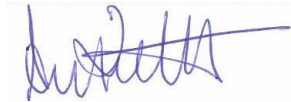
- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Värderingsobjektens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella värderingsobjekten

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Newsecs tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Sex värderingsobjekt har i samband med detta uppdrag översiktligt besiktigats. Värdet av dessa objekt uppgår till cirka 38 % av portföljens totala värde. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS och Samhällsbyggarnas anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna värderingsobjekten avrundat **1 738 000 000 (en miljard sjuhundra trettioåtta miljoner)** kronor.

Göteborg den 31 augusti 2016
NEWSEC ADVICE AB



Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory



Henrik Roderhult, MRICS
Director



Finansiell information i sammandrag

Nedan presenteras Brinovas ställning i sammandrag för januari till juni 2015 samt för samma period 2016. Informationen är hämtad från Bolagets delårsrapport för januari till juni 2016. Delårsrapporten är översiktligt granskad av Bolagets revisor.

Resultaträkningar i sammandrag

MSEK	2016 jan–jun	2015 jan–jun
Hysesintäkter	45,4	0,6
Övriga intäkter	1,0	1,0
Fastighetskostnader	–23,5	–0,8
Driftsöverskott	22,9	0,8
Central administration	–5,5	–0,3
Andel i resultat från intressebolag	0,0	0,0
Finansnetto	–4,2	0,0
Förvaltningsresultat	13,2	0,5
Realiserade värdeförändringar	0,0	0,0
Orealiserade värdeförändringar	5,0	0,0
Resultat före skatt	18,2	0,5
Skatt	–4,0	–0,1
Resultat efter skatt	14,2	0,4

Balansräkningar i sammandrag

MSEK	2016-06-30	2015-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 301,8	35,4
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,0
Finansiella anläggningstillgångar	7,8	16,3
Uppskjuten skattefordran	7,9	0,0
Summa anläggningstillgångar	1 318,0	51,7
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	6,4	4,6
Likvida medel	271,7	71,2
Summa omsättningstillgångar	278,1	75,8
Summa tillgångar	1 596,1	127,5
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	698,6	103,2
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	447,8	22,7
Uppskjuten skatteskuld	25,4	0,1
Summa långfristiga skulder	473,2	22,8
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	387,7	0,4
Övriga kortfristiga skulder	36,6	1,1
Summa kortfristiga skulder	424,3	1,5
Summa eget kapital och skulder	1 596,1	127,5

Kassaflödesanalys i sammandrag

MSEK	2016 jan–jun	2015 jan–jun
Resultat före skatt	18,2	0,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	–4,9	0,0
Betald skatt	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	13,3	0,5
Förändring av rörelsefordringar	5,7	–0,8
Förändring av rörelseskulder	–13,8	–2,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5,2	–2,7
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	–47,8	–9,0
Förvärv av förvaltningsfastigheter	–114,3	0,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–0,4	0,0
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	–0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–162,5	–9,1
Nyemission	134,4	74,5
Förändring av lån	102,9	2,6
Utbetald utdelning	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	237,3	77,1
Periodens kassaflöde	80,0	65,3
Likvida medel vid periodens början	191,7	5,9
Likvida medel vid periodens slut	271,7	71,2

Nyckeltal

MSEK	2016 jan–jun	2015 jan–jun
Medelantal anställda	9,8	0,0
Antal aktier (miljoner)	52,6	40,0
Intäktsförändring (%)	280,0	–
Vinstmarginal (%)	30,6	50,0
Soliditet (%)	43,8	80,9
Nettoomsättning per anställd (MSEK)	4,7	–
Utdelning per aktie (SEK)	0,0	0,0
Resultat per aktie (SEK)	0,3	0,1
Eget kapital per aktie (SEK)	13,3	2,6

Definitioner av nyckeltal

Intäktsförändring (%)

Förändring i rörelsens intäkter i förhållande till föregående motsvarande period

Vinstmarginal (%)

Periodens resultat efter skatt i förhållande till periodens intäkter

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Nettoomsättning per anställd (MSEK)

Nettoomsättning i förhållande till genomsnittligt antal anställda

Utdelning per aktie (SEK)

Utbetald utdelning under perioden i förhållande till antal aktier

Resultat per aktie (SEK)

Resultat efter skatt under perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier

Eget kapital per aktie (SEK)

Eget kapital i slutet av perioden i förhållande till antal aktier

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Jämförelse mellan perioderna januari till juni 2015 och januari till juni 2016. Per 2015-06-30 ägde koncernen endast två fastigheter och per 2016-06-30 ägde koncernen 36 fastigheter varför det är betydande skillnader i siffrorna mellan perioderna. Siffror inom parantes avser första halvåret 2015.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under första halvåret 2016 uppgick till 45,4 MSEK (0,6) motsvarande en ökning om 44,8 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år. Den stora förändringen i hyresintäkter kan hänföras till de fastigheter som förvärvades i september 2015.

Det totala hyresvärdet för beståndet per 2016-06-30 uppgick till 130,3 MSEK (3,5). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 105,8 MSEK (3,5). Brinova arbetar löpande med att öka den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 81,0% (100,0%).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 23,5 MSEK (0,8). Jämfört med första halvåret 2015 ökade kostnaderna med 22,7 MSEK till följd av fastighetsförvärven som genomfördes i september 2015. Brinova arbetar löpande med att effektivisera drift och skötsel och Bolaget har anställt personal med kompetens inom energiområdet i syfte att påskynda nämnda effektivisering.

Driftsöverskott och förvaltningsresultat

Driftsöverskottet uppgick till 22,9 MSEK (0,8) vilket ger en överskottsgrad om 50,0% (133,0%). Den stora skillnaden mellan perioderna förklaras av den stora förändringen i fastighetsbeståndet som skedde under andra halvåret 2015.

Förvaltningsresultatet uppgick till 13,2 MSEK (0,5). Jämfört med första halvåret 2015 ökade förvaltningsresultatet med 12,7 MSEK till följd av fastighetsförvärven som genomfördes i september 2015.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 1 301,8 MSEK (35,4) per 30 juni 2016. Ökningen består till största delen av nyförvärvade fastighetsbestånd. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 5,0 MSEK (0,0) vilket kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Kassaflödet

Kassaflödet under första halvåret 2016 uppgick till 80,0 MSEK (65,3). Kassaflödet har ökat med 14,7 MSEK jämfört med motsvarande period föregående år. Den positiva effekten av en genomförd nyemission har uppvägs av genomförda förvärv i februari 2016 som delvis finansierats genom upptagande av nya lån. Likvida medel per 30 juni 2016 uppgår till 271,7 MSEK (71,2).

Eget kapital och skuldsättning

Koncernens skulder till kreditinstitut per 30 juni 2016 uppgick till 835,5 MSEK (23,1) uppdelat på lån från fyra svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån samt befintliga lån i de förvärvade bolagen.

Under första kvartalet 2016 tecknades avtal med SBAB om refinansiering om 229 MSEK med en kapitalbindning om 3 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,7 år. Av den totala skulden är 46,0% (0,2%) kortfristig. En så kort kapitalbindning innebär en risk om skulden ej refinansieras. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering samt genom en kommande låne- och säkringsupphandling under hösten 2016.

Belåningsgraden vid utgången av det andra kvartalet uppgick till 63,9% (50,7%) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 ggr (3,5).

Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till STIBOR 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per 2016-06-30 uppgick till 1,2% (1,8%).

Det egna kapitalet uppgick 2016-06-30 till 698,6 MSEK (103,2) eller 13,3 SEK per aktie (2,6). Under maj månad genomfördes en nyemission om totalt 10 365 068 nya aktier. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhöll vid Bolagets årsstämma 2016-04-15. Soliditeten uppgick till 43,8% (80,9%) vid andra kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 271,7 MSEK (71,2).

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2016

Efter den 30 juni 2016 har fem samhällsfastigheter förvärvats i Malmö för ett fastighetsvärde om 246,5 MSEK, en kontorsfastighet i Kristianstad för 9,5 MSEK samt en grundskola i Barsebäck för 58,0 MSEK. Ytterligare information om förvärven återfinns på sida 19.

Bolaget har vid tiden för Bolagsbeskrivningen inga avtal om fastighetsförvärv. Dock för Bolaget diskussioner om förvärv av fastigheter med ett samlat fastighetsvärde om cirka 726 MSEK.

Proformaredovisning

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av fastigheterna Lindblad 10 och 24 samt bolagen Trädstammen 3 AB, Trädstammen 4 AB, Trädstammen 5 AB, Trädstammen 6 AB, Trädstammen 7 AB, Trädstammen 8 AB, Svenska Hus i Malmö AB, CBDL Fastigheter AB och MIPEO AB skulle ha kunnat påverka Brinova Fastigheter AB (publ):s koncernbalansräkning för 2016-06-30 och koncernresultaträkning för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016.

Bakgrund

Brinova Fastigheter AB (publ) har under 2016 förvärvat följande fastigheter i bolagsform som ett led i strategin att utöka sitt fastighetsbestånd:

- Den 26 januari 2016 förvärvades två kontorsfastigheter, Lindblad 10 och 24 ("Lindblad") belägna i Karlskrona, med ett fastighetsvärde om 75 MSEK. Tillträde skedde den 15 februari 2016.
- Den 31 maj 2016 förvärvades bolagen Brinova Göingegeten AB, Brinova Lomma AB, Brinova B-stenen 5 AB, Brinova Blentarp AB, Brinova Stanstorp AB och Brinova Karaby AB ("Stigborg"), sex bostadsfastigheter belägna i Lund med omnejd, för ett fastighetsvärde om 206,3 MSEK. Tillträde skedde den 30 juni.
- 1 juli 2016 förvärvades CBDL Fastigheter AB ("CBDL") med en kontorsfastighet belägen i Kristianstad med ett fastighetsvärde om 9,5 MSEK. Tillträde till fastigheten skedde samma dag.
- Den 30 juni 2016 förvärvades Svenska Hus i Malmö AB ("Svenska Hus") med fem samhällsfastigheter belägna i Malmö med ett fastighetsvärde om 246,5 MSEK. Dessa fastigheter tillträdess 31 augusti 2016.
- Den 31 augusti 2016 förvärvades MIPEO AB ("Mipeo") med en skolfastighet belägen i Barsebäck med ett fastighetsvärde om 58,0 MSEK. Tillträde till fastigheten skedde samma dag.

Dessa förvärv bedöms ha en väsentlig påverkan på Brinovas resultat och finansiella ställning. Förvärven har redovisningsmässigt hanterats som förvärv av tillgångar. Enligt förvärvsavtalen övergår äganderätten för fastigheterna till Brinova på tillträdesdagen och därmed konsolideras respektive fastighet i Brinovas koncernredovisning på tillträdesdagen. Syftet med nedanstående konsoliderade proformaredovisning är att redovisa den hypotetiska påverkan som förvärven skulle kunna haft på Brinovas konsoliderade resultat om samtliga genomförda och avtalade ännu ej tillträdde förvärv skett den 1 januari 2016 samt på proformabalansräkningen som om förvärv som avtalats och/eller tillträtts efter 30 juni 2016 tillträtts per 30 juni 2016. Bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2015 samt översiktligt granskade siffror för första halvåret 2016 har införlivats genom hänvisning och finns att läsa i sin helhet på Bolagets hemsida.

Proformaredovisningen har enbart till syfte att informera och belysa fakta. Den beskriver en hypotetisk situation och har tagits fram endast i illustrativt syfte. Informationen avser inte att beskriva koncernens faktiska resultat och ska heller inte anses indikera vilka framtida resultat Brinova kommer att generera.

Inga synergieffekter eller integrationskostnader har beaktats. Proformaredovisningen bör läsas tillsammans med övrig information i Bolagsbeskrivningen.

Grunder för proformaredovisningen

Proformaredovisningen är upprättad i enlighet med Brinovas redovisningsprinciper, International Financial Reporting Standards ("IFRS"), så som de antagits av EU, vilka beskrivs i Brinovas årsredovisning 2015. De förvärvade bolagen Lindblad och Stigborg tillämpar IFRS. CBDL har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag ("K2") och Svenska Hus och Mipeo har upprättat sina rapporter i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Vid upprättandet av proformaredovisningen har en analys gjorts av skillnader i de redovisningsprinciper som tillämpas av Brinova och de förvärvade bolagen. Resultatet av analysen presenteras under stycket Proformajusteringar nedan.

De underlag som ligger till grund för proformaredovisningen är hämtade ur:

- Brinova: delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2016, vilken har varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisor.
- Lindblad: Öreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari 2016 – 15 februari 2016. Informationen är upprättad enligt IFRS.
- Stigborg: Öreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari 2016 – 30 juni 2016. Informationen är upprättad enligt IFRS.
- CBDL: Öreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari – 30 juni 2016. Informationen är upprättad enligt K2.
- Svenska Hus: Öreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari – 30 juni 2016. Informationen är upprättad enligt K3.
- Mipeo: Öreviderade interna rapporter per och för perioden 1 januari – 30 juni 2016. Informationen är upprättad enligt K3.

Antaganden för proforma

Följande antaganden har gjorts vid upprättandet av proformaredovisningen. Proformajusteringarna beskrivs mer detaljerat i noter till proformaresultaträkningen och proformabalansräkningen.

Preliminära och slutliga tillträdesbokslut

Effekterna av förvärvet av Lindblad är beräknad med utgångspunkt i slutlig förvärvsanalys.

Effekterna av övriga förvärv är beräknade med utgångspunkt i preliminära förvärvsanalyser och tillträdesbokslut. Skillnader mellan de preliminära förvärvsanalyserna och slutliga tillträdesbokslut antas ej vara väsentliga.

Proformajusteringar

Proformajusteringsarnas övergripande natur beskrivs nedan. Ytterligare uppgifter återfinns i proformaresultat- och balansräkningen med tillhörande noter där beräkningarna redovisas mer i detalj.

Justering för skillnader i redovisningsprinciper

Brinova har bedömt att det inte finns några skillnader i tillämpning av IFRS mellan Brinova och de förvärvade bolagen Lindblad och Stigborg. Brinova har bedömt att den enda skillnaden som föreligger mellan Brinovas tillämpning av IFRS och Svensk Hus, CDBL och Mipeos tillämpning av K2/K3 är att av- och nedskrivningar på fastigheter inte görs enligt IFRS. Istället tas fastigheterna upp till ett uppskattat marknadsvärde vid bokslutstillfället och årets värdeförändring redovisas som värdeförändring på förvaltningsfastigheter i resultaträkningen. I de rapporter som har använts som grund för proformaredovisningen har dock inga sådana av- eller nedskrivningar gjorts i de förvärvade bolagen, varför någon justering inte heller har gjorts i proforman.

Värdeförändringen av de förvärvade fastigheterna anses ej vara väsentlig under perioden varför dessa ej har beaktats i proformaredovisningen.

Fastighetsvärdering

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 5,0 MSEK (0,0), bland annat på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt. Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvalt-

ningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av Bolagets fastigheter. Under kvartal två utfördes externa värderingar på drygt 20 % av beståndet.

De fastigheter som förvärvats efter 30 juni 2016 har i proformaredovisningen upptagits till det i avtalet underliggande fastighetsvärdet. Fastigheternas anskaffningsvärde uppgår därmed till ett värde förhandlat mellan två av varandra oberoende parter.

Justering med anledning av ny finansiering

Förvärven har finansierats enligt följande:

- Lindblad, fastighetslån om 57,0 MSEK med villkor 1 år och 1,85 % ränta. Ränta fram till förvärvsdagen är ej väsentlig och har ej justerats för.
- Stigborg, fastighetslån om 143,5 MSEK, med villkoren 1 år och STIBOR 3 månader +1,58 %. Villkoren är de samma som för tidigare finansiering varför ingen justering av räntekostnader görs.
- Svenska Hus, finansierades delvis med likvida medel om 87,3 MSEK och delvis med nyupplåning om 157,0 MSEK till villkoren 7 månader med STIBOR 3 månader +0,95 %. Villkoren för nyupplåningen är mer förmånliga än tidigare finansiering varför räntekostnaderna justeras.
- Mipeo och CDBL finansieras med kontanta medel. CDBL var tidigare obelånat medan Mipeos tidigare finansiering har lösts och räntekostnaderna reduceras därför.

Justering av räntekostnaderna har gjorts baserat på avtalsvillkor för ny finansiering. Justeringen av räntekostnader bedöms vara bestående.

Proformaresultaträkning 1 januari – 30 juni 2016

MSEK	Brinova 160101- 160630 Ej reviderat IFRS	Lindblad 160101- 160630 Ej reviderat IFRS	Stigborg 160101- 160630 Ej reviderat IFRS	CDBL 160101- 160630 Ej reviderat BFNAR 2008:1 ¹⁾	Svenska Hus 160101- 160630 Ej reviderat BFNAR 2012:1 ¹⁾	Mipeo 160101- 160630 Ej reviderat BFNAR 2012:1 ¹⁾	Proformajusteringar				Proforma- resultat- räkning
							CDBL Ej reviderat	Svenska Hus Ej reviderat	Mipeo Ej reviderat	Not	
Hysesintäkter	45,4	0,9	6,6	0,3	7,1	1,6					61,8
Övriga rörelseintäkter	1,0										1,0
Fastighetskostnader	-23,4	-0,3	-1,7	-0,1	-0,9	-0,7					-27,1
Driftsnetto	22,9	0,6	4,9	0,2	6,2	0,9	0,0	0,0	0,0		35,7
Central administration	-5,5										-5,5
Övriga rörelsekostnader	0,0										0,0
Andel i resultat från intresseföretag	0,0										0,0
Finansiella intäkter	0,1										0,1
Finansiella kostnader	-4,3	-0,1	-0,8		-0,7	-0,2		0,3	0,2	A	-5,5
Förvaltningsresultat	13,2	0,5	4,1	0,2	5,5	0,7	0,0	0,3	0,2		24,7
Realiserade värdeförändringar	0,0										0,0
Orealiserade värdeförändringar	5,0										5,0
Resultat före skatt	18,2	0,5	4,1	0,2	5,5	0,7	0,0	0,3	0,2		29,7
Skatt	-4,0	-0,1	-0,9	0,0	-1,2	-0,2		-0,1	0,0	B	-6,5
Periodens resultat	14,2	0,4	3,2	0,2	4,3	0,5	0,0	0,2	0,2		23,2

1) Exklusive av- och nedskrivningar vilka ej uppgår till väsentliga belopp.

Proformabalansräkning 30 juni 2016

MSEK	16-06-30				Proformajusteringar			Not	Proforma-balansräkning	
	Brinova Ej reviderat IFRS	CDBL Ej reviderat BFNAR 2008:1	Svenska Hus Ej reviderat BFNAR 2012:1	Mipeo Ej reviderat BFNAR 2012:1	CDBL Ej reviderat	Svenska Hus Ej reviderat	Mipeo Ej reviderat			
Tillgångar										
Förvaltningsfastigheter	1 301,8	3,5	138,9	42,7	6,0	107,6	15,3	C	1 615,8	
Materiella anläggningstillgångar	0,5								0,5	
Finansiella anläggningstillgångar	7,8								7,8	
Uppskjuten skattefordran	7,9								7,9	
Summa anläggningstillgångar	1 318,0	3,5	138,9	42,7	6,0	107,6	15,3		1 632,0	
Kortfristiga fordringar	6,4		8,7			-8,7		D	6,4	
Likvida medel	271,7			4,8	-9,5	-87,3	-62,4	E	117,3	
Summa omsättningstillgångar	278,1	0,0	8,7	4,8	-9,5	-96,0	-62,4		123,7	
Summa tillgångar	1 596,1	3,5	147,6	47,5	-3,5	11,6	-47,1		1 755,7	
Eget kapital och skulder										
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	698,6	1,2	8,3	1,4	-1,2	-8,3	-1,4	F	698,6	
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0								0,0	
Summa eget kapital	698,6	1,2	8,3	1,4	-1,2	-8,3	-1,4		698,6	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	447,8			18,2			-18,2	G	447,8	
Uppskjuten skatteskuld	25,4		1,2	0,2					26,8	
Summa långfristiga skulder	473,1	0,0	1,2	18,4	0,0	0,0	-18,2		474,5	
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	387,7		137,1			19,9		H	544,7	
Övriga kortfristiga skulder	36,7	2,3	1,0	27,7	-2,3		-27,5	I	37,9	
Summa kortfristiga skulder	424,4	2,3	138,1	27,7	-2,3	19,9	-27,5		582,6	
Summa eget kapital och skulder	1 596,1	3,5	147,6	47,5	-3,5	11,6	-47,1		1 755,7	

Noter till proformaredovisningen

- A) Justeringar avser förändrade räntekostnader vid förändring av finansieringen av förvärven av Svenska Hus och Mipeo. Nyupplåning för Svenska Hus löper enligt låneavtalet med STIBOR 3 månader +0,95 % vilket ger en räntesats om 0,95 % för perioden. Jämfört med tidigare finansiering reduceras räntekostnaderna med 0,3 MSEK. Justeringen är bestående.
- Mipeo finansierades i sin helhet med Brinovas likvida medel och tidigare finansiering av bolaget har lösts och räntekostnaderna om 0,2 MSEK för den tidigare finansieringen har därmed justerats i sin helhet. Justeringen är bestående.
- De förvärv som har finansierats med Brinovas likvida medel påverkar de finansiella intäkterna negativt. Påverkan anses ej vara väsentlig och har ej justerats för i proformaredovisningen.
- B) Skatt har beräknats på proformajusteringar med i Sverige gällande bolagsskattesats om 22 %.
- C) Brinovas bedömning är att det verkliga värdet överensstämmer med det avtalade fastställda underliggande fastighetsvärdet för CDBL, Svenska Hus och Mipeo. Justeringen om 6,0 MSEK, 107,6 MSEK respektive 15,3 MSEK består av skillnaden mellan det verkliga värdet och det bokförda värdet fastigheterna hade vid förvärvet.
- D) Svenska Hus fordran om 8,7 MSEK till säljarens koncern vilken löstes på tillträdesdagen enligt överlåtelseavtalet.
- E) Förvärvet av Svenska Hus finansierades till 87,3 MSEK av Brinovas likvida medel. Förvärven av CDBL och Mipeo om 9,5 MSEK respektive 62,4 MSEK finansierades i sin helhet av Brinovas likvida medel.
- F) Eliminering av förvärvat eget kapital i CDBL, Svenska Hus och Mipeo om 9,5 MSEK, 8,3 MSEK respektive 1,4 MSEK.
- G) I samband med förvärvet av Mipeo löstes bolagets befintliga lån om 18,2 MSEK.
- H) Tidigare finansiering av Svenska Hus om 137,1 MSEK löstes i samband med förvärvet och ersattes av nyupplåning om 157,0 MSEK. Den tillkommande belåning uppgår därmed till 19,9 MSEK.
- I) CDBL:s respektive Mipeos skuld om 2,3 MSEK respektive 27,5 MSEK till säljarens koncern på tillträdesdagen avseende kapital och ränta för tidigare finansiering. Denna finansiering löstes på tillträdesdagen enligt respektive överlåtelseavtal.

Revisorsrapport avseende proformaredovisning



Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr. 556840-3918

Vi har reviderat den proformaredovisning som framgår på sidorna 19 - 21 i Brinova Fastigheter AB:s (publ) bolagsbeskrivning inför listning på Nasdaq First North Premier.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärven av fastigheterna Lindblad 10 och 24 samt bolagen Brinova Göingegeten AB, Brinova Lomma AB, Brinova B-stenen 5 AB, Brinova Blentarp AB, Brinova Stanstorp AB, Brinova Karaby AB, Svenska Hus i Malmö AB, CBDL Fastigheter AB och MIPEO AB skulle ha kunnat påverka Brinova Fastigheter AB:s koncernbalansräkning för 2016-06-30 och koncernresultaträkning för perioden 1 januari 2016 - 30 juni 2016.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens ansvar att upprätta en proformaredovisning i enlighet med kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete

Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 *Granskning av finansiell information i prospekt*. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proformaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvändiga för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidorna 19 - 21 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande

Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidorna 19 - 21 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Ängelholm den 28 september 2016

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Eget kapital och skulder

Nedan redovisas Bolagets kapitalisering per 30 juni 2016.

MSEK	2016-06-30
Summa kortfristiga räntebärande skulder	403,8
Mot garanti eller borgen	376,8
Mot säkerhet	10,9
Utan garanti eller säkerhet	16,1
Summa långfristiga räntebärande skulder	447,8
Mot garanti eller borgen	376,3
Mot säkerhet	71,5
Utan garanti eller säkerhet	0,0
Summa räntebärande skulder	851,6
Summa eget kapital	698,6
Aktiekapital	210,4
Övrigt tillskjutet kapital	429,1
Annat eget kapital inkl. årets resultat	59,1
Total kapitalisering	1 550,2

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Bolagets nettoskuldssättning per 30 juni 2016.

MSEK	2016-06-30
(A) Kassa	271,7
(B) Andra likvida medel	0,0
(C) Kortfristiga finansiella placeringar	0,0
(D) Likviditet (A)+(B)+(C)	271,7
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	6,4
(F) Kortfristig banklån	243,1
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	144,6
(H) Andra kortfristiga skulder	16,1
(I) Kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)	403,8
(J) Netto kortfristig skuldssättning (I)-(E)-(D)	125,7
(K) Långfristiga banklån	447,8
(L) Utestående obligationslån	0,0
(M) Andra långfristiga skulder	0,0
(N) Långfristiga finansiella skulder (K)+(L)+(M)	447,8
(O) Finansiell nettoskuldssättning (J)+(N)	573,5

Redogörelse för rörelsekapitalet och kapitalbehovet

Brinova bedömer per dagen för Bolagsbeskrivningen ha tillräckligt rörelsekapital för dess aktuella behov under den kommande tolv månadersperioden. Bolaget har en nettoskuldssättning om 573,5 MSEK, per 30 juni 2016. Vid utgången av det andra kvartalet 2016 hade Bolaget räntebärande skulder om 851,6 MSEK och likvida medel om 271,7 MSEK.

Förvaltningsfastigheter

Brinovas innehav av förvaltningsfastigheter per 30 juni 2016 uppgick till 1 301,8 MSEK.

Finansiella anläggningstillgångar

Brinova hade per 30 juni 2016 finansiella anläggningstillgångar uppgående till ett värde om 7,8 MSEK. De finansiella anläggningstillgångarna består av bostadsrättsandelar och andelar i joint venture-bolag.

Investeringar

Brinova har ett större pågående projekt med en kvarstående investering om 47,0 MSEK. Projektet avser en ombyggnad till Landskrona stad avseende lokaler till Komvux. Beräknad färdigställande i juni 2017. Inga övriga väsentliga investeringar pågår vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningen. Bolaget har ej heller beslutat om enskilda, väsentliga investeringar för den närmaste framtiden vid tidpunkten för Bolagsbeskrivningen.

Tendenser och väsentliga förändringar

Såvitt Bolaget känner till finns det inte några kända tendenser, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Brinovas affärsutsikter under 2016. Brinova känner i dagsläget inte heller till några uppgifter om offentliga, ekonomisk, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Bolagets verksamhet.

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2016

Bolagets styrelse beslutade den 27 september 2016 att ansöka om listning på First North Premier. Brinova har även genomfört förvärv av fastigheter under tredje kvartalet 2016.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Brinovas styrelse består av fem ordinarie ledamöter, inklusive ordförande, med en suppleant och har sitt säte i Ängelholms kommun. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Nuvarande styrelse valdes av Brinovas årsstämma den 15 april 2016.

Styrelse

Erik Selin

Född: 1967

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot och ordförande sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 7 400 000 A-aktier och 7 336 242 B-aktier genom Balder.¹⁾

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, verkställande direktör och ordförande i Balder Mellanstad AB, styrelseledamot och verkställande direktör i Aktiebolaget Malmogia och Fastighets AB Balder, styrelseledamot och ordförande i Din Bostad i Hovslätt AB, Balder i Haninge AB, Balder i Göteborg AB, Balder i Södertälje AB, Balder i Huddinge AB, Balder Sankt Göran AB, Balder i Kungälv AB, Balder i Malmö AB, Balder i Stockholm AB, Din Bostad i Falköping AB, Balder i Sisjön AB, Skandrenting AB, Hotel Aktiebolag Bastionen, Psykiatricentrum i Vittsjö AB, Balder Lilla Torget AB, Din Bostad i Tranås Aktiebolag, Balder Motorspannet AB, Norra Vrams Vårdhem Aktiebolag, Din Bostad i Hegbars AB, Din Bostad Compagniet Tranås AB, Aktiebolaget Epistropheus, Gåsskär 2 AB, Kunskapsporten AB, Din Bostad i Äppelboda AB, Palacehuset i Göteborg AB, Fastighets AB Berns Salonger, FastighetsAktiebolaget Kvasten 8, Din Bostad i Huskvarna Aktiebolag, Skärnäs Förvaltnings AB, SKR Vision 200 AB, Din Bostad Sverige AB, Din Bostad i Vetlanda AB, Balder i Kungsbacka AB, Skandrenting Property AB, Balder GGS AB, Din Bostad i Tenhult AB, Centur Europafastigheter AB, Balder T-stad AB, Balder L-bur AB, Oxholmen Fastigheter AB, Balder Vörten AB, Järnplåten AB, Kungsjärnet AB, Kungsplåten Förvaltning AB, Fastighetsaktiebolaget Vattenkraften 1, Balder Deltavägen AB, Din Bostad i Lund AB, Balder Hotelholding AB, Din Bostad i Årsta AB, Balder City AB, Balder Lejonet AB, Din Bostad i Hasslanda AB, SKR Stampen 4:43 AB, Fastighets AB K-berg 1, Fastighets AB Mag-t 32, Fastighets AB Ektorp Centrum, Norra Fältet AB, SKR Vårdfastigheter AB, Katt-havet Holding AB, Balder Storstad AB, VågmästarGården AB, VästraKlockgatan AB, Fastigheten Rhodin 19 AB, FabriksSkomakaren AB, Slottsträdgården 5 AB, Lillstad AB, Balder K-ista AB, Din Bostad i Helsingborg AB, Balder Hisingen AB, Cosmorama Nova Aktiebolag, Bovista Brattberget AB, Bovista Västerås AB, Bovista Arboga AB, Salberga Fastighetsförvaltning Aktiebolag, Svenstorp Vårdhem AB, Ängsklockan Fastighets AB, Bovista Bergsjön AB, Bovista Ruduma AB, Bovista T & U AB, Bovista Invest AB, Balder

Backabutiker AB, Balder Amerika AB, Balder Pushhuset AB, Balder Excet AB, Balder Skåne AB, Balder Backa AB, Balder Grand AB, Balder Eriksbergsvillan AB, Balder Spinneriet AB, Balder Sohohuset AB, Balder Centrum Ett AB, Balder Puman AB, Balder Sverige AB, Balder Kommersiella Fastigheter AB, Balder Invest AB, Din Bostad i Riks AB, Din Bostad i Stockholm AB, Din Bostad i Karlstad AB, Din Bostad i Norrköping AB, Din Bostad i Köping AB, Din Bostad i Gävle AB, Din Bostad i Sundsvall AB, SKR Fastigheter Halmstad AB, SKR Flaggspellet AB, SKR Attarp AB, Balder Ale Torg AB, Palace i Brunnsparken Restaurang AB, Din Bostad D. Ett AB, Din Bostad D. Två AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Din Bostad Fastighets AB, Din Bostad i Syd-sverige AB, Din Bostad D. Sex AB, Tuleholmen Förvaltnings AB, Balder Kemistvägen 11 Aktiebolag, Tulia AB, Din Bostad Kullen AB, Din Bostad FK AB, Din Bostad i Nynäshamn AB, Din Bostad i Botkyrka AB, Tulegatan Invest AB, Fastighets AB Parkgatan, Akro-terion Fastighets AB, SKR Hörnfors AB, Stamwallen Fastighetsaktiebolag, Din Bostad 2007 AB, Din Bostad i Göteborg AB, SKR Släggan AB, Sabbatsberg 26 AB, Balder Kanoldhuset AB, SKR Instrumentet AB, Balder Real AB, M6 Fastigheter AB, Balder Snö-flingan 3 AB, Bergsadlern Fastighets AB, Tulia Rikken AB, Balder Dioriten AB, SKR Glashyttan AB, Din Bostad i Mariestad AB, SKR Skavstafastigheter AB, Fastighets AB Götark, Fastighets AB Sängen, Fastighets AB Tullinge Centrum, SKR Lager 102 AB, Oxholmen Holding AB, Tullinge Centrum Holding AB, Din Bostad i Västsverige AB, Din Bostad i Eskilstuna AB, Din Bostad i Skövde AB, Fastighetsaktiebolaget Turinge, Balder i Svågertorp AB, Centur Nordenfastigheter AB, Balder Invest 2 AB, Balder Älta AB, Balder Notform AB, Balder Södra AB, Balder Uddevalla AB, Balder i Lund AB, MGC Berga AB, Balder Magistratvägen AB, Centur Sörentorp AB, Hotel Robinson AB, Bovista Sweden AB, Balder Lindholmen AB, Stämman 2 AB, Balder Prasolit AB, Balder Markasit AB, Marions Gastro Diner AB, SFR Två AB, Odin Frisk-vård AB, SKR Lager 104 AB, Balder Högsbohuset AB, Balder Vall-graven 549 Fastighets AB, Balder Gullbergsvass 112 Fastighets AB, Balder Kobbegårdens Fastighets AB, Balder Vallgraven 44 Fastighets AB, Balder Högen 1110 Fastighets AB, Balder Lipp-huset AB, Sydwind Energi AB, Balder Elva AB, Fixfabrikem Projekt-utveckling AB, Balder Borgwihl AB, Tulia Sicklaön 145:2 AB, Balder Lundhotellet AB, Balder Nessimshuset AB, Tulia Postil-jonen AB, Nadden AB, Balder Sjöstad AB, Balder Fiska Större 3 AB, Fastighets AB Kemistvägen 17, Fastighetsaktiebolaget Dags-ländan 2, Tulia Pelaren AB, Tulia Krejaren AB, Tulia Bergslagen 27 AB, Guldfiber AB, Balder Murmästaruset AB, Maskinmästaren 5 AB, Residential Fastighet Krokodilen AB, Resi Helsingborg Ödlor AB, Resi Flugan 8 AB, Residential Fastighet Kullen AB, Erik Dahl-berg 1 AB, Kommendörskaptenen 7 AB, Resi Nordanvinden 4 AB, Landsdomaren 10 AB, Oket 20 AB, Prime Öresund Holding Nord

1) Erik Selin innehar 49,5 procent av rösterna i Balder.

AB, Prime Öresund Holding Öst AB, Prime Öresund Holding Syd AB, Resi Helsingborg Maneten AB, Bergslagsbo AB, Balder Silket AB, Balder Märsta AB, Fixfabriken II AB, Tulia Danderyd AB, Balder Västerhaninge AB, Balder Arena 143 AB, Balder 2015 AB, Balder 2016 AB, Centur Hässleholm AB, Tulia Humlegården 17 AB, Balder Nyköping AB, Fastighets AB Mellomkvarn 1, Centur Bjuv AB, Murbruket Holding Fastighets AB, Finlandsfastigheter Invest AB, Balder Kungsholmen AB, Balder Gårda AB, Kålfast AB, Fixfabriken Holding AB, Balder Porfyren i Lund AB, Balder Hotellgatan i Solna AB, Balder V. Storgatan i Kristianstad AB, Balder Kvarngärdet i Uppsala AB, Balder Storgatan i Trollhättan AB, Balder Pilgatan i Västerås AB, Balder Värmdövägen i Nacka AB, Balder V. Torggatan i Karlstad AB, Balder Tappgatan i Södertälje AB, Balder Liedbergsgatan i Växjö AB, Balder Dragarbrunnsgatan i Uppsala AB, Balder Hejaregatan i Växjö AB, Starmid Holding AB, Balder Valbo i Gävle AB, Balder Antikhallarna AB, Båtkarlen 1 AB, Balder Operahotellet AB, Balder Havsfrihuset AB, Balder Magasinet AB, Balder 5 AB, Balder Mariehäll AB, Balder 10 AB, Balder Vallen City AB, Balder Tinna City AB, Balder Dahlgrenska City AB, Brahestad AB, Balder Kongahälla AB, Balder Finska Otas AB, Fastigheten på skattegårdsbacken AB, Fastighets AB Floda 3:121, Fastighet Lindvägen 34 AB, Fastighets AB Bagaren i Alingsås, Fastighet Köpmansgränd AB, Fastighet på petter heléns gata AB, Fastighet Kåsatorpsvägen 5 AB, Balder Exportgatan AB, Fast Marie AB, Din Bostad Vibble AB, Din Bostad Falk AB, Din Bostad Jönköping AB, Din Bostad Lejonet AB, Balder Otas Holding AB, Balder 21 AB, Fastighets AB Tornet, Kotona AB, Tulia Berg AB, Balder Front AB, SKR Lager 105 AB, SKR Lager 106 AB och Traversen 18 Holding AB, styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB, styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren Service AB, Gyllene Kroken Aktiebolag, Hexatronic Group AB, Sisjö Park Aktiebolag, Erik Selin Aktiebolag, Astrid Lindgrens Värld Aktiebolag, Aktiebolag Misel, Fastighetsutveckling Lorensberg 49:8 Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget Kilaberg, Aktiebolaget Ystaga, Fastighets Aktiebolaget Eriksdal 6, Alnova Balkongsystem AB, Ventosum AB, Surtebostäder AB, Bostadsaktiebolaget Vasaplatsberget, Collector AB, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Kantstranden AB, Förvaltnings AB Färgax, O Bohlin Gamlestaden AB, Hököpinge Brukspark i Vellinge AB, Fastighets AB Rubinen, Erik Selin Fastigheter Göteborg AB, Ateljé Margaretha AB, RL – Nordic AB, Oscar Properties AB, Bergsspiran AB, SKR Lager 101 AB, Egby Vindkraftverk AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Cryonite AB, Fastighets AB Centur, Oscar Properties Norrtull AB, Oscar Properties Roslagstull AB, Mötesplatsen Alingsås Intressenter AB, Gyllene Aktier 2012 AB, WFSS Förvaltning AB, AM Intressenter II AB, Fastighets AB Handelskvinnan, Balder 4 AB, Erik Selin Kapitalförvaltning AB, Fastigheten ST7 Holding AB, Erik Selin Trading AB, Viared Stormen 1 AB, Rosen i Malmö Ekonomisk förening och Tulegatan 42–44 Ekonomisk förening, styrelsesuppleant i Kunskapsporten Valencia AB, Fastighets Aktiebolaget Bryggeriet, Fox Invest Aktiebolag, KunskapsPorten Hässleholm AB, Kunskapsporten Rönneholm AB, Kunskapsporten Kristinehamn AB, Kunskapsporten Skanör AB, Kunskapsporten Hörby AB, Kunskapsporten Harren AB, Kunskapsporten Ängelholm AB, Centur Stora Höga AB, Kunskapsporten Kaptenen AB, Kunskapsporten Elinero AB, Kunskapsporten Malmö AB och Centur Bryggeriet 2 AB,

Kunskapsporten Svedala Ett AB, Kunskapsporten Svedala 2 AB, Kunskapsporten Simrishamn AB, Avenyfastigheter AB, Kunskapsporten Tygelsjö AB, Kunskapsporten Skurup AB samt extern firmatecknare i Första Långgatan Fastigheter i GBG Handelsbolag.

Delägare: –

Utbildning och erfarenhet: Erik är grundare av Fastighets AB Balder och har en bred erfarenhet av fastighetsbranschen. Erik är en framgångsrik fastighetsentreprenör och har genom sitt arbete i börsnoterade bolag även bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner och bolagsstyrning.

Mikael Hoffman

Född: 1967

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: 100 000 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: 80 000 B-aktier genom HME-Investment AB, 2 400 000 A-aktier och 3 400 000 B-aktier genom ER-HO Förvaltning AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Backerhof Sunnanå AB, Skånska Industrifastigheter Söderarm 11 AB, Skånska Industrifastigheter AB, Drakaren AB, Er-Ho Huset 9 AB, Er-Ho Huset 10 AB, Skånska Industrifastigheter Förvaltning AB, Backerhof 3 AB, Backerhof Holding AB, Backerhof 1 AB, Helsingborg Cylindern 2 AB, Backerhof 2 AB, Backerhof 4 AB, Backerhof 6 AB, Backerhof Holding 2 AB och Backerhof Stanstorp AB, styrelseledamot och VD i Deramont Grundläggning AB, styrelseledamot i Er-Ho Fastigheter Aktiebolag, Er-Ho Bygg Aktiebolag, Margretetorp Utvecklings AB, Fina Fågeln i Vellinge AB, HME Investment AB, Norregårds Fastighetsaktiebolag, Er-Ho Huset 2 AB, Skånska Industrifastigheter Olsgård 5 AB, Skånska Industrifastigheter Hällkistan 2 AB, Er-Ho Huset 4 AB, Malja Racing AB, Er-Ho Huset 6 AB, Er-Ho Huset 8 AB, Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB, Er-Ho Huset 16 AB, Backastad Omsorg Vellinge AB, Er-Ho Huset 17 AB, Er-Ho Förvaltning Försäljning 3 AB, Er-Ho Huset 19 AB, Er-Ho Huset 18 AB och Lund Loke 4 AB samt styrelsesuppleant i ER-HO Förvaltning AB, MIPEO AB, Er-Ho Huset 7 AB, Er-Ho Huset 11 AB och er-ho förvaltning försäljning AB.

Delägare: Er-Ho Fastigheter Aktiebolag, med dotterbolag, och HME Investment AB.

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieingenjör. Mikael har drivit familjeföretaget Er-Ho Fastigheter AB och Er-Ho Bygg AB sedan 1986. Mikael har 30 års erfarenhet som företagsledare och entreprenör inom bygg- och fastighetsbranschen.

Svante Paulsson

Född: 1972

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 35 000 B-aktier genom Svantab Aktiebolag.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, verkställande direktör och ordförande i Arenabolaget i Ängelholm AB, styrelseledamot och ordförande i Backahill Öresund AB, Fastighets AB Fosema, Backastad AB, Backahill Nova 183 AB, Operosa AB, Backahill Invest Key AB, Fastighetsutveckling i Båstad AB, Böske Backe Invest AB, Backahill Holding AB, CMS Holding Sweden AB, Extreme Dri-

vers Gear Experience Motors Scandinavia AB, styrelseledamot i Aktiebolaget Himmelslövs havsbad, Aktiebolaget Cernelle., Paps Invest AB, Fabege AB, Backahill Förvaltning AB, Hansan Aktiebolag, Backahill Invest AB, Svantab Aktiebolag, Backahill Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Backerhof Sunnanå AB, Backahill AB, Backahill Inter AB, Fastighetsaktiebolaget De-Ba, Backahill Lärkan AB, Backahill Påfågeln AB, Böske Backe AB, Backahill Båstad AB, Storebro Herrgård AB, Backahill Bostäder AB, H.U.S. Fastigheter i Båstad AB, Backahill Utveckling AB, INIS Sweden AB, Backahill Cityfastigheter AB, Lima Timmerhus AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Backahill Östergatan AB, Backahill Bjäre AB, Malja Racing AB, Backastad Silvergården AB, Backastad Omsorg Projekt AB, Backastad Omsorg AB, Backahill Kil AB, Backahill Projektutveckling AB, Backahill Skåne AB, Backahill Hotellfastigheter AB, Er-Ho Huset 10 AB, Fastighets AB Förmannen 6, Backerhof 3 AB, Backerhof Holding AB, Backerhof 1 AB, Helsingborg Cylindern 2 AB, Backerhof 2 AB, Backerhof 4 AB, Backerhof 6 AB, Backerhof Holding 2 AB, Backahill Kyrkan 2 AB, Backerhof Stanstorp AB och Backahill Norrviken AB samt styrelsesuppleant i Coach Valet i Ängelholm AB och MP Fashion AB.

Delägare: Svantab Aktiebolag.

Utbildning och erfarenhet: High School i USA. Svante har en lång erfarenhet av fastighetsbranschen och av börsnoterade bolag genom sina styrelseposter i Fabege, Backahill AB, Diös Fastigheter AB och AB Cernelle.

Lars Rosvall

Född: 1959

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan november 2015, dessförinnan även verkställande direktör.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Nemea Holding AB, Norama Asset Management AB, Malmöhus Invest AB, Norama Capsyd AB och Treveta Falkentolv Aktiebolag, styrelseledamot i Lantchark i Harlösa Aktiebolag, Ateneum AB, Boktryck Invest AB, Ederra i Ängelholm AB, Svensk Plattform AB och Wäsö Fastigheter AB samt styrelsesuppleant i Ampelia Aktiebolag, RRS Smide Aktiebolag, L J Tryck Aktiebolag, RRS Rebelberga AB, Bondens Bästa i Svalöv AB, ProFutura AB, Hästkrematoriet Syd AB, Mediapool Print Syd AB och Tryckstallet Försäljnings AB.

Delägare: Ateneum AB.

Utbildning: Civilekonom. Lars har verkat i fastighetsbranschen i 30 år och blev utsedd till årets företagare i Ängelholm 2015.

Johan Ericsson

Född: 1951

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 30 000 B-aktier genom Oscar Robur AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Master Training AB, Importen Nordic Assets AB, Brasil Development AB, SHH Svenska Hyreshus AB, Castar Europe AB, styrelseledamot i Konstmässan Market i Stockholm AB, Torekov By AB, SGB Partners AB samt styrelsesuppleant i Aktiebolaget Oscar Robur.

Delägare: Svenska Hyreshus AB och Aktiebolaget Oscar Robur.

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. Johan har tidigare innehaft uppdrag som vd och koncernchef för Catella AB vilket har gett honom en gedigen erfarenhet av fastighetsbranschen. Medlem i MRICS (Fellow).

Erik Paulsson

Född: 1942

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelsesuppleant sedan november 2015, dessförinnan styrelseledamot och ordförande.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 9 400 000 A-aktier och 9 396 411 B-aktier genom Backahill Holding AB.

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Aktiebolaget Himmelslövs havsbad, Fabege AB, Skistar Aktiebolag, Backahill Förvaltning AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Pepe's Bodega AB, Bengtsson & Nobel & Olofson fastighetsaktiebolag, Hantverksmässan i Skandinavien AB, Backahill AB, Båstadtennis & Hotell AB, JOPA Fastighets AB, Vedbark Restaurang AB, Böske Backe AB, Åre Centrum AB, Storebro Herrgård AB, Bulltofta Aviation AB, Backahill Utveckling AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Sweden Arena Management AB, Olero Lodge AB, Båstad Erikstorp Fastighet AB, Lilla Båstad AB, Sir of Sweden AB, Backahill Bjäre AB, Björnrikgården Nya AB, Projekt Gustavsberg AB, AnJa Invest AB, Skrädderiet på Väla AB och Norrviken Event AB, styrelseledamot och VD i Hansan Aktiebolag, styrelseledamot i Catena AB, Ekerum Golf & Resort AB, Backastad AB, Båstad Hamn AB, Arenabolaget i Ängelholm AB, Båstad Financing AB, Brasil Development AB, Hamnbacken i Båstad AB, In Båstad AB, Servicebolaget till SAM AB, Böske Backe Invest AB, Backastad Silvergården AB, Backastad Omsorg Projekt AB och Backastad Omsorg AB samt styrelsesuppleant i Claerence Village AB.

Delägare: Skistar AB, Fabege AB, Wihlborgs Fastigheter AB, Diös Fastigheter AB, Platzer Fastigheter AB, Catena AB och Backahill AB.

Utbildning och erfarenhet: Folkskola. Företagsledare och entreprenör sedan 1959. En av grundarna av Peab AB och Skistar AB. Erik har sedan 90-talet haft en ledande roll i omstruktureringen av den svenska fastighetsmarknaden och har som aktiv ägare initierat flera framgångsrika börsnoteringar.

Ledande befattningshavare

Per Johansson

Född: 1960

Uppdrag i Bolagets: Extern verkställande direktör sedan 2016.

Direkt innehav i Bolaget: 10 000 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, ordförande och VD i Brinova Hässleholm AB, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Brinova Helsingborg AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Vellinge AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Tigern AB, AB ERLAB Fastigheter, Brinova Landskrona Holding AB, Brinova Landskrona 2 AB, Fastighets AB S-hem, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB, Fastighets AB S-hem 8, Brinova Eskilstorp AB, Brinova Hörby AB, Brinova Eslöv AB, Brinova Karlskrona Lindblad AB, Brinova Projekt AB, Brinova Göingegeten AB och Fastighets AB R-son 31, styrelseledamot i Skolevägen på Sandby Mosse Biledning för Vatten Ekonomisk Förening samt styrelsesuppleant i Sandby Mosse Huvudledning för vatten Ekonomisk förening.

Delägare: –

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieekonom. Per har varit verksam inom fastighetsbranschen i Sverige under mer än 20 år. Han har tidigare varit regionchef i Klöver samt VD för Dagon AB och Tribona AB, vilket gett honom gedigen erfarenhet av fastighetsbranschen och av börsnoterade bolag.

Malin Rosén

Född: 1968

Uppdrag i Bolaget: Ekonomichef sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: 3 000 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Brinova Hässleholm AB, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Brinova Helsingborg AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Vellinge AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Tigern AB, AB ERLAB Fastigheter, Brinova Landskrona Holding AB, Brinova Landskrona 2 AB, Fastighets AB S-hem, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB, Fastighets AB S-hem 8, Brinova Eskilstorp AB, Brinova Hörby AB, Brinova Eslöv AB, Brinova Karlskrona Lindblad AB, Brinova Projekt AB, Brinova Göingegeten AB och Fastighets AB R-son 31.

Delägare: –

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. Malin har verkat inom fastighetsbranschen under mer än 20 år. Hon har arbetat som redovisningschef på det tidigare Brinova Fastigheter AB och på Catena AB samt medverkat vid börsnotering av det tidigare Brinova Fastigheter AB.

Revisorer

Vid årsstämman den 16 april 2016 valdes revisionsbolaget Ernst & Young AB till Bolagets revisor med Per Karlsson, född 1962, som huvudansvarig revisor.

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Ingen styrelsemedlem eller medlem av ledningsgruppen har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål. Lars Rosvall var styrelseledamot i Lantchark i Harlösa Aktiebolag som försattes i konkurs 2016, styrelsesuppleant i Tryckstallet Försäljnings AB som försattes i konkurs 2016 samt styrelseledamot i Rotaform Aktiebolag, vars konkurs avslutades 2015. Utöver vad som anges i det föregående har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare varit inblandad i konkurs, likvidation (avser inte frivillig likvidation) eller konkursförvaltning under de senaste fem åren. Ingen styrelseledamot eller medlem av ledningsgruppen har under de senaste fem åren blivit förbjuden av domstol att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag eller på annat sätt idka näringsverksamhet. Med undantag för att Erik Paulsson ålagts särskild avgift för underlåtenhet att till Finansinspektionen inom föreskriven tid anmäla ändring av innehav i bolag där han var insynsperson, har inga anklagelser eller sanktioner i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar), rörande dessa personers förmåga att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag, riktats mot dem under de senaste fem åren. Med undantag för transaktioner med närstående föreligger inte några intressekonflikter mellan styrelseledamöternas eller ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gentemot Bolaget. Ingen av personerna har träffat någon överenskommelse med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, som medfört att personen i fråga erhållit sin position. Ingen av personerna har förbundit att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid. Styrelsesuppleanten Erik Paulsson och styrelseledamoten Svante Paulsson har familjeband på så sätt att Erik Paulsson är Svante Paulssons far. I övrigt förekommer inga familjeband mellan inom styrelsen eller ledande befattningshavare.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Årsstämman den 15 april 2016 beslutade att det totala styrelsearvodet ska uppgå till 200 000 kronor. För styrelseledamöter som också är aktieägare ska inget arvode utgå.

Bolagets ledande befattningshavare har under anställningstiden rätt till tjänstebil liksom försäkrings- och pensionsförmåner. VD har rätt till bonus uppgående till maximalt tre månadslöner årligen. Mellan Bolaget och VD gäller från Bolagets sida tolv månaders uppsägningstid och från VD:s sida sex månaders uppsägningstid. För CFO gäller från Bolagets sida sex månaders uppsägningstid och från CFO:s sida, tre månaders uppsägningstid. För räkenskapsåret 2016 ersätts ledande befattningshavare enligt nedanstående tabell.

Befattning	Grundlön ¹⁾	Pensionsavsättning ¹⁾
Per Johansson (VD)	133 000	46 550
Malin Rosén (CFO)	66 625	12 660
Totalt	199 625	59 210

1) Per månad.

Aktiekapital och ägarförhållande

Aktier och aktiekapital

Bolagets bolagsordning antogs vid extra bolagsstämma den 29 januari 2016. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 160 000 000 SEK och högst 640 000 000 SEK fördelat på lägst 40 000 000 aktier och högst 160 000 000 aktier. Aktiekapitalet i Bolaget uppgår för närvarande till 210 362 876 SEK, fördelat på 52 590 719 aktier med ett kvotvärde om 4 SEK. Aktierna är uppdelade i två aktieslag, A-aktier och B-aktier. Varje A-aktie medför tio röster och varje B-aktie medför en röst. Aktierna är denominerade i SEK. Bolaget innehar inga egna aktier.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

Aktierna i Bolaget har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i lagen. Det föreligger inga begränsningar vad avser aktiernas överlåtbarhet. Bolagets aktier är inte heller föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller inlöseningsskyldighet. Bolagets aktier har inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår. Aktierna ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar, resultat och överskott vid likvidation. Beslutar Bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler har aktieägarna primär och subsidiär företrädesrätt till teckning av aktierna. Det finns dock inga bestämmelser i Bolagets bolagsordning som begränsar möjligheten att, i enlighet med bestämmelserna i aktiebolagslagen, emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Utdelning och utdelningspolicy

Bolaget har som långsiktig ambition att lämna utdelning till aktieägarna. Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämman och utbetalas genom Euroclear Swedens försorg. Utdelning får endast ske till ett sådant belopp att det efter utdelningen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (i enlighet med den så kallade "försiktighetsregeln"). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än vad styrelsen har förslagit eller annars godkänt. Rätt till utdelning tillkommer den som på den av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelningen är registrerad som innehavare av aktier i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear Sweden kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet och begränsas i tiden endast genom regler om tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller beloppet Bolaget. Varken aktiebolagslagen eller Bolagets bolagsordning innehåller några restriktioner vad avser rätt till utdelning för aktieägare utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- eller clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till aktieägare med hemvist i Sverige. För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt.

Aktiekapitalets utveckling

Bolagets aktiekapital och antalet aktier har sedan bildandet förändrats enligt följande tabell. Samtliga belopp anges i SEK.

Registrerat	Förändring	Förändringar av aktiekapital	Aktiekapitalet	Förändring av antal aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde
2011-02	Nybildning	50 000	50 000	500	500	100
2011-03	Nyemission (kontant)	50 000	100 000	500	1 000	100
2011-11	Uppdelning (1/10)	–	100 000	9 000	10 000	10
2011-12	Nyemission (kvittning)	14 900 000	15 000 000	1 490 000	1 500 000	10
2015-01	Nyemission (apport)	5 176 060	20 176 060	517 606	2 017 606	10
2015-04	Minskning av aktiekapitalet	2 017 606	18 158 454	–	2 017 606	9
2015-04	Nyemission (kontant)	2 999 997	21 158 451	333 333	2 350 939	9
2015-05	Nyemission (kontant och apport)	11 032 047	32 190 498	1 225 783	3 576 722	9
2015-08	Minskning av aktiekapitalet	–17 883 610	14 306 888	–	3 576 722	4
2015-08	Nyemission (kontant)	22 052 176	36 359 064	5 513 044	9 089 766	4
2015-12	Nyemission (kvittning)	123 695 828	160 054 892	30 923 957	40 013 723	4
2016-01	Nyemission (apport)	8 847 712	168 902 604	2 211 928	42 225 651	4
2016-05	Nyemission (kontant)	41 460 272	210 362 876	10 365 068	52 590 719	4

Bemyndigande

Årsstämman den 15 april 2016 beslutade att bemyndiga styrelsen att före nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av nya B-aktier. Bemyndigandet får högst omfatta så många aktier som Bolaget kan emittera med beaktande av de gränser för Bolagets aktiekapital och antal aktier som framgår av Bolagets bolagsordning. Nyemission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor enligt 13 kap. 5 § första stycket aktiebolagslagen.

Central värdepappersförvaring

Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige. Inga aktiebrev har således utfärdats för Bolagets aktier. Aktiernas ISIN-kod är SE0008347652.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Bolaget har inga aktierelaterade incitamentsprogram.

Aktieägaravtal

Såvitt Brinovas styrelse känner till föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan Bolagets aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Bolaget. Bolagets styrelse känner inte heller till några överenskommelser eller motsvarande som kan komma att leda till att kontrollen över Bolaget förändras.

Handel på First North Premier

Bolagets styrelse har beslutat om att ansöka om att Bolagets B-aktier ska tas upp till handel på First North Premier. Remium kommer att agera Certified Adviser för Bolaget. Första handelsdag beräknas bli omkring den 30 september 2016. Certified Adviser ägde inga aktier i Bolaget per dagen för Bolagsbeskrivningen.

Ägarförhållanden

Ägarförhållandena i Bolaget per 31 augusti 2016 framgår av nedanstående tabell.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Röster	Kapital
Backahill Holding AB	9 400 000	9 396 411	18 796 411	45,9 %	35,7 %
Fastighets AB Balder	7 400 000	7 336 242	14 736 242	36,1 %	28,0 %
ER-HO Förvaltning AB	2 400 000	3 400 000	5 800 000	12,2 %	11,0 %
Acrinova AB		3 094 266	3 094 266	1,4 %	5,9 %
Övriga (165 st.)		10 163 800	10 163 800	4,5 %	19,3 %
Totalt	19 200 000	33 390 719	52 590 719	100,0 %	100,0 %

Källa: Euroclear Sweden (2016-08-31)

Likviditetsgarant

Remium agerar likviditetsgarant för Bolaget i syfte att verka för likviditet i handeln.

Legala frågor och övrig information

Allmänt

Brinova tillämpar för närvarande inte Svensk kod för bolagsstyrning, vilket inte heller är något krav för emittenter på First North Premier. Bolaget har dock som målsättning att successivt anpassa sin bolagsstyrning för att senare kunna följa Svensk kod för bolagsstyrning i alla dess delar.

Väsentliga avtal

Förvärv

Bolaget utvecklar sitt fastighetsbestånd regelbundet genom förvärv av fastigheter och fastighetsägende bolag. Dessa förvärv är av affärsmässig karaktär och tecknade förvärvsavtal innehåller för branschen sedvanliga garantier och villkor. Genomförda förvärv har i huvudsak reglerats genom kontant betalning och apportemission. Historiskt har inga garantikrav av större betydelse framställts mot Bolaget. Under de senaste två åren har följande förvärv av större betydelse för Bolaget genomförts.

2016

Bolaget har förvärvat samtliga aktier i MIPEO AB och indirekt fastigheten Kävlinge Barsebäck 42:53 med ett fastighetsvärde om 58 000 000 SEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 16 700 000 SEK. Aktierna tillika fastigheten tillträdde den 31 augusti 2016.

Bolaget har förvärvat samtliga aktier i Svenska Hus i Malmö AB och indirekt fastigheterna Malmö Nattsländan 1, Malmö Vannagården 2, Malmö Sånnekulla 16, Malmö Körmästaren 1 och Malmö Brandvaken 3 med fastighetsvärden om totalt 246 500 000 SEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 102 000 000 SEK. Aktierna tillika fastigheterna tillträdde den 31 augusti 2016.

Bolaget har förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB S-hem 8 och indirekt fastigheten Kristianstad Sjöhem 8 med ett fastighetsvärde om 9 500 000 SEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 7 206 000 SEK. Aktierna tillika fastigheten tillträdde den 1 juli 2016.

Bolaget har förvärvat samtliga aktier i Brinova Göingegeten AB, Brinova Lomma AB, Brinova B-stenen 5 AB, Brinova Blentarp AB, Brinova Stanstorp AB och Brinova Karaby AB och indirekt fastigheterna Lund Göingegeten 1, Lomma Lomma 27:133, Lund Bautastenen 4, Sjöbo Blentarp 67:35, Staffanstorp Stanstorp 7:298 och Kävlinge Karaby 2:303 med fastighetsvärden om totalt 206 300 000 SEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 48 000 000 SEK. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 30 juni 2016.

Bolaget har förvärvat fastigheterna Karlskrona Lindblad 10 och Karlskrona Lindblad 24 med fastighetsvärden om totalt 75 000 000 SEK. Köpeskillingen uppgick till 75 000 000 SEK. Fastigheterna tillträdde den 15 februari 2016.

För information om finansiering av ovan nämnda förvärv se sida 20–21.

2015

Bolaget har förvärvat samtliga aktier i Brinova Eslöv AB och Brinova Hörby AB, och indirekt fastigheterna Eslöv Ölycke 1:69 och Hörby Dybeck 4 med fastighetsvärden om totalt 28 000 000 SEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 28 300 000 SEK. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 31 december 2015. Förvärvet finansierades med likvida medel.

Bolaget har förvärvat samtliga aktier i Brinova Invest AB, Fastighets AB S-Hem, Anders Skooghs Byggnads AB, Brinova Oxie AB, Brinova Hässleholm AB med underliggande dotterbolagen Handelsbolaget Elefanten Oskarshamn, Handelsbolaget Ladan, Handelsbolaget Järnet 2, Brinova Halmstad Kommanditbolag, Fastighetsbolaget Adonis Ett Handelsbolag och indirekt fastigheterna Malmö Oxievång 2, Malmö Oxievång 3, Malmö Oxievång 6, Kristianstad Sjöhem 2, Kristianstad Sjöhem 4, Kristianstad Sjöhem 10, Kristianstad Kristianstad 3:86, Kristianstad Åhus 42:534, Kristianstad Åhus 42:435, Kristianstad Åhus 42:536, Kristianstad Åhus 42:537, Kristianstad Åhus 42:541, Kristianstad Vesslan 45, Kristianstad Alkronan 3, Kristianstad Västerport 18, Kristianstad Västerport 20, Kristianstad Västerport 21, Kristianstad Västerport 22, Kristianstad Västerport 25, Kristianstad Västerport 26, Kristianstad Västerport 29, Kristianstad Västerport 33, Kristianstad Härlöv 50:157, Hässleholm Intendenten 3, Hässleholm Magasinet 1 och Hässleholm Magasinet 4 med fastighetsvärden om totalt 471 000 000 SEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 227 000 000 SEK. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 30 september 2015. Förvärvet finansierades genom en apportemission om 16 187 715 aktier riktad till säljaren.

Bolaget har förvärvat samtliga aktier i Brinova Landskrona Holding AB med de underliggande dotterbolagen Brinova Landskrona 2 AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Köpmannen AB och Brinova Gallerian AB och indirekt fastigheterna Landskrona Karl XV 4, Landskrona Karl XV 18, Landskrona XV 17, Landskrona Banér 1, Landskrona Banér 11, Landskrona Erik Dahlberg 1, Landskrona Erik Dahlberg 13, Landskrona Erik Dahlberg 14, Landskrona Köpmannen 2, Landskrona Köpmannen 13, Landskrona Köpmannen 14 samt Landskrona Östra Roten 21 med fastighetsvärden om totalt 370 000 000 SEK. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 188 300 000 SEK. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 30 september 2015. Förvärvet finansierades genom en apportemission om 14 736 242 aktier riktad till säljaren.

Finansiella avtal

De låneavtal som Bolaget ingått är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Varje lån finansierar i regel en identifierad stock av fastigheter och som säkerhet har i huvudsak lämnats pantbrev i de aktuella fastigheterna. Borgensförbindelser från Bolaget har också lämnats. Pantsättningar och borgensförbindelser har i huvudsak ingåtts som säkerhet för generella skuldförbindelser gentemot respektive kreditgivare och är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Bolaget hade per den 30 juni

2016 utestående räntebärande skulder om 835 500 000 SEK med en genomsnittlig ränta på 1,2 %. Betydande kreditgivare är Danske Bank A/S, SBAB Bank AB (publ), Swedbank AB (publ) och Sparbanken Skåne AB (publ).

Brinova Oxie AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB och United ScanDutch Fastigheter II AB har genom tilläggsavtal daterat den 13 april 2016 ingått ett låneavtal med SBAB Bank AB (publ) avseende en kreditfacilitet om 228 750 000 SEK. Låneavtalets huvudsakliga syfte är refinansiering av tidigare lån. Räntesatsen enligt låneavtalet utgör summan av STIBOR med 1,5 – 2,3 % tillägg baserat på utlåning. Återbetalningsdagen för upptagen kredit infaller senast april månad 2019. Utöver pantbrev i kredittagarnas underliggande fastigheter har Bolaget lämnat en borgensförbindelse såsom för egen skuld för kredittagarnas förpliktelser enligt låneavtalet.

Hyresavtal

Koncernen är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för koncernens verksamhet och lönsamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden för Bolagets mest väsentliga hyresavtal varierar mellan nio till tolv månader.

Övriga väsentliga avtal

Utöver vad som redogörs för i detta avsnitt är Bolaget inte beroende av något enskilt avtal av större betydelse för Bolagets verksamhet eller lönsamhet.

Anställda

Inom koncernen finns fjorton personer anställda. Merparten av anställningarna har tillträtts under perioden 2015–2016. Bolagets verkställande direktör, Per Johansson, tillträdde sin anställning den 1 april 2016.

Tvister

Bolaget är inte part i något rättsligt förfarande eller skiljeförfarande som har eller nyligen haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolagets styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle uppstå.

Försäkringar

Bolaget har en kombinerad företagsförsäkring hos Länsförsäkringar Skåne. Övriga bolag inom Koncernen har individuellt tecknade företags- och fastighetsförsäkringar hos Länsförsäkringar Skåne. Styrelsen bedömer att Bolaget har ett fullgott försäkringskydd för koncernens verksamhet.

Transaktioner och avtal med närstående

Nedan följer en redogörelse för transaktioner med närstående. Det är styrelsens uppfattning att samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor. Utöver nedanstående närståenderelationer innehar Bolaget 50 procent av aktierna, tillika rösterna, i intresseföretaget Treveta Falkentolv Aktiebolag.

Bolaget står under ett betydande inflytande från Bolagets styrelsesuppleant Erik Paulsson som genom Backahill Holding AB, äger aktier i Bolaget motsvarande cirka 46% av rösterna. Erik Paulssons inflytande leder till att Koncernen har närstående-transaktioner med Backahill.

2016

Närståendetransaktioner i form av upplåtna konsulttjänster avseende rådgivning vid fastighetstransaktioner och fastighetsvärderingar sker löpande med Atenum AB som ägs av styrelseledamoten Lars Rosvall. Ersättning för utförda konsulttjänster utgår med cirka 960 000 SEK per år.

Närståendetransaktioner har skett med Skånska Industri-fastigheter Förvaltning AB1 i form av förvärv av det fastighetsä-gande bolaget MIPEO AB till ett belopp om cirka 16 700 000 SEK.

Ett flertal närståendetransaktioner har skett med Er-Ho Bygg AB (systerbolag till ER-HO Förvaltning AB) genom att ett flertal bolag inom Koncernen ingått entreprenadavtal med Er-Ho Bygg AB enligt följande: Brinova Oxie AB har ingått ett entreprenad-avtal avseende ombyggnation av träningsfacilitet, till ett belopp om cirka 2 950 000 SEK (exklusive eventuella tillkommande arbeten). Brinova Tigern AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Landskrona 2 AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB och United ScanDutch Fastigheter II AB har ingått entreprenad-avtal avseende renoveringsarbeten i Landskrona till ett belopp om cirka 23 000 000 SEK (exklusive eventuella tillkommande arbeten). Brinova Gallerian AB har ingått entreprenadavtal avseende ombyggnation av restaurang, till ett belopp om cirka 10 500 000 SEK (exklusive eventuella tillkommande arbeten).

2015

Närståendetransaktioner i form av upplåtna konsulttjänster avseende ekonomisk och teknisk förvaltning av fastigheter har under 2015 skett med Backahill vars ersättning uppgick till 2 000 000 SEK under 2015.

Närståendetransaktioner har skett med Backahill i form av förvärv av de fastighetsä-gande bolagen Brinova Invest AB, Fastighets AB S-Hem, Anders Skooghs Byggnads AB, Brinova Oxie AB, Brinova Hässleholm AB med underliggande dotterbolagen Handelsbolaget Elefanten Oskarshamn, Handelsbolaget Ladan, Handelsbolaget Järnet 2, Brinova Halmstad Kommanditbolag, Fastighetsbolaget Adonis Ett Handelsbolag till ett totalt belopp om cirka 227 000 000 SEK.

Närståendetransaktioner har skett med Er-Ho Förvaltning AB (ägarbolag till Bolaget) i form av förvärv av de fastighetsä-gande bolagen Brinova Eslöv AB och Brinova Hörby AB till ett totalt belopp om cirka 28 300 000 SEK.

1) Er-Ho Förvaltning AB innehar 50% av aktierna i Skånska Industrifastigheter Förvaltning AB.

Närståendetransaktioner har skett med Balder Storstad AB (dotterbolag till Balder) i form av förvärv av de fastighetsägende bolagen Brinova Landskrona Holding AB med de underliggande dotterbolagen Brinova Landskrona 2 AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Köpmannen AB och Brinova Gallerian AB till ett totalt belopp om cirka 188 300 000 SEK.

Inget bolag inom koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för, någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av bolagen i koncernen.

Immateriella rättigheter

Bolaget är, utöver Bolagets firmanamn "Brinova Fastigheter AB (publ)", innehavare till det svenskregistrerade figurmärket "Brinova" i klasserna 35, 36 och 37. Bolaget är registrerad ägare till domännamnen "brinova.se" och "skooghs.se". I övrigt innehar Bolaget inte några immateriella rättigheter som bedöms vara av väsentlig betydelse.

Miljöfrågor

All fastighetsförvaltande verksamhet innebär miljörisiker och regleras genom lagstiftning. Såvitt styrelsen känner till följer Bolaget gällande miljökrav och lagar och innehar erforderliga tillstånd med avseende bedriven verksamhet. Såvitt styrelsen känner till har inga miljöproblem uppkommit eller kan förväntas uppkomma avseende verksamheten som väsentligt påverkar Bolaget.

Koncernstruktur

Alla dotterbolag i koncernen är bildade och har sin verksamhet i Sverige. Nedan listas samtliga dotterbolag i koncernen.

Moderbolag

Brinova Fastigheter (publ), 556840-3918.

Dotterbolag till Brinova Fastigheter (publ), 556840-3918

Fastighets AB S-hem 8, 556817-0475, Brinova Ödåkra AB, 559065-0155, Fastighets AB S-hem, 556785-5027, Brinova Karaby AB, 559061-7832, Brinova Stanstorp AB, 559061-1116, Brinova Blentarp AB, 559061-1124, Brinova B-stenen 5 AB, 559061-1074, Brinova Lomma AB, 559061-1082, Brinova Göingegeten AB, 559061-1090, AB ERLAB Fastigheter, 556710-8583, Brinova Landskrona Holding AB, 556715-5485, Brinova Oxie AB, 556471-9317, Brinova Karlskrona Lindblad AB, 559046-9770, Brinova Hörby AB, 559027-6019, Brinova Eslöv AB, 559027-6027, Brinova Eskilstorp AB, 556866-3636, Brinova Vellinge AB, 556630-1577, Brinova Tigern AB, 556704-6460, Brinova Hässleholm AB, 556040-3957, Brinova Helsingborg AB, 556349-8335, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, 556191-3129, Brinova Projekt AB, 559061-2940, Brinova Invest AB, 556549-0454, Svenska Hus i Malmö AB, 556753-3129, Handelsbolaget Elefanten i Oskarshamn, 916423-3455, Handelsbolaget Ladan, 916752-4587, MIPEO AB, 556741-6234

Dotterbolag till Brinova Landskrona Holding AB, 556715-5485

Brinova Landskrona 2 AB, 556728-8658, United ScanDutch Fastigheter II AB, 556595-6546, Brinova Landskrona 1 AB, 556683-4460

Dotterbolag till Brinova Landskrona 1 AB, 556683-4460

Brinova Köpmannen AB, 556787-1784, Brinova Gallerian AB, 556787-1776

Dotterbolag till Anders Skooghs Byggnads AB, 556191-3129

Handelsbolaget Järnet 2, 916821-9054

Dotterbolag till Brinova Hässleholm AB, 556040-9357

Fastighetsbolaget Adonis Ett Handelsbolag, 916623-1572, Brinova Halmstad Kommanditbolag, 916824-0977

Intressebolag till Brinova Fastigheter (publ), 556840-3918

Treveta Falkentolv AB, 559023-3374

Skattefrågor i Sverige

Nedanstående sammanfattning av vissa svenska skattefrågor är baserade på nu gällande lagstiftning. Sammanfattningen är endast avsedd som allmän information för aktieägare som är obegränsat skatteskyldiga i Sverige om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den avser exempelvis inte situationer där värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de regler som kan bli tillämpliga på aktier som förvärvats med stöd av aktier i ett så kallat fåmansföretag. Inte heller behandlas de regler som i vissa fall gäller i bolagssektorn beträffande skattefria kapitalvinst och utdelning på så kallade näringsbetingade andelar. Särskilda skattekonsekvenser, som inte är beskrivna nedan, kan uppkomma också för andra kategorier skatteskyldiga, såsom exempelvis investmentföretag och investeringsfonder. Varje aktieägare bör konsultera skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av att utländska regler, skatteavtal eller andra särskilda regler är tillämpliga.

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer

En kapitalvinst vid avyttring av marknadsnoterade aktier beskattas normalt i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30%. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (skattemässigt anskaffningsvärde).

Omkostnadsbeloppet vid avyttring beräknas enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20% av ersättningen vid avyttringen efter avdrag för utgifter i samband med denna.

Som huvudregel är 70% av en kapitalförlust avdragsgill mot all skattepliktig inkomst av kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter) ska dock dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar och på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer. För kapitalförluster på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer är rätten till kvittning begränsad till fem sjättedelar. Om kapitalförluster är hänförliga till både marknadsnoterade delägarätter och onoterade andelar ska förluster som uppstått på marknadsnoterade delägarätter dras av före förluster på onoterade andelar. Till den del en kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter eller onoterade andel i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer inte kunnat dras av enligt ovan ska förlusten dras av mot övriga kapitalinkomster med 70% respektive med fem sjättedelar av 70%. Kapitalförluster på marknadsnoterade

andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter är fullt avdragsgilla i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30% för underskott som inte överstiger 100 000 SEK och med 21% för resterande underskott. Underskottet kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Juridiska personer

För aktiebolag och andra juridiska personer beskattas all inkomst, inklusive skattepliktiga kapitalvinster och skattepliktiga utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med 22%. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt (eller som skulle ha haft det om inte något av företagets bokföringsskyldighet upphör). Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan tidsbegränsning.

Beskattning av utdelning

För privatpersoner beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30%. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminär skatt avseende utdelning med 30% på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22%.

Bolagsordning

Brinova Fastigheter AB (publ)
org.nr 556849-3918

§ 1 Firma

Bolagets firma är Brinova Fastigheter AB (publ). Bolaget är publikt.

§ 2 Styrelsens säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Ängelsholms kommun

§ 3 Verksamhet

Bolaget ska köpa, äga och förvalta fastigheter och bostadsrätter, äga och förvalta värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Bolagets aktiekapital ska utgöra lägst 160 000 000 kronor och högst 640 000 000 kronor.

§ 5 Aktier

Antal aktier i Bolaget ska vara lägst 40 000 000 stycken och högst 160 000 000 stycken.

Aktier av två slag får ges ut, aktier av serie A och serie B.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande högst etthundra (100) procent av aktiekapitalet.

Aktie av serie A medför tio röster och aktie av serie B medför en röst.

§ 6 Företrädesrätt

Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktier fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av endast serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom konantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas

på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära något inskränkningar i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemissionen, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 7 Omvandlingsförbehåll

Aktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till aktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal aktier av serie A som ska omvandlas till aktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka aktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 8 Styrelsen

Styrelsen ska bestå av lägst fyra och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljes årligen på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

§ 9 Revisorer

Bolaget ska välja en eller två revisorer med eller utan suppleanter.

§ 10 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Uppllysning om att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 11 Anmälan till stämma

Aktieägare som vill delta i bolagsstämma ska dels vara upptagen som aktieägare i sådan utskrift av aktieboken som avses i 7 kap 28 § tredje stycket aktiebolagslagen (2005:551) avseende förhållandena fem dagar före stämman, dels anmäla detta till bolaget senast den dag som anges i kallelsen i stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton och nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

§ 12 Årsstämmen

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader från utgången av det föregående räkenskapsåret.

Följande ärenden ska behandlas på årsstämma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordning.
4. Val av en eller två justeringsmän.
5. Prövning av om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut rörande:
 - a. fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultatsräkningen och koncernbalansräkningen;
 - b. disposition av bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen;
 - c. ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören, om sådan har utsetts; och
- d. riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
8. Fastställande av arvode åt styrelsen och, i förekommande fall, revisorerna.
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter samt av antalet revisorer och revisionssuppleanter.
10. Val av styrelse och suppleanter samt, i förekommande fall, revisorer och revisionssuppleanter.
11. Övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 14 Avstämningsförbehåll

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument ska antas vara behörig att utöva de rättigheter som framgår av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Adresser

Brinova Fastigheter AB (publ)

Tåstrupsgatan 2
262 63 Ängelholm
www.brinova.se

Remium Nordic AB

Kungsgatan 12–14
111 35 Stockholm
www.remium.com

